

**UCHWAŁA NR XXXIII/12/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 26 stycznia 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice
położony u zbiegu ulic: Alei Niepodległości i Mikołaja Kopernika**

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. 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) i w związku z uchwałą Nr XVII/161/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 października 2015 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewic, położonego u zbiegu ulic: Alei Niepodległości i M. Kopernika, zwanego dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu 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, które pokrywają się z linią rozgraniczającą teren, określono na rysunku planu.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - II edycja” uchwalonego 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 zgodne są z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie ze względu na brak takich obiektów, obszarów i terenów w obszarze planu nie określa się:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

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

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania określa się łącznie na podstawie:

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

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadkach połąci do 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 zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej na której możliwe jest lokalizowanie obiektów budowlanych z zakazem jej przekroczenia, 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, okap dachu, jeśli przekroczenie tymi elementami nie jest większe niż 2,0 m oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczeniu podstawowym – przeważającym na danym terenie,
 - b) przeznaczeniu uzupełniającym – dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym opisującym przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumiany jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów budowlanych sytuowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny, liczbowy, określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny, liczbowy, uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce przez powierzchnię tej działki;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji,
- 11) **zachowaniu budynków** - należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także dobudowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szypów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym powierzchni podstawowej budynku.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenu w miejsca postojowe, w urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury oraz służące rekreacji i wypoczynku, które tworzą całość funkcjonalno – użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz realizacji wolnostojących masztów i budynków gospodarczych;
- 3) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
 - a) zakaz lokalizacji na elewacjach eksponowanych od strony ulicy Al. Niepodległości elementów technicznego wyposażenia budynków w tym: klimatyzatorów, anten przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
 - b) dopuszczenie:
 - realizacji na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji o wysokości do 2,0 m z obowiązkiem ich obudowy od strony ulic oraz masztów antenowych o wysokości do 8,0 m,
 - realizacji skrzynek przyłączy technicznych od strony ulic, wyłącznie w budynkach, w przypadku przyłączy gazowych wbudowanych w ogrodzenia;
- 4) w zakresie materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych:
 - a) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
 - b) zakaz stosowania na elewacji: okładzin winylowych z glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki;
- 5) w zakresie lokowania miejsc gromadzenia odpadów stałych:
 - a) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach lub w wiatkach lokalizowanych w odległości min. 15,0 m od linii rozgraniczającej ulic: Al. Niepodległości i ul. Mikołaja Kopernika,
 - b) dopuszczenie realizacji wiat służących przechowywaniu pojemników odpadów o ścianach azurowych, o łącznej powierzchni otworów i prześwitów nie mniej niż 80 %,
 - c) zakaz stosowania wiat służących przechowywaniu pojemników odpadów wykonanych z siatki, blach trapezowych i falistych, prefabrykatów betonowych drewna i tworzyw sztucznych.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych bez emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni - nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem – wyodrębniony w planie teren o symbolu 10.158.MN,U podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów prawa ochrony środowiska, jako „teren mieszkaniowo-usługowy”;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) przetwarzaniem owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz mleka lub wyrobów mleczarskich,
 - b) pakowaniem i puszkowaniem produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - c) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności produkcyjnej,
 - d) składowaniem odpadów, materiałów sypkich i paliw kopalnych,
 - e) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu.

§ 7. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek:
 - a) wielkość działki budowlanej - minimum 1800 m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej – minimum 50 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – (90° z tolerancją 2°).

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod nowe drogi albo poszerzenia dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia zabudowy w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z wody podziemnej znajdującej się w gruncie właściciela gruntu, w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie usuwania odpadów - usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z istniejących poza granicami planu oraz projektowanych stacji transformatorowo-rozdziałczych poprzez sieć średniego napięcia (15 kV) i niskiego (0,4 kV) napięcia.

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

- 1) układ komunikacyjny, na który składają się:
 - a) fragment ulicy Al. Niepodległości, położony w granicach obszaru planu, klasy zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.157KD(Z),
 - b) fragmenty ulic położonych stycznie do obszaru planu, poza jego granicami, klasy lokalnej (ul. Mikołaja Kopernika) oraz klasy dojazdowej (ulica Wschodnia);
- 2) powiązanie zjazdów z drogami publicznymi z zachowaniem warunków przepisów odrębnych.

§ 10. Realizacja obiektów z zakresu zabudowy usługowej na poszczególnych działkach budowlanych wymaga budowy parkingu wewnętrznego na działce.

§ 11. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów obowiązuje wyposażenie działki budowlanej w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości minimalnej:

- 1) w przypadku lokalizacji lokali usługowych – jedno stanowisko na każde 50m² powierzchni użytkowej, a ponadto, jeśli liczba stanowisk wynosi 6 i więcej – dodatkowo, co najmniej jedno stanowisko przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 2) w przypadku realizacji lokali mieszkalnych – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, a ponadto, dodatkowo co najmniej jedno stanowisko przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 ww. stanowisko na każde 25 lokali mieszkalnych;
- 3) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego z usługami – w ilości łącznej, określonej w punkcie 1 i punkcie 2.

§ 12. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej jeśli zachowana zostanie możliwość zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów na warunkach określonych niniejszym planem i zachowane zostaną przepisy odrębne.

§ 13. Niniejszym planem ustala się 30 procentową stawkę służącą naliczaniu opłaty i z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 14. W zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów pełniących inne funkcje nie określone w planie, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w postaci zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury do czasu realizacji ustaleń planu.

§ 15. Istniejące budynki na działkach o numerach ewidencyjnych: 404/3, 404/4, 404/5, 403/1 i 403/2 nie spełniające warunku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy, dopuszcza się do zachowania.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.157KD(Z) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej - klasy zbiorczej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: chodnik, ścieżka pieszo-rowerowa, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania:

- 1) fragment pasa ulicy klasy zbiorczej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 25,0 m.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10.158MN,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) parkingi kubaturowe naziemne i podziemne.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,5,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy usługowej lub mieszkaniowej do 10,0 m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 30°,

- c) wysokość budynków garażowych i budynków z zapleczem technicznym do 3,30 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji dachów pozostałych;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji: zakaz zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów budowlanych określonych w przepisach odrębnych dla strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Skierniewice – Maków,
- a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
- b) zakaz lokalizacji usług produkcyjnych z zakresu gospodarowania odpadami,
- c) lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki całodobowej.
4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych -1800 m². Parametr ten nie dotyczy działki wydzielonej pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 18. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr LIX/66/06 z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcinińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 136, poz. 1235 z dnia 12.05.2007 r.), w części obejmującej fragment terenu oznaczonego w tym planie symbolami: 10.144.MN. i 10.140.KD(Z).

§ 19. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady

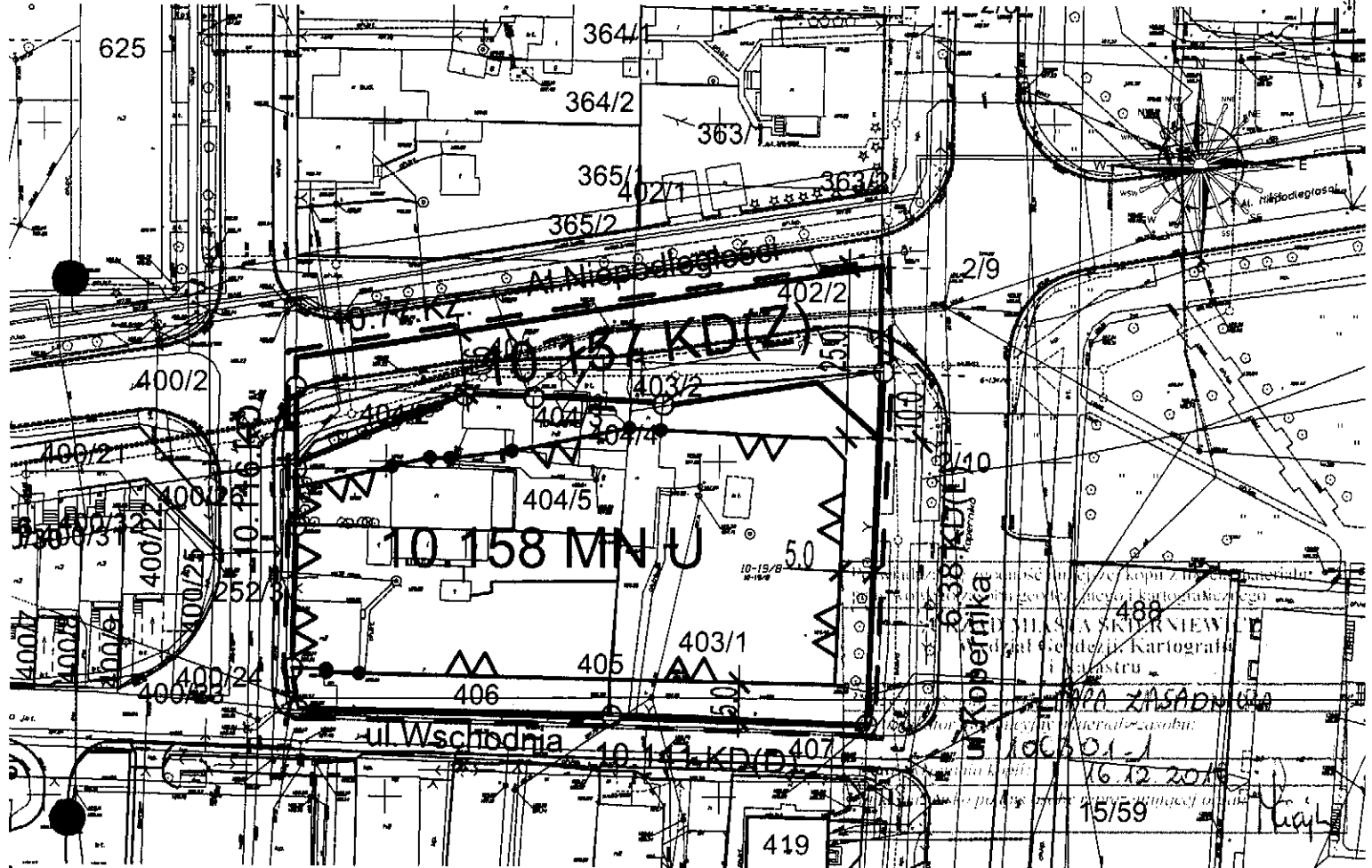
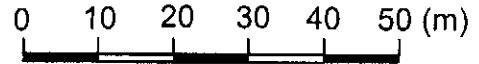

