

**UCHWAŁA NR XLI/92/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz.1948, z 2017r. poz.730, poz.935) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXX/158/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej, stanowiący zmianę planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr IX/53/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Działkowej i Nowobielańskiej: (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2003 r. Nr 212 poz. 2005), w części obejmującej fragmenty terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 19.16.MN i 19.11.KL.

2. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w §1 ust. 3 pkt 1.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

§ 3. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie lub odbiegające parametrami od ustalonych w planie – ze względu na to, że plan nie zmienia dotychczasowych funkcji terenów opisanych przeznaczeniem terenów położonych w obszarze planu oraz, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określony w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalnej** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **przeznaczenie terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których pierwsza cyfra/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – liczbę określającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczba określająca udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie przeznaczenia oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, drogi rowerowe i pieszo-rowerowe, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, wiaty do gromadzenia odpadów, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno - użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych, garaży oraz urządzeń budowlanych, które nie są związane z istniejącymi na działce budowlanej budynkami o funkcji określonej przeznaczeniem terenu wskazanym w ustaleniach szczegółowych;
- 3) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych:
 - a) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w budynkach oraz poza budynkiem w wiatkach w tym usytuowanych pomiędzy linią rozgraniczającą, a linią zabudowy nieprzekraczalnej,
 - b) zakaz stosowania wiat wykonywanych z siatki, blach i prefabrykatów betonowych, zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren oznaczony symbolem 19.29 KD(L) stanowiący teren poszerzenia pasa drogowego drogi publicznej (ulicy Działkowej);
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania nasadzeń drzew w formie szpaleru,
 - b) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - c) nakaz zachowania jednego gatunku roślin w obrębie szpaleru.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu,
 - b) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności;
- 3) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren oznaczony symbolem 19.28 MN został zaliczony do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczony pod „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

§ 8. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem MN,

b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20,0 m,

c) kąt położenia nowych granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego ulicy Działkowej i ulic wewnętrznych winien wynosić 90⁰, w stosunku do pasa drogowego ul. Nowobielańskiej winien zawierać się w zakresie od 66⁰ do 148⁰ (z tolerancją do 2 %).

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowi droga publiczna klasy lokalnej (ul. Działkowa), której fragment wyznaczono na rysunku planu – teren oznaczony symbolem 19.29 KD(L) oraz droga publiczna klasy dojazdowej (ul. Nowobielańska) zlokalizowana przy wschodniej granicy opracowania – teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 19.10.KD;
- 2) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowi ulica Działkowa bezpośrednio przylegająca do południowej granicy obszaru i ulica Nowobielańska, która położona jest stycznie do wschodniej granicy obszaru planu. Ulice te powiązane są z ulicą Armii Krajowej – klasy zbiorczej.

§ 10. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do oczyszczalni przydomowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii o mocy do 40 kW, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **19.28 MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej;
- 2) nakaz zachowania odległości minimum 5,0 m pomiędzy rzutem skrajnego przewodu energetycznego linii 30 kV istniejącej w terenie 19.28 MN, a najbliższym elementem projektowanego budynku, chyba że inna odległość zostanie ustalona w oparciu o przepisy odrębne w zakresie sytuowania budynków od linii energetycznych;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 900,0 m²;
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 22%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,03,
 - maksimum – 0,6
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65 %;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 10 m:
 - dla budynków mieszkalnych,
 - dla obiektów budowlanych nie będącymi budynkami,
 - b) wysokość nowej zabudowy – maksimum 4,5 m dla pozostałych budynków,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 45°.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **19.29 KD(L)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – poszerzenie ulicy klasy lokalnej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę ulicy „L” – lokalna;
- 2) teren stanowi fragment drogi publicznej klasy lokalnej (ul. Działkowa) bezpośrednio sąsiadującej z obszarem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 2,8 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Tracą moc obowiązujące ustalenia planu uchwalonego uchwałą Nr IX/53/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 maja 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Działkowej i Nowobielańskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 1 sierpnia 2003 r. Nr 212, poz. 2005), w części obejmującej fragmenty terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 19.16.MN, 19.11.KL.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLI/92/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 24 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej nie wniesiono uwag do ww. planu

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLI/92/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZSADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XXX/158/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 października 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej.

W obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr IX/53/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 maja 2003 r.

Zgodnie z obowiązującym planem obszar planu zlokalizowany jest we fragmentach terenów o przeznaczeniu: zabudowa jednorodzinna (symbol terenu 19.16.MN) i komunikacja – ulica lokalna (symbol terenu 19.11.KL).

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego opracowany został projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego.

Zasadniczym celem opracowania planu jest umożliwienie rozbudowy istniejącej zabudowy w kierunku ul. Nowobielańskiej. W obszarze planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie – zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wobec faktu, iż większość działek budowlanych, znajdujących się w obrębie obszaru opracowania nie została dotychczas zagospodarowana zweryfikowano istniejące parametry i wskaźniki zabudowy oraz ustalenia planu dotyczące warunków zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium obszar opracowania znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol 1.MN – na rysunku Zmiany studium).

