

**UCHWAŁA NR XXXIII/11/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej – Curie i Kubusia Puchatka**

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) 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) oraz w związku z uchwałą Nr LV/111/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej – Curie i Kubusia Puchatka, zwanego dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

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

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

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 o charakterze ogólnym 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. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 15°;

- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć 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, podcienia, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio o:
 - a) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie,
 - b) przeznaczeniu uzupełniającym – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć 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) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **utrzymaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 10) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć 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 tych 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) w zakresie zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, 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,
 - b) zakaz realizacji miejsc postojowych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, garaży oraz urządzeń budowlanych, które nie są związane z istniejącymi na działce budowlanej budynkami o funkcji określonej w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń:

- a) lokalizacja ogrodzeń wyłącznie w granicach ewidencyjnych działek i w liniach rozgraniczających terenów, z możliwością odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości pasów ochronnych od istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ochrony istniejącego systemu korzeniowego drzew o wysokości powyżej 1,8 m,
 - b) w przypadku ogrodzeń sytuowanych pomiędzy terenem a terenem przestrzeni publicznej, obowiązuje konieczność spełnienia warunków:
 - łączna powierzchnia otworów i prześwitów – minimum 30% powierzchni przęsła wraz z cokołem,
 - wysokość ogrodzenia do 1,8 m,
 - zakaz stosowania ogrodzeń, w których przęsła wykonano z blach, w tym trapezowych i falistych oraz prefabrykowanych płyt betonowych;
- 3) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych:
- a) obowiązuje lokalizacja miejsc gromadzenia odpadów w budynkach lub w wiatkach,
 - b) zakaz stosowania wiat wykonywanych z siatki, blach i prefabrykatów betonowych, zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu;
- 4) w zakresie materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych nakaz stosowania kolorystyki pokryć dachów (z wyłączeniem dachów płaskich) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub grafitu;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
- a) zakaz lokalizacji wolnostojących masztów antenowych położonych w odległości mniejszej niż 40,0 m od przestrzeni publicznej,
 - b) dopuszczenie realizacji na dachach budynków masztów antenowych i anten o wysokości do 8,0 m.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.220 KDD, 3.221 KDD, 3.222 KDD;
- 2) zakaz stosowania innych niż jednolite rozwiązania w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, obiektów małej architektury oraz słupów oświetleniowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - b) nakaz zachowania jednego gatunku w obrębie szpaleru,
 - c) zakaz nasadzeń drzew iglastych.

§ 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, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - c) odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów pochodzących z własnej działalności;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
 - a) tereny oznaczone symbolami: 3.212 MN, 3.213 MN, 3.214 MN zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

- b) tereny oznaczone symbolami: 3.215 MN,U, 3.216 MN,U zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
- c) teren oznaczony symbolem 3.217 MW został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku jako przeznaczone pod „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”.

§ 8. 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN – minimum 10,0 m,
 - dla terenów innych niż wymienione w tiret pierwsze – minimum 16,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - w zakresie 85° – 95°,
 - dla nieruchomości sąsiadujących z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem 3.221 KDD, w przypadku przebiegu linii rozgraniczających tej drogi w stosunku do istniejącego podziału nieruchomości pod innym kątem, niż ustalony w tiret pierwsze, dopuszcza się kąt w zakresie 45° – 135°.

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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy obowiązują ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych dla terenów zawarte w Rozdziale 3.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych o klasie dojazdowej oraz drogi wewnętrznej określonej na rysunku planu;
- 2) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych;
- 3) budowę dróg rowerowych wydzielonych w pasach drogowych oraz nie wydzielonych przestrzennie na terenach ustalonych w niniejszym planie;
- 4) tereny 3.222 KDD (fragment ulicy Skłodowskiej-Curie, klasy dojazdowej) oraz 3.220 KDD (fragment ulicy Kubusia Puchatka, klasy dojazdowej) stanowiące układ drogowy umożliwiający połączenie działek z pozostałymi terenami obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym. Zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowią ulice położone poza obszarem opracowania, tj. ulica Skłodowska-Curie, kategorii wojewódzkiej, klasy lokalnej, bezpośrednio przylegająca do wschodniej granicy opracowania planu miejscowego oraz ulica Kubusia Puchatka, kategorii gminnej, klasy dojazdowej, zlokalizowana bezpośrednio przy północnej granicy opracowania planu miejscowego.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) handlowe – minimum 1 na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej,
 - c) hotelowe i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – minimum 1 na każde 5 łóżek,

- d) gastronomiczne – minimum 1 na każde 40,0 m² powierzchni użytkowej lub 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) pozostałych usług – minimum 1 na każde 50,0 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 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;
- 3) dopuszczenie realizacji miejsc postojowych w budynkach garażowych lub parkingach kubaturowych, o ile przeznaczenie terenu dopuszcza realizację tego typu obiektów.
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

§ 12. 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 i wywóz na stację zlewną przy oczyszczalni ścieków lub oczyszczalni przydomowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 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.

§ 13. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się wykorzystanie terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy dopuszcza się do utrzymania, z zastrzeżeniem, iż rozbudowę budynków można sytuować wyłącznie w części terenu wyznaczonej liniami zabudowy.

§ 14. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.212 MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 200,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;
 - 2) 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;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,2,
 - maksimum – 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;
 - 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum 9,0 m,
 - b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **3.213 MN, 3.214 MN** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) zabudowa usługowa,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Zabudowa usługowa może być realizowana wyłącznie jako współistniejąca z zabudową mieszkaniową na działce i pod warunkiem, że zabudowa mieszkaniowa będzie stanowiła ponad połowę powierzchni zabudowy na działce.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej:
 - wolnostojącej – minimum 800,0 m²,
 - bliźniaczej – minimum 600,0 m²,
 - szeregowej – minimum 400,0 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – minimum 800 m²,
 - c) dla działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;
 - 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – maksimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – maksimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – maksimum 60%,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – od 0,1 do 0,8,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – od 0,1 do 1,0,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,2 do 1,2,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – od 0,2 do 1,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – minimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – minimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – minimum 20%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.215 MN,U** 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.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 700,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych

dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;

2) 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – maksimum 50%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 0,1 do 0,8,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – od 0,2 do 1,2,

- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 30%,
 - dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – minimum 20%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°;

5) dopuszcza się rozbudowę budynków, których wysokość nie spełnia ustaleń określonych poprzez parametry kształtowania zabudowy, z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokościowych tych budynków.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.216 MN,U** 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.

2. Linia rozgraniczająca pomiędzy terenem a terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.220.KDD przebiega w linii istniejącego ogrodzenia.

3. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

4. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;
- 2) 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 50%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – od 0,3 do 1,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – minimum 20%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
- b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,
- c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°;

5) dopuszcza się rozbudowę budynków, których wysokość nie spełnia ustaleń określonych poprzez parametry kształtowania zabudowy, z zachowaniem dotychczasowych parametrów wysokościowych tych budynków.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.217 MW** w zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi kubaturowe naziemne i podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1400,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;

2) 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków mieszkalnych – maksimum 14,0 m,

b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,

c) wysokość budynków parkingowych kubaturowych naziemnych – maksimum 10,0 m,

d) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°;

5) w zagospodarowaniu terenu wymagane zapewnienie dostępności komunikacyjnej do terenu oznaczonego symbolem 3.219 KSg.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.218 U** w zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 450,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;

2) 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,2 do 1,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych – maksimum 9,0 m,

b) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 4,5 m,

c) dachy płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 15° do 45°;

5) istniejąca stacja transformatorowa do utrzymania, z zakazem przebudowy na stację transformatorową słupową, z możliwością przeniesienia lub likwidacji.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3.219 KSG** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy garażowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 30,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach – minimum 40,0 m²;
 - 2) 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;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,5 do 0,7,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
 - 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garażowych – maksimum 3,3 m,
 - b) dachy płaskie;
 - 5) dostępność komunikacyjna terenu poprzez dojście lub dojazd w terenie oznaczonym symbolem 3.217 MW z ulicy oznaczonej symbolem 3.220 KDD.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.220 KDD** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej 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.

2. Linia rozgraniczająca pomiędzy terenem a terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.216 MN,U przebiega w linii istniejącego ogrodzenia.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę ulicy „D” – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 12,0 m do 12,5 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.221 KDD** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej 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.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę ulicy „D” – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 12,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach ok. 14 m x 14 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.222 KDD** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej 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.

2. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę ulicy „D” – dojazdowa;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 17,3 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3.223 KDW** w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga wewnętrzna, stanowiąca drogę dojazdową;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) ulica zakończona placem do zawracania o wymiarach ok. 14 m x 14 m.

Rozdział 4. Przepisy przejściowe i końcowe

§ 26. Tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) planu uchwalonego uchwałą Nr XLVII/34/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Armii Krajowej i Marii Curie- Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 116, poz. 1873), w całości;
- 2) planu uchwalonego uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej-Curie, Zagajnikowej i Króla Macjusia (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2004 r. Nr 80, poz. 698), w części dotyczącej terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 3.59.M,U. i 3.52.KD.;
- 3) planu uchwalonego uchwałą Nr LIX/68/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulicy Marii Curie- Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 136, poz. 1237), w całości.

§ 27. 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 XXXIII/11/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 26 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Kubusia Puchatka – nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/11/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 26 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Kubusia Puchatka wynikają następujące zadania inwestycyjne w sferze infrastruktury technicznej:

- wykup gruntów o powierzchni ok. 60 m² przeznaczonych pod drogi publiczne (narożniki ulic wchodzące w granice nieruchomości prywatnych),
- budowa nowej drogi dojazdowej, o łącznej długości ok. 215 mb,
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na długości ok. 215 m.

Realizacja ww. zadań inwestycyjnych będzie miała miejsce w następnych latach obowiązywania planu i będzie planowana w corocznych budżetach Miasta.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Uzasadnienie
do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –
fragment miasta położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Kubusia Puchatka

Projekt miejscowego planu został przygotowany w związku z uchwałą Nr LV/111/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadniczym celem, dla którego zostały podjęte prace nad niniejszym planem było umożliwienie wprowadzenia zabudowy wraz z układem komunikacyjnym na terenach dotychczas niezagospodarowanych oraz zapewnienie dojazdu od ulicy Kubusia Puchatka do terenów zabudowy kościelnej i sakralnej zlokalizowanych przy ul. Armii Krajowej. Obecnie, w granicach obszaru objętego niniejszym projektem planu obowiązują:

1. plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XLVII/34/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowych planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Armii Krajowej i Marii Curie-Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 116, poz. 1873);
2. plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej- Curie, Zagajnikowej i Króla Maciusia (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2004 r. Nr 80, poz. 698);
3. plan miejscowy zatwierdzony uchwałą Nr LIX/68/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulicy Marii Curie- Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 136, poz. 1237).

W ww. obowiązujących planach w granicach niniejszego opracowania ustalony jest układ komunikacyjny, który przy istniejącym stanie zagospodarowania jest nieaktualny i nie będzie nigdy zrealizowany. W związku z powyższym, w przygotowanym projekcie planu zrezygnowano z części wyznaczonego w obowiązujących planach układu komunikacyjnego oraz zaktualizowano przeznaczenie terenów na podstawie stanu istniejącego oraz możliwości chłonnych obszaru i jego otoczenia.

Z uchwaleniem niniejszego projektu planu wiążą się zobowiązania dla Miasta z tytułu realizacji inwestycji celu publicznego w postaci:

- wykupu gruntów o powierzchni ok. 60 m² przeznaczonych pod drogi publiczne (narożniki ulic wchodzące w granice nieruchomości prywatnych), koszty te szacuje się w wysokości ok. 6 tys. zł,
- budowy nowej drogi dojazdowej, o łącznej długości ok. 215 m, koszty te mogą zawierać się w przedziale: od 516 tys. zł. (przy realizacji minimalnego programu urządzenia ulicy i założeniu poniesienia najniższych możliwych kosztów jednostkowych za metr kwadratowy za poszczególne elementy wyposażenia drogi) do 915 tys. zł (przy realizacji pełnego programu wyposażenia ulicy i założeniu poniesienia najwyższych możliwych kosztów jednostkowych za metr kwadratowy za poszczególne elementy wyposażenia drogi);
- rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej na długości ok. 215 m, koszty wykonania tych sieci mogą osiągać łącznie kwoty od 100 tys. zł do 130 tys. zł.

Wyżej wymienione koszty łącznie mogą wynieść od 622 tys. zł do 1051 tys. zł.

Projekt planu nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja. W Zmianie Studium obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze o „funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych”, oznaczonym symbolem „9MN”.

Przedstawiony projekt planu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniom oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami i zbierano uwagi do projektu planu z zachowaniem terminów wskazanych w ogłoszeniu – zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

[Handwritten signature]

PREZYDENT MIASTA
[Handwritten signature]
Krzysztof Jurdził

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Kubusia Puchatka, na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i Kubusia Puchatka, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LV/111/2014 z dnia 24 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach opracowania znajdują się nieruchomości stanowiące zaplecze zabudowy zlokalizowanej przy ulicy Armii Krajowej oraz ulicy M. Skłodowskiej-Curie. W części, są to tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym układem drogowym i podziałem nieruchomości, natomiast w części są to tereny niezagospodarowane, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy. Od wschodu obszar planu ogranicza teren drogi wojewódzkiej Nr 705 – ul. M. Skłodowskiej-Curie. Zabudowa zlokalizowana wzdłuż zachodniej strony ww. drogi stanowi zabudowę mieszkaniowo – usługową. Od tej drogi w obszar planu wchodzi droga gminna, przy której zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ma nadaną numerację porządkową z ul. M. Skłodowskiej-Curie. W części centralnej obszaru planu droga ta dochodzi do skrzyżowania z drogą gminną – ul. Kubusia Puchatka, która biegnie w kierunku północnym i otoczona jest przede wszystkim zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą. W północno-zachodniej części obszaru planu, wzdłuż prywatnej drogi – ul. Jana Brzechwy, znajduje się zamknięte osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze zabudowy szeregowej. W sąsiedztwie osiedla znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny obsługiwany komunikacyjnie z ul. Kubusia Puchatka. Pozostałą część planu stanowi niezabudowany obszar porośnięty roślinnością ruderalną i krzewiastą, stanowiący potencjał do realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej. Od południa obszar planu sąsiaduje z terenem zabudowy usługowej, kościelnej i sakralnej. Powierzchnia objęta projektem planu wynosi ok. 12,09 ha.

Zasadniczym celem, dla którego zostały podjęte prace nad niniejszym projektem planem było umożliwienie wprowadzenia zabudowy na terenach niezagospodarowanych z uwzględnieniem stanu istniejącego oraz przeprojektowanie układu komunikacyjnego wraz z zapewnieniem dojazdu od ulicy Kubusia Puchatka do terenów zabudowy kościelnej i sakralnej.

Obecnie, w granicach obszaru objętego niniejszym projektem planu obowiązują plany miejscowe zatwierdzone:

1. uchwałą Nr XLVII/34/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2002 r. w sprawie zmiany miejscowych planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice obejmującego obszar położony w rejonie ulic: Armii Krajowej i Marii Curie- Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 116, poz. 1873);
2. uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej- Curie, Zagajnikowej i Króla Macjusia (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2004 r. Nr 80, poz. 698);
3. uchwałą Nr LIX/68/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w rejonie ulicy Marii Curie- Skłodowskiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 136, poz. 1237).

W ww. obowiązujących planach w granicach niniejszego opracowania ustalony jest układ komunikacyjny, który przy obecnym stanie istniejącym jest nieaktualny i nie będzie zrealizowany. W związku z powyższym, w projekcie planu zrezygnowano z części wyznaczonego układu komunikacyjnego oraz zaktualizowano przeznaczenie terenów z uwzględnieniem stanu istniejącego.

W wykonaniu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego. Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym.

Projekt planu 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. Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego w zmianie studium symbolem „10 U”. Wyznaczone dla tego obszaru funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów to „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej, z dopuszczeniem zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w formie małych domów mieszkalnych”.

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 ładu 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. 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 otoczeniu. 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 intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. 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 ładu przestrzennego.

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

Na obszarze planu wyodrębnia się, obok pasa drogowego ulicy M. Skłodowskiej-Curie, K. Puchatka, odcinka drogi projektowanej z placem do zawracania oraz drogi wewnętrznej, tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy jednorodzinnej, zabudowy jednorodzinnej z usługami, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną – 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:

Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz 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. Zabudowa mieszkaniowo-usługowa zlokalizowana wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 705 (ul. M. Skłodowskiej-Curie) może być narażona na hałas akustyczny. Lokalizacja budynków mieszkalnych w tej strefie przyulicznej może wymuszać zastosowanie

środków technicznych zmniejszających uciążliwości hałasowe lub zwiększających odporność budynków na te uciążliwości. Jednakże, ustalona w projekcie planu linia zabudowy pozwala na oddalenie budynków mieszkalnych od tej drogi. Drogi wyznaczone w granicach obszaru planu to drogi kategorii dojazdowej, a zatem nie będą one generowały zwiększonego ruchu samochodowego.

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 w pobliżu ulic: M. Skłodowskiej-Curie i K. Puchatka. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami, zabudowę wielorodzinną i zabudowę usługową, jest kontynuacją dotychczasowych ustaleń planu miejscowego przy weryfikacji i kontynuacji istniejącego zainwestowania terenu.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Część nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania stanowi własność Miasta Skierniewice. Są to przede wszystkim grunty pełniące funkcję komunikacyjną. W obszarze objętym niniejszym opracowaniem znajdują się także grunty stanowiące własność Skarbu Państwa, przeznaczone w większości pod zabudowę mieszkaniową. Pozostałe grunty są własnością prywatną.

W projekcie planu wyznacza się tereny dróg wyłącznie w granicach nieruchomości stanowiących własność Miasta Skierniewice. Wyjątek stanowią narożniki ulic, których ścieżka niekiedy wchodzi w granice nieruchomości prywatnych.

Ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

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:

Jak wskazano wyżej, w projekcie planu, przewiduje się narożniki ulic, których ścieżka niekiedy wchodzi w granice nieruchomości prywatnych. Ma to służyć polepszeniu funkcjonowania układu drogowego. Część nieruchomości stanowiących własność Miasta Skierniewice została natomiast wciągnięta w tereny przeznaczone pod zabudowę (korekta wynikająca z aktualizacji na podstawie stanu istniejącego zagospodarowania oraz zwiększenia efektywności wykorzystania terenu) i stanowi potencjał do wykupu przez właścicieli indywidualnych.

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

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej jedynie w pasie projektowanej drogi (droga ta wyznaczona była także w dotychczas obowiązującym planie) sieci elektroenergetycznej, sieci kanalizacji deszczowej, sieci gazowej, sieci telekomunikacyjnej.

