

**UCHWAŁA NR XXXVIII/59/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 25 maja 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic T. Kościuszki i L. Waryńskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2016 r. poz. 446, poz.1579, poz. 1948, z 2017 r. poz.730) 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, z 2017r. poz.730) i w związku z uchwałą Nr XXVIII/134/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 Skierniewice położonego w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej, który stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar położony w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej, (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 337, poz. 2849 z dnia 3 listopada 2008 r.), w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 8.91.P., 8.92.MNu., 8.93.KDW., zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanym 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, 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” 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 są zgodne z wymogami zawartymi z 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 i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz 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 obszarów i obiektów w obszarze planu.

3. W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie lub odbiegające parametrami od ustalonych w planie, z uwagi na nie dopuszczenie w planie innego zagospodarowania niż określone przeznaczenie terenu.

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

5. 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.

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

§ 4. 1 Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

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

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

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w urządzenia budowlane, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże, oraz urządzenia budowlane, urządzenia służące rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, z wyłączeniem wskazanych w ustaleniach szczegółowych.
- 3) w zakresie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych - dopuszczenie lokalizacji zadaszonych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi pełniących rolę miejsc dla pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów, w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicę.

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

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności produkcyjnej,
 - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - c) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu,
 - d) przeróbką i składowaniem drewna poza budynkami;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami: 8.119 MN,U i 8.120 MN,U zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;
- 5) zakaz sytuowania drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu kolejnictwa.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości;
- 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 - minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95° .

2. Parametry działek 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.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu w postaci drogi wewnętrznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi na rysunku planu i oznaczonej symbolem 8.121 KDW,
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie z ulicą T. Kościuszki - klasy zbiorczej, bezpośrednio przylegającą do północnej granicy obszaru planu miejscowego.

§ 9. 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, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) gastronomiczne - minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej lub 5 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) pozostałych usług, w tym handlu - minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 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;
2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.
3. Obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów powstaje przy podejmowaniu budowy obiektu budowlanego lub przy zmianie sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego.
4. Miejsca postojowe należy lokalizować na nieruchomościach w obrębie danego terenu.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z tej sieci, z ujęć indywidualnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie 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;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia.

§ 11. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikającej z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem 8.120 MN,U, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%,
- 2) nie ustala się stawki dla terenu oznaczonego symbolem 8.119 MN,U, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: symbolem **8.119 MN,U** i **8.120 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
 - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - 1000,0 m² z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;
 - 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz przeznaczonych dla powiększenia działek bezpośrednio przylegających i dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) intensywności zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 0,3,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 30 %;
 - 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych, maksimum 9 m,
 - b) wysokość budynków pozostałych – maksimum 4,5 m,
 - c) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych – maksimum 35⁰;
 - 5) w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji zakaz:
 - a) lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - b) lokalizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży oraz szpitali i domów opieki całodobowej;
 - 6) w terenie o symbolu 8.120 MN,U ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
 - 7) istniejący na działce nr ew. 173/6 (w terenie o symbolu 8.120 MN,U) budynek gospodarczy znajdujący się pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy o symbolu 8.121 KDW a linią zabudowy nieprzekraczalną, dopuszcza się wyłącznie do remontu.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8.121 KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) dopuszcza się realizację ulicy w formie jednoprzestrzennej, bez wynoszenia części pieszej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,3 m do 22,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar położony w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej, (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 337, poz. 2849 z dnia 3 listopada 2008 r.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 8.91.P., 8.92.MNu., 8.93.KDW.

§ 16. 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/59/2017
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 – fragmenty miasta Skierniewice położone w rejonie ulic: T.Kościuszki i L.Waryńskiego – nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/59/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 maja 2017 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: T.Kościuszki i L.Waryńskiego nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZSADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: T. Kościuszki i L. Waryńskiego, sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego w rejonie ulic: T. Kościuszki i L. Waryński wykonany został w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Nr XXVIII/134/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r.

Obszar opracowania o pow. ok. 1,6 ha znajduje się w sąsiedztwie ul. T. Kościuszki pomiędzy linią kolejową relacji Koluszki – Skierniewice i Koluszki – Łowicz. Jest to obszar silnie antropogenicznie przekształcony. W części wschodniej obszaru opracowania znajduje się budynek magazynowo - handlowy, budynek socjalny i garaż. W części zachodniej zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oraz jeden budynek wielorodzinny (po przeciwnej stronie ul. T. Kościuszki).

Zgodnie z obowiązującym planem, nieruchomości zlokalizowane na wschód od drogi wewnętrznej posiadają przeznaczenie: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (symbol 8.91.P). Poprzez zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, oznaczone symbolem „P” w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego - należy rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności produkcyjnej, magazynowo - składowej lub warsztatów remontowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią. Teren na zachód od ww. drogi posiada przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol 8.92.MNu). Wg ustaleń obowiązującego planu obszar opracowania obsługiwany jest przez drogę wewnętrzną (o symbolu 8.93.KDW).

Opracowanie planu miejscowego umożliwi zmianę przeznaczenie terenu zlokalizowanego na wschód od drogi wewnętrznej z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa w sposób, który dopuści realizację budynku mieszkalnego jednorodzinnego i usług, o co wnioskuje właściciele przedmiotowej nieruchomości. Ze względu na ujednoczenie sposobu zagospodarowania i komunikacji planem objęto pozostałe nieruchomości znajdujące się w całym kwartale zabudowy, podtrzymując dotychczasowe przeznaczenie w tym terenie tzn. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową. W planie miejscowym dokonano weryfikacji ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania obydwu terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Zgodnie z ustaleniami studium obszar opracowania stanowi fragment obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 111 MN,U. Jest to obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszanej: „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa – wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami rekreacji indywidualnej i osiedlowej”.

Kierunki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1. Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów:

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi: zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła. W zakresie ochrony przed hałasem - tereny oznaczone symbolami 8.119 MN,U i 8.120 MN,U zaliczono do rodzajów terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”;

W projekcie planu 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 gwarantują 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.

W celu zminimalizowania uciążliwości hałasowych emitowanych przez kolej, zgodnie z art. 53 ust. 2. ustawy z dnia 28 marca 2003 r. o transporcie kolejowym (Dz. U. z 2016 r. poz. 542) w projekcie planu miejscowego ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy od budynków, którą usytuowano w odległości 15 m od granicy obszaru kolejowego.

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

Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną. W projekcie planu dla terenu oznaczonego symbolem 8.119 MN,U nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi). Dla terenu oznaczonego symbolem 8.120 MN,U ustalono stawkę procentową w wysokości 30%.

6. Prawo własności

W projekcie planu nie wyznaczono nowych terenów dla realizacji inwestycji celów publicznych. Ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób. 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

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

Projekt planu określa warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej w terenie dotychczas przeznaczonym na ten cel oraz w terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod zabudowę produkcyjną, składy i magazyny, który otrzymał przywilej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy nowych ciągów komunikacyjnych i sieci infrastruktury technicznej. Obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej i telekomunikacyjnej.

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

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

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

Projekt planu miejscowego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: T. Kościuszki i L. Waryńskiego jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2008. 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.

Dochodami miasta, które stanowią efekt wdrożenia nowego planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jędzyski

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: T. Kościuszki
i L. Waryńskiego**

Projekt zmiany miejscowego planu przygotowany został w wykonaniu uchwały Nr XXVIII/134/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana planu o pow. ok. 1,6 ha obejmuje kwartał zabudowy znajdujący się w sąsiedztwie ul. T. Kościuszki oraz linią kolejową relacji Koluszki – Skierniewice i Koluszki – Łowicz. O dokonanie zmiany planu wystąpili właściciele działek geodezyjnych o numerach ew. 173/5 i 173/6, którzy wnioskują o zmianę przeznaczenia ww. działek na tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego z obiektami handlowo-usługowymi o uciążliwościach nie przekraczających granicy działek.

Zakres planu dotyczy zmiany przeznaczenie ww. nieruchomości z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z sąsiedztwa w sposób, który dopuści realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usług. Ze względu na ujednoczenie sposobu zagospodarowania i komunikacji planem objęto pozostałe nieruchomości znajdujące się w całym kwartale zabudowy, podtrzymując dotychczasowe przeznaczenie w tym terenie tzn. zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową. W planie miejscowym dokonano weryfikacji ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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 Jazdzzyk