

**URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**i Planowania Inwestycji**  
**w Skierniewicach**

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel.(046) 832 57 74

**Miasto Skierniewice**

**Miejscowy plan**  
**zagospodarowania przestrzennego**

- fragment miasta położony przy ulicy L. Waryńskiego  
(działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2)

Organ sporządzający plan:

**PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE**

116

**PREZYDENT MIASTA**

*Krzysztof Jazdzik*

**Pracownia:**

**NACZELNIK**  
**Biura Planowania Przestrzennego**  
**i Planowania Inwestycji**

*mgr inż. Dariusz Boguszewski*

Styczeń 2016r.

Uchwała nr XX/15/2016 Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 28 stycznia 2016 r.

publ. Dz.Urz.Woj.Łódzkiego z dnia 1 marca 2016

poz. 1002

**UCHWAŁA NR XX/15/2016**  
**RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 28 stycznia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -  
fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy L. Waryńskiego  
(działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) 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 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) oraz w związku z uchwałą Nr VI/46/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy L. Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy L. Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2), który stanowi zmianę planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 324, poz. 2909), w części obejmującej fragmenty terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 1.23. MN. i 1.39.R.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu (rysunek planu), stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązującą stanowią:

- a) granice obszaru objętego planem,
- b) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
- c) linie rozgraniczające terenu,
- d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu,
- e) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
- g) zwymiarowanie linii rozgraniczających terenu lub linii zabudowy - w metrach.

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

**§ 3.** Planem ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 4. 1.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do wykonania tych obiektów budowlanych lub tych form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

- 2) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu i dojścia zapewniających działce dostęp do drogi publicznej;
- 3) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające terenu wydodrębnionego w niniejszym planie;
- 4) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej (wyrażony liczbą niemianowaną), a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię działki budowlanej;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej ulicy, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, zadaszenie wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie linii zabudowy tymi elementami nie jest większe niż 1,3 m;
- 6) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowym;
- 9) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) **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;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, przez powierzchnię całej działki budowlanej;
- 12) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony liczbą niemianowaną) określający wielkość powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 14) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia;
- 15) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MN” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią; w ramach lokalu użytkowego dopuszcza się prowadzenie działalności w zakresie usług konsumpcji indywidualnej ludności, związanych bezpośrednio z zaspokojeniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze;

16) **zasadach i warunkach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

3. W przypadku, gdy pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, posiadają różne definicje w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Z uwagi na uwarunkowania, na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** 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.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, warunki zagospodarowania wyodrębnionego terenu**

**§ 7. 1. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 1 „Sebadiany” wyodrębnia się teren oznaczony symbolem cyfrowym (numerem) 1.84 i symbolem literowym MN.

2. Linie rozgraniczające terenu należy identyfikować w oparciu o punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (są nimi naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej), o zwymiarowanie określone na rysunku planu oraz w oparciu o granice własności - jako linie pokrywające się z tymi elementami rysunku planu.

**§ 8.** Dla terenu oznaczonego symbolami 1.84.MN. ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol „MN”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) w terenie obowiązuje zakaz budowy w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. Zakaz odnosi się również do zmiany sposobu użytkowania budynku (lub części budynku) na budynek mieszkalny,
  - b) w zakresie parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:
    - zakaz budowy budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,
    - obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
    - dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku, którego usytuowanie nie spełnia warunku nieprzekraczalnej linii zabudowy, z zastrzeżeniem że linia ta obowiązuje przy podejmowaniu rozbudowy budynku,
    - budynki mieszkalne o wysokości do 9 m, pokryte dachem dwu- lub wielospadowym, o kącie nachylenia głównych połaci w zakresie od 25° do 40°,
    - budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo-garażowe o wysokości do 5 m, pokryte dachem o nachyleniu połaci nie większym niż 30°,
    - na istniejących budynkach dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych, wysokości kalenicy dachu),

- przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych w układzie bliźniaczym (usytuowanych bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią) wymagane jest zachowanie na obydwu dachach - tego samego kąta nachylenia głównych połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,
- wskaźnik zabudowy do 0,4,
- intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
- ogrodzenia od strony ulic winny spełniać następujące warunki: wysokość do 1,6m, konstrukcja przęsla ażurowa (o wypełnieniu nie większym niż 60% jego powierzchni), wykluczenia zastosowania jako wypełnienia przęseł - prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i płyt blaszanych,
- zakaz instalowania tablic i urządzeń reklamowych wolnostojących,
- na elewacjach budynków dopuszcza się instalowanie tablic i urządzeń reklamowych, wyłącznie, jeśli dotyczą działalności prowadzonej w terenie, a ich powierzchnia nie może przekraczać 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,

c) w zakresie zasad podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości ustala się:

- powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 800 m<sup>2</sup>,
- szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 13 m,
- kąt położenia nowych linii granicznych wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi (ulicy) obsługującej winien zbliżony do kąta działki podlegającej podziałowi, (z tolerancją do 10%),
- wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie miejscowym, dopuszczalne jest w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

d) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- zasadę równoczesnego lub wyprzedzającego wykonania elementów infrastruktury technicznej zapewniających ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji zabudowy,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska – „teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną”,

e) w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- zaopatrzenie w wodę z zewnętrznej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – z wykorzystaniem zewnętrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła, z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,

f) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- na system obsługi komunikacyjnej terenu składają się bezpośrednio przyległe do terenu: droga publiczna - ulica L. Waryńskiego, droga wewnętrzna stanowiąca działkę o numerze ewidencyjnym 314,
- na działce budowlanej należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów osobowych w liczbie zaspokajającej potrzeby użytkowników zabudowy, lecz nie mniejszej niż wynikająca z proporcji, i licząc łącznie: 1 stanowisko na 1 mieszkanie, w przypadku realizacji lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym - 1 stanowisko na każde rozpoczęte 40m<sup>2</sup> jego powierzchni użytkowej,

- obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów powstaje przy podejmowaniu budowy obiektu budowlanego lub przy zmianie sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego,
- ogranicza się liczbę stanowisk garażowych na działce budowlanej do 4 –ech stanowisk.

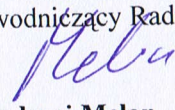
### **Rozdział 3. Postanowienia końcowe**

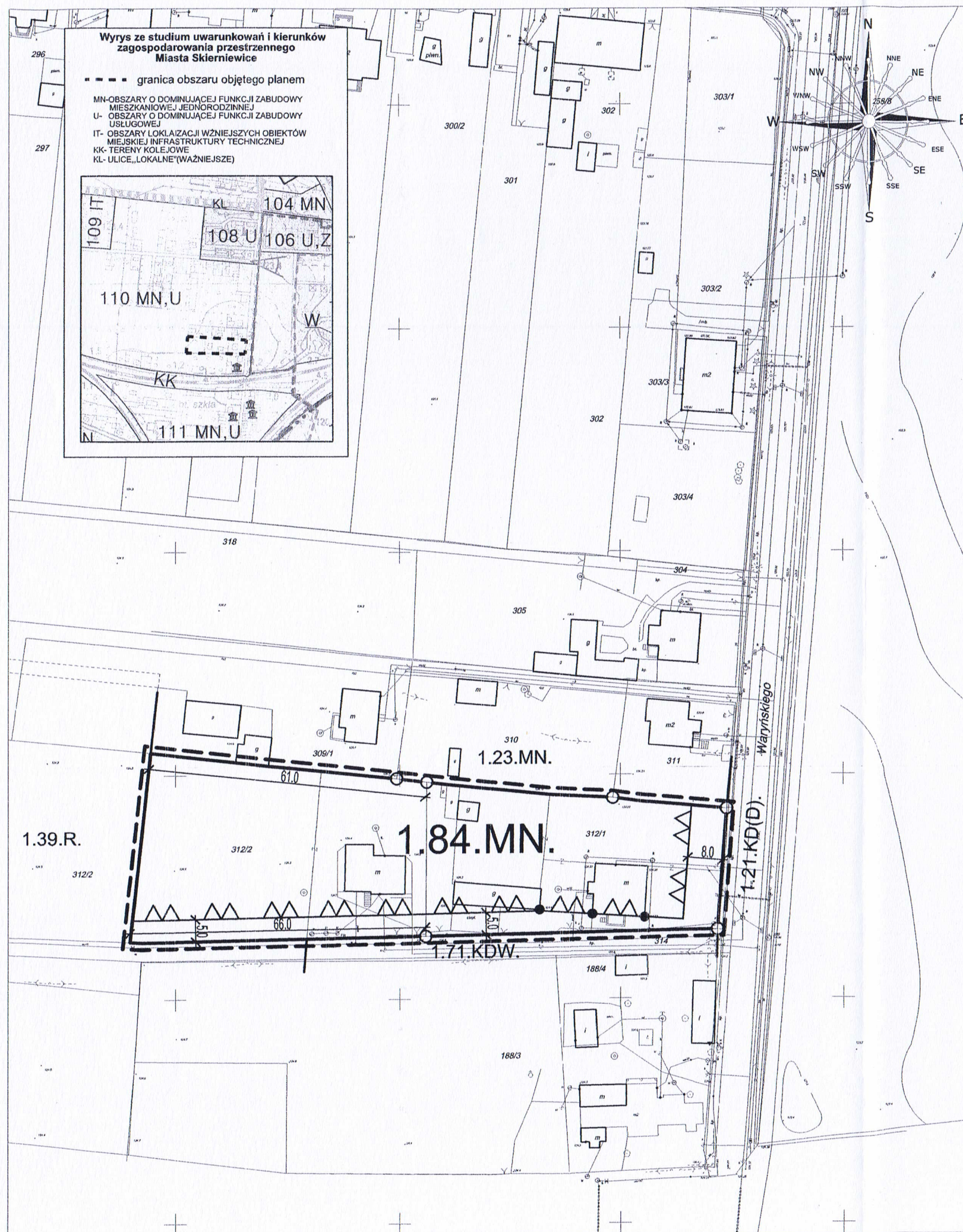
**§ 9.** Tracą moc obowiązujące ustalenia planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 324, poz. 2909, z późn.zm.) w zakresie objętym niniejszym planem.

**§ 10. 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

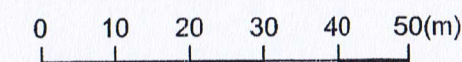
  
**Andrzej Melon**



# **MIASTO SKIERNIEWICE** Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy L. Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze ewidencyjnym 312/2)

załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/15/2016  
Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 roku.

skala 1:1000



## **LEGENDA:**

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 1.84.MN. teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu
- linie rozgraniczające terenu
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu
- nieprzekraczalna linia zabudowy i punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 5.0 — zwymiarowanie linii rozgraniczających terenu lub linii zabudowy - w metrach
- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Andrzej Melon*

## **OBJAŚNIENIA SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENÓW W OTOCZENIU OBSZARU PLANU**

- MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- R - rolnictwo
- KD(D) - droga publiczna klasy "dojazdowa"
- KDW - droga wewnętrzna

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE  
Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru

Nazwa materiału zasobu: *MAPA ZAGOSPODAROWANIA*

Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu: *P. 106301-1*

Data wykonania kopii: *20.01.2016*

Imię, nazwisko podpis osoby reprezentującej organ: *Melon*

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/15/2016

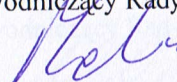
Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 stycznia 2016 r.

**ROZSTRZYNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy L. Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2) nie wniesiono uwag do w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**

Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta położony przy ulicy L.Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2)

Niniejszy projekt planu miejscowego został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr VI/46/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Projekt dotyczy dwóch nieruchomości i dwóch działek gruntu położonych przy ulicy L.Waryńskiego, w pobliżu linii kolejowej Skierniewice – Łowicz.

Aktualnie, na obszarze objętym projektem planu obowiązuje plan miejscowy uchwalony w 2007 r. dla dużego fragmentu miasta - obszaru pomiędzy rzeką Łupią a w/wym. linią kolejową. Opracowanie zmiany planu zostało podjęte na wniosek właścicieli działki nr 312/2, którzy zwrócili się o umożliwienie wydzielienia w obrębie swojej własności gruntowej nowej działki budowlanej, z prawem do zabudowy domem jednorodzinnym. W planie z 2007r. ogranicza się zasięg terenu przeznaczonego na cele zabudowy jednorodzinnej do granic istniejącego zainwestowania.

W projekcie planu, powiększając w granicach działki nr 312/2 zasięg terenu przewidzianego do zabudowy, utrzymuje się dotychczas dozwolony rodzaj zabudowy - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustala się warunki podziału nieruchomości, które umożliwiają wyodrębnienie w obrębie w/wym. działki dwóch działek budowlanych. W dostosowaniu do nowych uwarunkowań doprecyzowuje się ustalenia planu w zakresie kształtowania zabudowy.

W projekcie planu nie zapisuje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami studium i uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego w studium symbolami 96MN,U i opisanego jako „obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej”.

Przedstawiany projekt 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. Przeprowadzona została strategiczna ocena 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.

Projekt planu był rozpatrywany i przyjęty przez Radę Miasta Skierniewice w dniu 26 listopada 2015 r. (numer uchwały XVIII/192/2015). Wojewoda Łódzki decyzją z dnia 5 stycznia 2016 r. rozstrzygnął o nieważności w/wym. uchwały wobec braku „uzasadnienia” rysunkiem a tekstem planu. „Uzasadnienie” jest dokumentem, którego obowiązkiem sporządzenia został wprowadzony z dniem 18 listopada 2015 r., przepisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji, niezależnie od etapu procedowania projektu planu. W ustawie został określony szczegółowy zakres analiz i ocen odnoszących się do projektu planu, które winny zawierać się w „uzasadnieniu”. Wobec rozstrzygnięcia Wojewody i mając na uwadze w/wym. przepisy prawa, należało opracować wymagany dokument – został załączony do przedstawianego projektu planu. Skorygowano w tekście planu błąd w oznaczeniu numeru terenu.

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

W załączeniu: projekt planu i uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianami wprowadzonymi w art.41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

NACZELNIK  
Biura Planowania Przestrzennego  
i Planowania Inwestycji

mgr inż. Dariusz Boguszewski

PREZYDENT MIASTA  
*Krzysztof Jażdżyk*

## UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy L.Waryńskiego (działka o numerze ewidencyjnym 312/1 i fragment działki o numerze 312/2) na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianami wprowadzonymi w art.41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji

Rada Miasta Skierniewice podjęła uchwałę Nr VI/46/2015 z dnia 26 lutego 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego. Zmianą planu obejmuje się dwie w/wym. działki gruntu (i dwie nieruchomości), położone przy ulicy Waryńskiego. Zmiana dotyczy ustaleń planu miejscowego, który został uchwalony przez Radę Miasta Skierniewice w 2007 r. dla dużego fragmentu miasta, położonego pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz a rzeką Łupią (publ. Dz.U. Województwa Łódzkiego Nr 324, poz.2909, z późn.zm.). Jej celem jest powiększenie zasięgu terenu przeznaczanego na cele zabudowy jednorodzinnej w granicach działki nr 312/2, w zakresie i w sposób, który umożliwiłby realizację jednego budynku mieszkalnego. W aktualnie obowiązującym planie zasięg terenu przeznaczanego na cele zabudowy jednorodzinnej zamyka się w granicach dotychczasowego zainwestowania.

W wykonaniu w/wym. 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. 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 zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego w studium symbolami 96MN,U i opisanego jako „obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej”.

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

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

#### **a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie w procesie inwestycyjnym winno zagwarantować harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w otoczenie. Ograniczony zakres opracowania planu, położenie obszaru planu – również przesądzają, że skutki wynikające z jego wdrożenia nie będą istotne dla zagospodarowania rejonu ulicy Waryńskiego; stycznie do istniejącej zabudowy przyulicznej powstanie nowy budynek mieszkalny jednorodzinny. Ustalono warunki zabudowy w zakresie intensywności zabudowy, wysokości budynków, geometrii dachów, wielkości działek budowlanych - nawiązują do cech istniejącej zabudowy.

#### **b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Obszar planu nie prezentuje szczególnie cennych walorów krajobrazowych i architektonicznych. Sam nie jest, i nie jest częścią większej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, która byłaby jednoznacznie identyfikowana na terytorium miasta. Zabudowa przy ulicy Waryńskiego ma charakter luźny, typowy dla zabudowy przyulicznej obszarów peryferyjnych miasta. Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu uporządkowanie cech architektonicznych istniejącej i nowej zabudowy (mowa o tym wyżej).

#### **c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych**

Na obszarze planu wyodrębnia się jeden teren, o jednorodnym przeznaczeniu – na cele zabudowy jednorodzinnej. Rodzaj zabudowy dopuszczony planem, skala tej

zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i 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) dotyczy 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) dotyczy 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, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionym terenie.

**f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni**

Projekt planu poprzez rozszerzenie prawa do zabudowy, w ramach uzupełnienia zabudowy terenów przyulicznych ulicy Waryńskiego, nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni tego rejonu miasta. Nie została naruszona spójność terenu rolnego położonego na zapleczu zabudowy przyulicznej i jednocześnie dodatkowa zabudowa w postaci jednego domu mieszkalnego jednorodzinnego daje efekt w postaci pełniejszego wykorzystania miejskiej infrastruktury technicznej.

Objęte projektem planu nieruchomości to nieruchomości prywatne. W projekcie planu ustala się 30 procentową stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**g) dotyczy prawa własności**

W projekcie planu nie wyznacza się 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.

**h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa**

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

**i) dotyczy potrzeb interesu publicznego**

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

**j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

W projekcie planu określa się warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Nie zapisuje się zadań inwestycyjnych w zakresie infrastruktury technicznej, które są zadaniami własnymi Miasta.

**k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.**

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 5 marca 2015 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 31 marca 2015 r. zbierano wnioski do projektu planu. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 28 września 2015 r. – 27 października 2015 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 17 września 2015 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, także 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. 14 października 2015 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 12 listopada 2015 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

**j) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235, z późn.zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

**l) dotyczy 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.

**l) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu 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 terenu w celu zabezpieczenia interesu publicznego. Do sporządzanego projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**m) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.**

Projekt planu określa warunki dla realizacji zabudowy jednorodzinnej w obszarze występowania tego rodzaju zabudowy. Nowy plan przyzwala na budowę dodatkowego budynku mieszkalnego w ramach uzupełnienia istniejącego zespołu zabudowy. Nie zachodzi konieczności budowy publicznych ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Nowa zabudowa, jaka może być zlokalizowana na obszarze planu zachowuje dostępność do sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

**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 XIII/94/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. wskazała na nieaktualność treści Studium w zakresie składanych wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych oraz w części treści odniesionych do przepisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.

o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem analizy było Studium opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalone przez Radę Miasta Skierniewice uchwałą Nr 51/2000/24 w dniu 20 czerwca 2000 r. Analiza wykazała ponadto, że generalnie, plany miejscowe zachowują swoją aktualność. Rada Miasta Skierniewice przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzanie zmian do treści planów, w uwzględnieniu przez Prezydenta Miasta Skierniewice pojedynczych wniosków o ich zmianę.

W wykonaniu w/wym. uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Skierniewice sporządził projekt nowego Studium (projekt II edycji), który został przyjęty uchwałą Rady Miasta Skierniewice nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Projekt planu miejscowego dla obszarów rejonu Waryńskiego jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w 2007 r. dla większego fragmentu miasta. Projekt 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.**

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; w planie nie ustala się realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta. Potencjalnie, budżet może uzyskać wpływy z tytułu naliczenia tzw. „renty planistycznej” (opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości). Szacuje się, że byłaby to kwota ok.9 tys.zł. Warunkiem uzyskania tego dochodu w budżecie Miasta jest sprzedaż niezabudowanej części nieruchomości na rynku nieruchomości przez dotychczasowego właściciela, w nieprzekraczalnym terminie 5 lat od daty wejścia w życie planu.

PREZYDENT MIASTA

*Krzysztof Jażdżyk*