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 „ITS” w dniu 31 października 2014 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28 listopada 2014 r. zbierano

wnioski do projektu planu. Projekt planu został poddany opiniom i uzgodnieniom przez organy określone w art. 17 pkt 6 lit. a oraz b. Następnie, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. 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 stycznia 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu – żadne uwagi nie wpłynęły.

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 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:

Rozwiązania zawarte w projekcie planu służące realizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią istotnego obciążenia wobec nieruchomości osób prywatnych. Wszystkie działki gruntu położone w granicach opracowania zachowują prawo do zagospodarowania w sposób dotychczasowy według stanu istniejącego. Prócz tego, w projekcie planu, ogranicza się w stosunku do ustaleń obowiązujących na tym obszarze miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, powierzchnie gruntów przeznaczonych pod realizację dróg publicznych, w związku z powyższym część nieruchomości prywatnych przeznaczonych wówczas na cele drogi publicznej, będzie mogło być wykorzystane na cele zabudowy mieszkaniowej. Ponadto, wszystkie osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków oraz uwag do projektu planu.

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

Obszar objęty projektem planu znajduje się na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach opracowania znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym układem drogowym i podziałem nieruchomości, ale znajdują się tam także tereny niezagospodarowane, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy, szczególnie biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo sieci infrastruktury technicznej. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia, przy jednoczesnym uspokojeniu zabudowy poprzez określenie minimalnej powierzchni działki budowlanej na poziomie wystarczającym do zmniejszenia potencjalnie wysokiego obciążenia układu transportowego tego terenu. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na wykorzystanie terenów niezagospodarowanych stanowiących bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy kościelnej i usługowej z uwzględnieniem zasad ład przestrzennego. Zwiększy to efektywność wykorzystania przestrzeni w granicach miasta z usprawnieniem układu drogowego w tym terenie. Projekt planu przewiduje rozwiązania ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

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

miejskowych. 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.

Projekt planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: M. Skłodowskiej-Curie i K. Puchatka jest zmianą trzech obowiązujących planów miejscowych, które zostały uchwalone w latach: 2002 r., 2004 r., 2006 r. i nie ma w nich określonych wszystkich parametrów zabudowy oraz innych ustaleń wymaganych aktualnymi przepisami prawa. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

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

W projekcie planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Należy uznać, że w skutek uchwalenia nowego planu, wartość nieruchomości nie wzrośnie ze względu na dotychczasowe obowiązywanie planów miejscowych na tym terenie, których ustalenia są zbliżone do ustalonych w nowym planie – przy czym nowy plan zawęża przeznaczenie poszczególnych terenów oraz wprowadza dodatkowe wskaźniki (parametry i standardy) warunkujące możliwości inwestycyjne.

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 z realizacją planu miejscowego związane są wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Na wydatki budżetu Miasta, których kwotowe oszacowanie jest możliwe (choć jest obarczone dużym ryzykiem popełnienia błędu wobec niepewności co do charakteru inwestycji i podmiotów podejmujących inwestycje) składają się:

- koszty nabycia gruntów przeznaczonych pod drogi publiczne (narożniki ulic wchodzące w granice nieruchomości prywatnych);
- koszty budowy nowej drogi dojazdowej;
- rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej.

Dochodami Miasta, które w dużym stopniu, byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być dochody z tytułu podatku od nieruchomości, oraz ewentualnie, ze sprzedaży części gruntów miejskich, z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe lub usługowe (gruntów zbędnych dla inwestycji miejskich).

Po stronie ewentualnych dochodów Miasta, należy wymienić:

- dochody z tytułu podatku od gruntów;
- dochody z tytułu podatku od budynków;
- dochody z tytułu sprzedaży gruntów miejskich przeznaczonych w projekcie planu do zabudowy i zagospodarowania innego niż cele publiczne;
- dochody z tytułu opłat adiacenckich (w zw. z wybudowaniem infrastruktury technicznej oraz podziałem nieruchomości).

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jankowski