

**UCHWAŁA NR XXI/65/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 6 sierpnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice
zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 1086) oraz w związku z uchwałą Nr XIII/127/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów, Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu 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.

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

§ 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 określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, dóbr kultury współczesnej, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na to, że nie przewiduje się ustalenia innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i ustalenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą zamieszczoną 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.

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą 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, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obszarze planu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 7) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 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 terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wysokość budynku** – wysokość określoną w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w stanowiska postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, 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) dopuszczenie lokalizacji budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

- 1) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) wytlaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,
 - e) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury,
 - f) obróbką drewna w postaci usług tartacznych i stolarskich;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowiskowej obszaru ochrony uzdrowiskowej Skierniewice-Maków. W zagospodarowaniu obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);
- 6) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, teren oznaczony symbolem: 1 MN,U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia 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 terenów,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – minimum 18,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – minimum 14,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 8,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - ulicy Feliksów oznaczonej na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym symbolami 13.05KD(L). oraz 12.20.KD(L). – od 80° do 100°,
 - ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDX – od 60° do 120°.

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

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowi ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem 2 KDX łączący ulicę Jodłową z ulicą Feliksów;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowią tereny wskazane na rysunku planu jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj. droga publiczna klasy lokalnej – ul. Feliksów (oznaczona symbolami 13.05.KD(L)., 12.20.KD(L). oraz 7.32.KD(L).), droga wewnętrzna – fragment ulicy Jodłowej (oznaczona symbolem 12.22.KDW.), które połączone są z ulicą Zadębie oraz innymi ulicami znajdującymi się poza zasięgiem rysunku planu: ulicą Łódzką i ulicą Młynarską;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania.

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

- 1) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

§ 10. 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 – odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 5) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się maksymalną moc 50 kW;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 11. W zakresie **stawki procentowej** służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN,U ustala się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 2) nie ustala się stawki procentowej dla terenu 2 KDX, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tym terenie.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej;

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) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej – minimum 800,0 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – minimum 500,0 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – minimum 400,0 m²,
- d) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – 200,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%, z wyłączeniem działek nr ew. 204/2 i 204/3, dla których maksimum 50%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,05,
 - maksimum – 0,6, z wyłączeniem działek nr ew. 204/2 i 204/3, dla których maksimum 1,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%, z wyłączeniem działek nr ew. 204/2 i 204/3, dla których minimum 20%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków:

- mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksimum 9,0 m,
- pozostałych – maksimum 6,0 m,

b) dachy budynków – o nachyleniu połaci dachowych do 40°;

5) istniejące fragmenty budynków znajdujące się poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy nieprzekraczalną dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części działki wyznaczonej tą linią.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **2 KDX** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren ciągu pieszego;

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 2,3 m do 3,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 14. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2004 r. Nr 291, poz. 2428), zmienionego uchwałą Nr VI/33/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2019 r. poz. 2618), w zakresie obszarowym niniejszego planu.

§ 15. 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 XXI/65/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 6 sierpnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminach wskazanych w ogłoszeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów- nie wniesiono uwag dotyczących ww. projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI/65/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 6 sierpnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Feliksów na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Feliksów, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XIII/127/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 17 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się w południowej części miasta Skierniewice, na zachód od głównej ulicy wylotowej miasta w kierunku południowym – ulicy Zadębie. Sąsiaduje od północy z osiedlem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pn. „Zadębie”. Pomiędzy obszarem opracowania a ww. osiedlem przebiega ciąg pieszy, biegnący od ulicy Feliksów do ulicy Jodłowej. Od południa działki przylegają do ulicy Feliksów, łączącej ulicę Zadębie z ulicą Łódzką.

Zabudowa wzdłuż ulicy Feliksów to przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w formie budynków mieszkalnych parterowych lub dwukondygnacyjnych oraz parterowych budynków gospodarczych. W pojedynczych budynkach prowadzona jest działalność gospodarcza. Od strony ulicy Zadębie zlokalizowane są budynki mieszkalne oraz dwukondygnacyjne obiekty usługowe. W granicach opracowania zlokalizowane są jednokondygnacyjne budynki mieszkalne z poddaszami użytkowymi oraz jednokondygnacyjne budynki gospodarcze. Powierzchnia obszaru sporządzenia planu wynosi około 6,4 ha.

W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2004 r. Nr 291 poz. 2428), zmieniony uchwałą Nr VI/33/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2019 r. poz. 2618).

Z wnioskiem o zmianę miejscowego planu wystąpił właściciel nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania wnosząc umożliwienie realizacji zabudowy usługowej z częścią mieszkalną. Dotychczasowe ustalenia planu dopuszczają realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ze względu na to, że po przeciwnej stronie ulicy Feliksów w obowiązującym planie została dopuszczona zabudowa usługowa podjęto decyzję o dopuszczeniu zabudowy usługowej również w granicach opracowania.

W projekcie planu ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz teren ciągu pieszego. Ustalono także warunki i zasady zagospodarowania zapewniające ład przestrzenny. 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.

Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego 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. symbolem 199 MN. Ustalenia Studium dla tego obszaru zakładają rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej. 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 projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie osiedla mieszkaniowego jednorodzinnego z usługami. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Ocenia się, wobec ograniczonego obszaru zakresu opracowania planu i wobec położenia obszaru 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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z pojedynczymi obiektami usługowymi na niewielkich powierzchniowo nieruchomościach. Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu ujednoczenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposobu zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ład przestrzennego.

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

Na obszarze planu wyodrębnia się tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz teren ciągu pieszego. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną w ulicach przylegających do obszaru planu – razem, przesądzają, że realizacja 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 nie znajdują się żadne obiekty zabytkowe i obszary objęte ochroną konserwatorską ani dobra kultury współczesnej. Z tych względów nie określa się zasad ich ochrony.

e) z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

Na obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia ze strony czynników wewnętrznych. Ulica Feliksów, biegnąca wzdłuż południowej granicy projektu planu to droga gminna klasy lokalnej. Stanowi jedną z ulic obsługujących mieszkańców osiedla. Nie stanowi trasy samochodów ciężarowych. Łączy dwie ulice wyprowadzające ruch z miasta w kierunku południowym – ulicę Łódzką i ulicę Zadębie.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach. W planie określono także wskaźniki do wyznaczania liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych w tym rejonie. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej zostało zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu umożliwi efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając na

możliwość realizacji także zabudowy usługowej. Wpłyne to na efektywniejsze wykorzystanie tych nieruchomości.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Wszystkie nieruchomości prywatne znajdujące się w granicach opracowania, w całości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Ustalenia projektu planu nie naruszają prawa własności do nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania ani w jego sąsiedztwie.

h) z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

i) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

Obszar planu, w większości obejmuje nieruchomości prywatne, które w całości zostały przeznaczone do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. Jedna nieruchomość stanowiąca własność Skarbu Państwa w zarządzie Prezydenta Miasta Skierniewice została przeznaczona pod teren ciągu pieszego. Ciąg ten łączy ulicę Jodłową z ulicą Feliksów i stanowi często trasę pieszych oraz rowerzystów. Obszar planu znajduje się w specyficznej lokalizacji, która nie oddziałuje na funkcjonowanie terenów sąsiednich. W granicach opracowania nie wydzielono terenów, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom.

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

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie zabudowy będzie wymagało realizacji przyłączy z sieci znajdujących się w sąsiedztwie. W ulicach zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna.

k) z uwzględnieniem zapewnienia 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 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 31 października 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 29 listopada 2019 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 27 lutego 2020 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, wyłożenie trwało od 6 marca 2020 r. do 3 kwietnia 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 18 marca 2020 r. Do dnia 24 kwietnia 2020 r. zbierano uwagi do wyłożonego projektu planu i prognozy. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

W związku z art. 15 zys ust.1, pkt 10 ustawy z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem COVID-19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. z 2020 r. poz. 374 z późn. zm.) projekt został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. O ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 4 czerwca 2020 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice.

Ponowne wyłożenie trwało od dnia 10 czerwca 2020 r. do 9 lipca 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 17 czerwca 2020 r. Do dnia 23 lipca 2020 r. zbierano uwagi do wyłożonego projektu planu i prognozy. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

l) z uwzględnieniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 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, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

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

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania.

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

Jak wskazano wyżej, obszar planu znajduje się w specyficznej lokalizacji, która nie oddziałuje na funkcjonowanie terenów sąsiednich. W granicach opracowania nie wydzielono terenów, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom. Cały obszar planu, poza terenem ścieżki pieszej, został przeznaczony do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. Wszystkie osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu.

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

W granicach opracowania znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym podziałem nieruchomości. Jedynie pojedyncze nieruchomości nie zostały dotychczas zagospodarowane. To one stanowią potencjał dla nowej zabudowy biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo sieci infrastruktury technicznej. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych.

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 z 2004 r. został uchwalony na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80 poz.717 i z 2004 r. Nr 6, poz.41) i nie zawiera wszystkich zasad i warunków zagospodarowania wynikających z obowiązujących przepisów prawa, m.in. powierzchni zabudowy i wskaźników intensywności zabudowy. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

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

W skutek uchwalenia nowego planu i dopuszczenia na tym obszarze zabudowy usługowej przewiduje się, że wzrośnie wartość nieruchomości w tym obszarze.

Opracowana „Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu” zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków związanych z przyjęciem nowego planu (w zakresie odnoszącym się do

finansów publicznych). W prognozie wykazano, że w związku z wejściem w życie projektu planu nie będą występowały wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań własnych Miasta. Natomiast dochodami Miasta, które mogą być efektem wdrożenia planu, to dochody z tytułu podatku od gruntów, opłaty planistycznej oraz podatku od budynków.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk

mgr inż. Dariusz Białasowski

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały obejmuje swoimi granicami nieruchomości zlokalizowane w rejonie ulicy Feliksów. Z wnioskiem o zmianę planu obowiązującego z 2004 r. wystąpił właściciel jednej z nieruchomości zlokalizowanej w obszarze projektu planu (działki objęte wnioskiem - dz. nr ew. 202/2, 202/3) wnosząc o umożliwienie realizacji zabudowy usługowej z częścią mieszkalną. Dotychczasowe ustalenia planu dopuszczają realizację wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie planu ustalono teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oraz teren ciągu pieszego. Ustalono także warunki i zasady zagospodarowania zapewniające ład przestrzenny. 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.

W prognozie finansowej do projektu planu wykazano, że w związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się pojawienia się wydatków obciążających budżet Miasta.

Projekt planu na etapie opinii i uzgodnień uzyskał niezbędne uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu wraz z możliwością składania uwag. Żadne uwagi nie wpłynęły. W związku z wyczerpaniem procedur formalnych sporządzania planu miejscowego, projekt planu może podlegać uchwaleniu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk