

UCHWAŁA NR XVI/4/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 23 stycznia 2020 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej,
Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, uchwalonego uchwałą Nr LIX/66/06 Rady Miasta
Skierniewice z dnia 21 września 2006 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. 2019 poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/78/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, 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.

§ 2. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej stanowi treść załącznika do uchwały.

§ 3. Nie formułuje się rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy – zadania takie nie występują.

§ 4. W niniejszej uchwale nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi.

§ 5. Uchyla się §8 uchwały Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2007 r. Nr 136 poz. 1235) w brzmieniu „W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MN,U” lub „MNp” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.”.

§ 6. Nie sporządza się części graficznej do uchwały – niniejsza uchwała nie wpływa na treść obowiązującego rysunku planu.

§ 7. 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 do uchwały Nr XVI/4/2020

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 23 stycznia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcinińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 31 października 2019 r. do 2 grudnia 2019 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do 16 grudnia 2019 r. nie wpłynęło żadne pismo.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie
do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –
fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej,
Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej

Niniejszy projekt zmiany miejscowego planu został przygotowany w związku z uchwałą Nr VIII/78/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 maja 2019 r. Projekt dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcіńskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, uchwalonego uchwałą Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r.

Zmiana planu polega wyłącznie na rezygnacji z zapisu ograniczającego liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie jednej działki (§8 tekstu planu w brzmieniu „W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MN,U” lub „MNp” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego”). Zapis ten uniemożliwia zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe w sytuacji, gdy na tej działce istnieje już budynek mieszkalny jednorodzinny. Ogranicza to możliwość korzystania z nieruchomości.

Z wnioskiem o wprowadzenie ww. zmiany wystąpiła jedna z właścicielek nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania. Wnioskodawczyni zainteresowana jest przekształceniem budynku garażu na budynek mieszkalny.

Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja. Projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez organy określone ustawą, przedłożony do publicznego wglądu z umożliwieniem składania uwag do projektu i może podlegać uchwaleniu.

Wobec wyczerpania procedur formalno-prawnych związanych ze sporządzeniem ww. planu proszę o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzzyk

MACZEJNIK
Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

mgr inż. Dariusz Boguszewski

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzczińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, uchwalonego uchwałą Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r., na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt zmiany miejscowego planu został przygotowany w związku z uchwałą Nr VIII/78/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 maja 2019 r. Projekt dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzczińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej, uchwalonego uchwałą Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. Zmiana planu polega wyłącznie na rezygnacji z zapisu ograniczającego liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie jednej działki (§8 tekstu planu w brzmieniu „W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MN,U” lub „MNp” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego”). Zapis ten uniemożliwia zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków gospodarczych i garażowych na cele mieszkaniowe w sytuacji, gdy na tej działce istnieje już budynek mieszkalny jednorodzinny. Ogranicza to możliwość korzystania z nieruchomości.

Z wnioskiem o wprowadzenie ww. zmiany wystąpiła jedna z właścicielek nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania. Wnioskodawczyni zainteresowana jest przekształceniem budynku garażu na budynek mieszkalny.

Obszar objęty zmianą planu położony jest we wschodniej części miasta pomiędzy ulicami: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzczińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej. Obejmuje tereny urządzonego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny osiedli wielorodzinnych oraz zabudowę usługową zlokalizowaną wzdłuż ulic.

Zmiana planu dotyczy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami „MN”, „MN,U” lub „MNp”. Tereny te to obszary przekształcone o miejskim zainwestowaniu i niskich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Obszar planu jest częścią kilku „obszarów funkcjonalnych” oznaczonych w „Zmianie 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. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, których dotyczy niniejsza zmiana planu znajdują się w obszarze oznaczonym w studium symbolem 185 MN. Dla tego obszaru studium ustala „Zakaz wykonywania w obrębie działki budowlanej zabudowy jednorodzinnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego”. Jednocześnie w Studium wskazano, iż nie rozstrzyga się o umiejscowieniu konkretnych obiektów budowlanych. W związku z tym, zasada dotycząca ograniczenia ilości budynków mieszkalnych na działce budowlanej jest zasadą mogącą być ustaloną w planie miejscowym jako szczególna.

