

**UCHWAŁA NR IX/97/2019
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 27 czerwca 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/118/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położonego w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Armii Krajowej, M. Skłodowskiej – Curie i Widok (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 140, poz. 1392 z dnia 28 maja 2009 r.), w części obejmującej fragment terenu oznaczony w tym planie symbolem 3.105.ZP, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące 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, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętego uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

§ 3. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak takich obszarów i obiektów w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

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

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 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 linią ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linią określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów 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** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu, które uzupełnia 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, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów:
 - a) dopuszczenie wyposażenia terenu w miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, urządzenia budowlane, budynki z pomieszczeniami technicznymi, garaże, które tworzą całość funkcjonalno - użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu,
 - b) zakaz realizacji miejsc postojowych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, garaży oraz urządzeń budowlanych, które nie są związane z istniejącymi na działce budowlanej budynkami o funkcji określonej w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych – nakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach.

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

- 1) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej na parkingach terenowych, w proporcji minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny nie zostały zaliczone do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku;
- 5) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęcia wód geotermalnych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – minimum 1980,0 m²,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulicy – minimum 60,0 m,
 - c) kąt położenia nowych granic wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego ulicy - 90° (z tolerancją do 5°).

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

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

- 1) nie ustala się szczególnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu ponieważ obszar planu stanowi jedną działkę przyległą do dwóch dróg publicznych zapewniających taką obsługę;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowi teren wskazany na rysunku planu jako ustalenie o charakterze informacyjnym, tj. ul. Armii Krajowej - droga publiczna kategorii powiatowej, klasy lokalnej, przylegająca od wschodu i od południa do obszaru planu.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowoprojektowanych budynków przeznaczonych na cele usług - minimum 1 na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych 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.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także na paliwo stałe spełniające standardy energetyczno-ekologiczne,
 - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których maksimum 40 kW;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.232U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.233 ZP nie ustala się stawki procentowej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.232 U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 2000,0 m² ;

- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia nieruchomości przylegających;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 0,46,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
 - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych – maksimum 35°;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
 - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w których wykorzystywane są:
 - instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
 - b) zakaz budowy obiektów budowlanych wykorzystywanych dla:
 - przetwarzania, magazynowania i składowania odpadów w tym złomu i makulatury, nie pochodzących z własnej działalności,
 - demontażu zużytego sprzętu pochodzącego z gospodarstw domowych oraz przygotowania do ponownego użycia zużytego sprzętu oraz odpadów powstałych po demontażu zużytego sprzętu, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
 - przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
 - tartaków i stolarni,
 - magazynów,
 - baz transportowych,
 - stacji paliw płynnych i stacji paliw gazu płynnego,
 - warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych,
 - c) zakaz realizacji usług związanych z:
 - demontażem pojazdów,
 - składowaniem materiałów sypkich i paliw,
 - handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²,
 - d) zakaz lokalizacji:
 - tymczasowych obiektów budowlanych i nietrwale związanych z gruntem,
 - wolnostojących masztów antenowych.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.233 ZP, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wyłącznie podziemnej.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%;
- 2) zakaz realizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) zakaz utwardzania terenu;
- 4) nakaz wprowadzenia szpaleru roślinności średnio oraz wysokopiennej.

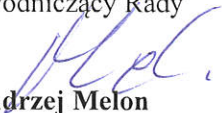
Rozdział 4 **Postanowienia końcowe**

§ 14. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Armii Krajowej, M. Skłodowskiej-Curie i Widok (publ. Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 140, poz. 1392 z dnia 28 maja 2009 r.), w części terenu 3.105.ZP. objętej niniejszym planem.

§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice.

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

Przewodniczący Rady

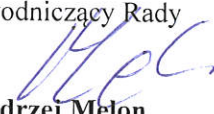

Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/97/2019
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulic Armii Krajowej- nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/97/2019

Rady Miasta Skierniewice

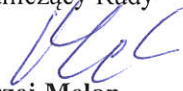
z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej nie wynikają żadne zobowiązania miasta z zakresu inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

UZSADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obejmującego fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy
Armii Krajowej, 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 przy ulicy Armii Krajowej wykonany został w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Nr LIII/118/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania obejmuje jedną działkę o powierzchni 0,26 ha położoną w sąsiedztwie ulic: Armii Krajowej i Działkowej. Dla działki obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. Działka położona jest w obrębie dwóch terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.105.ZP i 3.102.KD(D).

Dla terenu o symbolu 3.105.Z P ustalono:

- przeznaczenie terenu: zieleni (symbol ZP),
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - w terenie dopuszcza się usytuowanie altan o powierzchni zabudowy do 50 m² i wysokości do 3,70 m - sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1000 m², i nie bliżej niż 10 m od zewnętrznej linii rozgraniczającej terenu 3.103.,
 - w pasie terenu o szerokości 10 m wzdłuż zewnętrznej linii rozgraniczającej terenu 3.103. ustala się prawo realizacji ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej, także umiejscowienie podziemnej sieci infrastruktury technicznej.

Wschodni fragment działki nr 102/5 położony jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3.102. KD(D).

Dla terenu o symbolu 3.102.KD(D) ustalono:

- przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(D)),
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica klasy „dojazdowa”,
 - minimalne wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować: chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m i jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m.

Z wnioskiem o zmianę planu miejscowego wystąpili współwłaściciele ww. działki. Są oni zainteresowani zmianą ustaleń planu miejscowego w zakresie przeznaczenia, w sposób, który umożliwiłby im realizację funkcji usługowej.

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

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja (uchwała Rady Miasta Skierniewice Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r.) przedmiotowa nieruchomość położona jest w obszarze funkcjonalnym o dominującej funkcji zabudowy usługowej - na rysunku Zmiany studium obszar oznaczony symbolem 20 U. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami studium. 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 i terenów w sąsiedztwie. Na tej podstawie ustalono w terenie linie zabudowy nieprzekraczalne oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, geometrię dachów, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

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 kanalizacyjnej,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej a w przypadku jej braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających,
- zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także na paliwo stałe spełniające standardy energetyczno-ekologiczne. Moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których ustalono maksimum 40 kW.

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 w sąsiedztwie, 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. Objęta projektem planu nieruchomości stanowi własność prywatną. W projekcie planu w zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustalono:

- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.232 U ustalono stawkę procentową w wysokości 30%,
- dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.233 ZP nie ustalono stawki procentowej, ze względu na brak 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).

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, precyzując zasady ich realizacji.

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

W procedurze opracowania projektu planu zastał 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 11 października 2018 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 12 listopada 2018 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 15 marca 2019 r. do 12 kwietnia 2019 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 7 marca 2019 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. W dniu 27 marca 2019 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 26 kwietnia 2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ww. zakresie.

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

Projekt planu określa warunki dla zwiększenia, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej i wysokości budynków mieszkalnych. Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy publicznych ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, 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 przy ul. Armii Krajowej jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2009. 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 w dużym stopniu będą efektem wdrożenia nowego planu, będą dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzzyk

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Armii Krajowej**

Projekt miejscowego planu przygotowany został w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LIII/118/2018 z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar projektu planu obejmuje jedną działkę, która znajduje się w północnej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie ulic: Armii Krajowej i Działkowej. Działka jest niezabudowana. Teren porośnięty jest niską roślinnością ruderalną, która powstała na drodze naturalnych procesów wtórnej sukcesji. Działka posiada powierzchnię ok. 0,26 ha.

W obszarze projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony w 2009 r. Działka położona jest w obrębie dwóch terenów: „zieleni” i „drogi publicznej” (dojazdowej).

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpili współwłaściciele działki, którzy zainteresowani są zmianą przeznaczenia – z „terenu zieleni” na „teren zabudowy usługowej lub mieszkaniowej”.

Celem, dla którego podjęto prace nad zmianą planu było umożliwienie realizacji usług w południowym fragmencie działki. Projekt planu umożliwia realizację inwestowania w terenie, który dotychczas pozostawał wolny od zabudowy.

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

Projekt 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 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.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej związanej ze sporządzeniem planu, wnoszę o przyjęcie przedstawionego projektu uchwały.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Juździk

INICJATOR
Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
Dariusz Bogusławski