Andrzej Melon

MIASTO SKIERNIEWICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

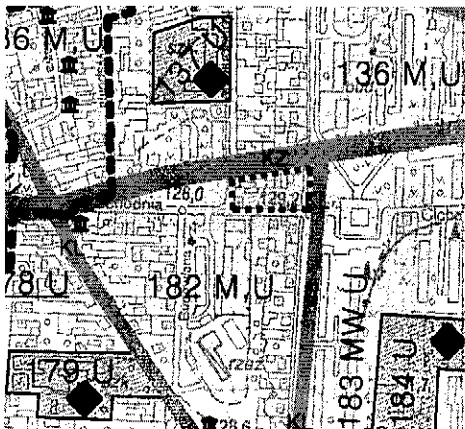
Fragment miasta położony w narożniku ulicy Alei Niepodległości i M.Kopernika

skala 1:1000



Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice

- granica obszaru objętego zmianą planu
- MN- OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KZ- ULICE „ZBIORCZE”
- KL- ULICE LOKALNE „WAŻNIEJSZE”



Legenda rysunku planu
Ustalenia obowiązujące

- granica obszaru opracowania
- linie rozgraniczające terenu
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających
- ▲—▲ nieprzekraczalna linia zabudowy
- ▲—●—▲ punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 10.158 MN,U teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej
- 10.157 KD(Z) teren drogi publicznej-klassy zbiorczej
- ×15.0× zwymiarowanie linii zabudowy (w metrach)

Oznaczenia informacyjne

- 10.77.KZ.
- 10.116.KD.
- 10.38.KD(L).
- 10.141.KD(D).

oznaczenia dotycząca przeznaczenia terenów w otoczeniu obszaru planu

PRZEWODNICZĄCY RADY


Meloni
Andrzej Meloni

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/12/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 26 stycznia 2017 r.

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

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący obszar u zbiegu ulic: Al. Niepodległości i M.Kopernika nie wniesiono uwag do ww. planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/12/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 26 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYDNIĘCIE

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

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący obszar u zbiegu ulic: Al. Niepodległości i M. Kopernika, nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

**Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragmentu miasta położonego u zbiegu ulic:
Alei Niepodległości i Mikołaja Kopernika.**

Projekt zmiany miejscowego planu przygotowany został w wykonaniu uchwały Nr XVII/161/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu obejmuje kwartał zabudowy znajdujący się pomiędzy ulicami: M. Konopnickiej, Wschodnią, M. Kopernika i Alei Niepodległości. O dokonanie zmiany planu dla działki nr 403/1, znajdującej się w sąsiedztwie ulicy Al. Niepodległości i M. Kopernika zwrócił się jej właściciel. Wnioskodawca wystąpił o zmianę wskaźnika dotyczącego minimalnego udziału terenów zieleni w obszarze ww. działki do 5 %, co umożliwiłoby mu realizację pawilonu handlowego. W obowiązującym planie miejscowym minimalny udział terenów zieleni w obszarze działki wynosi 20%. Ponieważ przedmiotowa nieruchomość znajduje się w sąsiedztwie skrzyżowania ulic o znacznym natężeniu ruchu komunikacyjnego zakresem zmiany planu objęto cały kwartał zabudowy ograniczony ulicami: M. Konopnickiej, Wschodnią, M. Kopernika i Alei Niepodległości. Zakres zmiany planu dotyczy między innymi ustalenia parametrów i wskaźników przyszłej zabudowy, w sposób który nie będzie wywoływał dodatkowych obciążeń komunikacyjnych.

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

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

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

Zostały wyczerpane procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem zmiany planu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jurdziak

UZSADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony u zbiegu ulic:
Alei Niepodległości i Mikołaja Kopernika,
sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr XVII/151/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 października 2015 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Al. Niepodległości, Mszczonowskiej, Cichej, Trzcinińskiej, Granicznej, Rawskiej i Budowlanej.

Zmiana planu obejmuje tereny oznaczone w tym planie symbolami: 10.140.KD(Z) i 10.144.MN,U, część terenu o symbolu 6.38.KD(L) – fragment pasa drogowego Alei Niepodległości i teren u zbiegu ulic: Aleje Niepodległości i M. Kopernika.

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

Z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu wystąpił właściciel działki o numerze ew. 403/1), który wniósł o ustalenie wskaźnika udziału terenów zielonych na poziomie 5 % powierzchni działki budowlanej, co umożliwi mu realizację zamierzeń inwestycyjnych polegających na budowie pawilonu handlowego.

W celu zaktualizowania ustaleń obowiązującego planu, projektem planu objęto cały kwartał zabudowy znajdujący się pomiędzy ulicami: Al. Niepodległości, M. Konopnickiej, Wschodnią i M. Kopernika.

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

Obszar objęty zmianą planu jest częścią obszaru funkcjonalnego o symbolu 182.M,U. Jest to obszar zabudowy mieszanej: zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i zabudowy usługowej.

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

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

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy oraz kształty geometrii dachów na budynkach.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, nakazu stosowania rozwiązań technicznych,

technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi: zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z wody podziemnej znajdującej się w gruncie właściciela gruntu, w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne.

W zakresie ochrony przed hałasem ustalono, iż wyodrębniony w planie teren o symbolu 10.158.MN.U podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów prawa ochrony środowiska, jako „teren mieszkaniowo-usługowy”;

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

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

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

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

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ze strony czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do ochrony środowiska winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania przy obiektach usługowych miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

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

Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną. W projekcie planu ustalono 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Prawo własności

W projekcie planu nie wyznaczono terenów dla realizacji inwestycji celów publicznych. Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

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

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

8. Potrzeby interesu publicznego

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

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, precyzując zasady ich realizacji, zgodnie z przepisami odrębnymi;

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

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

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu prac przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w dniu 5 listopada 2015 r. w lokalnej prasie - w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”. Ogłoszenie umieszczone zostało również na stronie internetowej Urzędu Miasta – BIP Skierniewice i na tablicy ogłoszeń. Zgodnie z ogłoszeniem do dnia 26 listopada 2015 r. zbierano wnioski do projektu planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 11 sierpnia 2016 r. do 9 września 2016 r. Ogłoszenie prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 4 sierpnia 2016 r. w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Ponadto dokumenty takie jak: projekt planu i prognoza oddziaływania na środowiska zostały zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta.

W dniu 25 sierpnia 2016 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 30 września 2016 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

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

W październiku projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W projekcie planu zrezygnowano z ustaleń dot. lokalizacji i wyglądu ogrodzeń i reklam ze względu na wejście w życie przepisów ustawy z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z dnia 10 czerwca 2015 r., poz. 774), które regulują powyższe zagadnienia.

Ponowne wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nastąpiło w okresie od 14 października 2016 do 15 listopada 2016 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 6 października 2016 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Opracowania – projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta.

W dniu 26 października 2016 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 5 grudnia 2016 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

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

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

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

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustalono, iż na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej lub z wody podziemnej znajdującej się w gruncie właściciela gruntu, w ramach zwykłego korzystania z wody podziemnej, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

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

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

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

Projekt planu określa warunki dla umożliwienia realizacji budynku usługowego. Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Obiekt zachowuje dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

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

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

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

Projekt planu miejscowego dla obszaru położonego u zbiegu ulic: Alei Niepodległości i Mikołaja Kopernika jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2006. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium wraz z jego zmianą. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

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

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się

do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że uchwalenie planu nie generuje kosztów dla budżetu Miasta, ponieważ w planie nie ustalono realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Nie przewiduje się również wpływu z tytułu opłat adiacenckich za wybudowanie infrastruktury.

Szacuje się, że potencjalnie budżet może uzyskać wpływy z tytułu naliczenia tzw. renty planistycznej. Maksymalnie byłaby to kwota ok. 42 000 zł. Dochodami miasta, które w dużym stopniu będą efektem wdrożenia nowego planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości, które oszacowano na ok. 17 760 zł rocznie.

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

~~PREZESNT MIASTA~~

Krzysztof Jurczyk

Red