Biorąc pod uwagę powyższe, oraz to, że zapis ten wykracza poza ustawowe wymogi dotyczące planu miejscowego oraz studium, podjęto decyzję o rezygnacji z ww. zapisu.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, które odnoszą się do obszaru objętego projektem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) z uwzględnieniem wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W obowiązującym planie zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie osiedla. Zmiana planu polegająca wyłącznie na uchyleniu §8 w brzmieniu „W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MN,U” lub „MNp” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego”, nie wpłynie na zmianę ukształtowanej tkanki zabudowy tego obszaru. Pozostałe wskaźniki, między innymi minimalna powierzchnia działki, maksymalny wskaźnik zabudowy działki, minimalny udział

terenów zieleni nie ulegną zmianie. Nie zmieniają się również funkcje obszaru planu i układ istniejących działek budowlanych. Działki budowlane położone w obszarze zmiany planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są niewielkie, a ich powierzchnie wynoszą od 400-600 m² z zabudową wolnostojącą i bliźniaczą oraz około 300 m² z zabudową szeregową. Takie powierzchnie nie wskazują na możliwość powszechnego dokonywania zmiany układu zabudowy, tj. jednego z podstawowych parametrów układu urbanistycznego. Ocenia się, wobec ograniczonego zakresu opracowania zmiany planu, że skutki wynikające z wdrożenia nowego planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Obszar planu i jego najbliższe otoczenie nie prezentują cennych walorów krajobrazowych i architektonicznych. Istniejąca zabudowa w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie ma charakter osiedla mieszkalnego wielorodzinnego i jednorodzinnego z obiektami usługowymi. Osiedle mieszkaniowe tworzą budynki wielorodzinne 4- i 5-cio kondygnacyjne. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zabudowa wolnostojąca, bliźniacza i szeregową do 10,0 m wysokości. Zabudowa usługowa to sklepy, obiekty oświaty i administracji publicznej 1-no i 2-kondygnacyjne.

Dotychczasowe ustalenia planu z 2006 r. zapewniają ujednoczenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposób zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego. Zakres zmiany planu nie wpłynie na zmianę parametrów zabudowy mogących zaburzyć stan istniejący pod względem architektonicznym i krajobrazowym.

c) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Obowiązujący miejscowy plan z 2006 r., podlegający zmianie wyodrębnia tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, w tym oświaty, zieleni, dróg publicznych oraz produkcji w części wschodniej. Zmiana planu polegać będzie wyłącznie na likwidacji jednego z zapisów planu. Zapis ten ogranicza liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie jednej działki. Jednocześnie, pozostałe ustalenia planu pozostaną bez zmian. Ustalenia te przesądzają, że realizacja zmiany planu nie niesie zagrożenia dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego rejonu. W części tekstowej planu zawierają się rozstrzygnięcia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Taki zakres mają, przede wszystkim, ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media, kwalifikacja terenu pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne występujące na obszarze nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

d) z uwzględnieniem wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze opracowania znajduje się kapliczka przy ul. Rawskiej ujęta w gminnej ewidencji zabytków miasta Skierniewice. Poza tym, nie znajdują się tam żadne inne obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską. Na obszarze planu nie występują żadne dobra kultury współczesnej. Pomimo, że obowiązujący plan z 2006 r. nie określa ustaleń dla zabytku zlokalizowanego w granicach opracowania, w projekcie zmiany planu nie odniesiono się do tego obiektu. Wynika to z faktu, że zmiana planu polega wyłącznie na likwidacji jednego z zapisów planu dotyczącego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zakres zmiany został precyzyjnie wskazany w uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu.

e) z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami:

Zmiana planu, polegająca wyłącznie na rezygnacji z zapisu ograniczającego liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie jednej działki nie będzie stanowiła zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia. Pozostałe ustalenia zawarte w planie z 2006 r. należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach.

Ponadto, ze względu na ograniczony zakres zmiany w obowiązującym planie z 2006 r., należy przyjąć, że niniejszy projekt nie wpłynie na przekroczenie minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych wymaganego dla strefy „C” obszaru ochrony uzdrowiskowej Skierniewice-Maków, zgodnie z ustawą z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie, o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056). Podczas prac nad ustanowieniem statutu ww. ochrony uzdrowiskowej w latach 2012-2013 r. analizowano wskaźniki przyjęte w obowiązujących planach zlokalizowanych w granicach stref uzdrowiskowych i wykazano, że jest zachowany wskaźnik dotyczący minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych wymagany dla stref. Ponieważ niniejsza zmiana planu nie zmienia wskaźników zagospodarowania terenu należy przyjąć, że minimalny udział terenów biologicznie czynnych ustalony dla strefy uzdrowiskowej „C” zostanie utrzymany. Oprócz tego, teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustalony w obowiązującym planie znajduje się poza obszarem ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym, należy przyjąć, że obowiązujący plan spełnia wymogi ustawy o lecznictwie, o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt zmiany planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni położonych w tej części miasta. Przesądzenie o przeznaczeniach poszczególnych terenów zostało zawarte w obowiązującym planie w zgodzie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt zmiany planu umożliwi efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając możliwość przekształcenia większej liczby budynków gospodarczych na cele mieszkalne. Zakaz lokalizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na jednej działce w znacznym stopniu ogranicza możliwości inwestycyjne właścicieli nieruchomości i wykracza poza ustawowe wymogi w zakresie planowania przestrzennego.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Prawie wszystkie nieruchomości znajdujące się w granicach opracowania stanowią własność prywatną. Część nieruchomości, na których zlokalizowane są obiekty administracji publicznej oraz tereny dróg, stanowi własność Gminy Miasto Skierniewice. Ustalenia projektu zmiany planu, nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób, lecz zwiększają możliwości korzystania z nich, likwidując zakaz ograniczający liczbę budynków mieszkalnych na działce.

h) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

Z uwagi na uwarunkowania i przedmiot rozstrzygnięcia zmiany planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

Z uwagi na przedmiot rozstrzygnięcia zmiany planu, nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb interesu publicznego.

j) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Zmiana planu miejscowego nie wpływa na zwiększenie potrzeb rozwoju sieci infrastruktury technicznej.

k) z uwzględnieniem zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

W procedurze opracowania projektu zmiany 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 Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 6 czerwca 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem,

do dnia 28 czerwca 2019 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

O wyłożeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 24 października 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 16 grudnia 2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

l) z uwzględnieniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39, 48, 49, 50 i 54 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, odstępując od przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

m) z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

Obowiązujący plan określa zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione z zewnętrznej sieci wodociągowej lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych. Zmiana planu miejscowego nie dokonuje zmian w zasadach zapewnienia wody.

n) z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym:

W obowiązującym planie wydzielono tereny zarówno tereny przeznaczone do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych, jak również tereny, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom – tereny dróg, usług oświaty, zieleni. Zmiana planu dotyczy wyłącznie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (również z usługami). Nie zostanie zachwiana równowaga pomiędzy interesem publicznym i prywatnym.

o) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

W granicach opracowania znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym podziałem nieruchomości. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia obowiązującego planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Niniejszy projekt zmiany planu nie wpływa na zachwianie ładu przestrzennego zapewnionego poprzez obowiązujący plan. Ocenia się, wobec ograniczonego zakresu opracowania zmiany planu, że skutki wynikające z wdrożenia nowego planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich. Działki budowlane położone w obszarze zmiany planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są niewielkie, a ich powierzchnie wynoszą od 400-600 m² z zabudową wolnostojącą i bliźniaczą oraz około 300 m² z zabudową szeregową. Takie powierzchnie nie wskazują na możliwość powszechnego dokonywania zmiany układu zabudowy, tj. jednego z podstawowych parametrów układu urbanistycznego.

Oprócz tego, analizowana zmiana planu umożliwi efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając możliwość realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce. Zakaz w obowiązującym planie ograniczający liczbę takich budynków w znacznym stopniu ograniczał możliwości inwestycyjne właścicieli nieruchomości.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta:

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i planów miejscowych, która została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. wskazała na nieaktualność treści Studium i części planów miejscowych. Analiza wykazała, że plany miejscowe nie są aktualne w zakresie obowiązujących

przepisów prawa. Rada Miasta przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzanie zmian do treści planów.

Obowiązujący plan miejscowy, podlegający zmianie, został uchwalony w 2006 r. Ustalono w nim ograniczenie liczby budynków mieszkalnych na działce budowlanej. Zapis ten wykracza poza ustawowe wymogi dotyczące ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, jak i ustaleń Studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zapis ten ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości, co odnajduje potwierdzenie w wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego we Wrocławiu. Sąd stwierdził nieważność fragmentu tekstu (w §9 ust.1 lit.a) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Kąty Wrocławskie dla terenów w rejonie ulic Lipowej i Mireckiego dotyczącego lokalizacji „maksymalnie jednego” budynku mieszkalnego na jednej działce gruntu (Nr Sygn. Akt II SA/WR 129/14 Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego We Wrocławiu dnia 12 sierpnia 2014 r. poz. 3509). W ocenie organu stanowi to ograniczenie uprawnień przysługujących właścicielowi nieruchomości.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Opracowana „Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu” zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków związanych z przyjęciem zmiany planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych).

W prognozie wykazano, że w związku z wejściem w życie projektu zmiany planu nie będą występowały wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań własnych Miasta.

PREZYDENT MIASTA
Krzysztof Jażdżyk

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Danusia Sangużewoń