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/42/2016 z dnia 07 kwietnia 2016 r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy i geometrię dachów, wskaźniki intensywności zabudowy (minimalny i maksymalny), minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej oraz minimalną wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych

na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi: zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do oczyszczalni przydomowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła. W planie ustalono, iż teren objęty planem należy do terenów chronionych akustycznie, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu oraz ich brak w obszarze planu.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na ich brak w obszarze planu.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia ze strony czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do ochrony środowiska winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania miejsca parkingowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym (na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe).

5. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu oraz wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, istniejącej oraz planowanej funkcji zabudowy mieszkaniowej.

Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną. W projekcie planu ustalono stawkę procentową w wysokości 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

6. Prawo własności - w projekcie planu zachowano wyznaczony w planie obowiązującym teren pod poszerzenie ulicy Działkowej - ulicy klasy lokalnej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego. Ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. Potrzeby interesu publicznego

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów ze względu na interes publiczny.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, precyzując zasady ich realizacji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu – ustanowionych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 10 listopada 2016 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 5 grudnia 2016 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski nie wpłynęły. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 2 czerwca 2017 r. do 30 czerwca 2017 r.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 25 maja 2017 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Opracowania – projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta.

W dniu 14 czerwca 2017 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 10 lipca 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

Ponadto udzielano bieżących informacji osobom zainteresowanym, o prowadzonych pracach projektowych.

11. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 8 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustalono, iż na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,

13. Dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia w projekcie planu szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zabezpieczenia interesu publicznego. Do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu określa warunki dla zwiększenia powierzchni zabudowy poprzez przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku ulicy Nowobielańskiej w celu umożliwienia realizacji budynków garażowych od strony przedmiotowej ulicy. Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Istniejące budynki korzystają z lokalnych urządzeń kanalizacyjnych. Budowa kanalizacji sanitarnej nie stanowi przedmiotu rozstrzygnięć projektu planu.

Obszar zachowuje dostępność do sieci wodociągowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej i gazowej. Sieć gazowa średnioprężna przebiega we fragmencie ul. Działkowej.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta.

Na przełomie 2015 i 2016 r. została opracowana przez Prezydenta Miasta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”. przyjęta uchwałą nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

„Analiza...” wykazała, iż plany miejscowe zachowują swoją aktualność i zgodność w części dotyczącej planów miejscowych sporządzonych po roku 2014. Stwierdzono nieaktualność pozostałych planów z uwagi na brak ustaleń wynikających ze zmiany następujących ustaw: Prawo budowlane, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o rewitalizacji.

Projekt planu miejscowego dla obszaru położonego w sąsiedztwie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2003.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium wraz z jego zmianą. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że uchwalenie planu nie generuje kosztów dla budżetu Miasta, związanych z budową sieci kanalizacji sanitarnej. Budowa kanalizacji nie stanowi przedmiotu rozstrzygnięć tego projektu planu.

W związku z powyższym nie przewiduje się wpływów z tytułu opłat adiacenckich za wybudowanie ww. sieci.

Dochodami miasta, które w dużym stopniu, będą efektem wdrożenia nowego planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Prognoza oparta jest na założeniach, że na obszarze planu dokonają się zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w pełnym zakresie dopuszczonym planem i w terminie do 5 lat od daty wejścia w życie planu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

**Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragmentu miasta położonego w rejonie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej**

Przedstawiany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowany został w wykonaniu Uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XXX/158/2016 z dnia 27 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt dotyczy zmiany ustaleń planu uchwalonego w 2003 r. i obejmuje kilka nieruchomości położonych w sąsiedztwie ulic: Nowobielańskiej i Działkowej.

Zasadniczym celem, dla którego podjęto prace nad zmianą planu było umożliwienie rozbudowy istniejącej zabudowy w kierunku ul. Nowobielańskiej. W obszarze planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie – zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Wobec faktu, iż większość działek budowlanych, znajdujących się w obrębie obszaru opracowania nie została dotychczas zagospodarowana zweryfikowano istniejące parametry i wskaźniki zabudowy, oraz ustalenia planu dotyczące warunków zabudowy, zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określając:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 22%,
- wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 65 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy: min. 0,03, max. 0,6,
- wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 900,0 m².
- wysokość nowej zabudowy dla budynków mieszkalnych i dla obiektów nie będącymi budynkami do 10,0 m,
- wysokość nowej zabudowy dla pozostałych budynków 4,5 m,
- geometrię dachu - dach płaski lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 45^o.

Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym. W projekcie planu nie przewiduje się realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r.

Przedstawiony projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko – w myśl zasad określonych przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zostały wyczerpane procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem planu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk