

**UCHWAŁA NR XIV/172/2019  
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
– fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) 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, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) oraz w związku z uchwałą Nr VII/55/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta,

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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” przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na to, że nie przewiduje się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach planu.

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 zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających, 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 linią rozgraniczającą wyznaczonego terenu.

§ 4. 1 Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **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, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **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 przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **utrzymanie** obiektów budowlanych - dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 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 dla wyznaczonego terenu

§ 5. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1 M**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenu w: zieleń, miejsca postojowe, dojścia dojazdowe, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek budowlanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych - minimum 40 m<sup>2</sup>;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,01,
    - maksimum – 1,25,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
  - dachy budynków płaskie dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) w zakresie kształtowania zabudowy i lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
  - a) zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizacji usług związanych z:
    - odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
    - wytłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych,
    - składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
    - składowaniem paliw kopalnych,
    - przerobem kopalni,
    - pakowaniem, puszkowaniem produktów roślinnych i zwierzęcych,
    - demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu.

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

- 1) obszar objęty planem położony jest w zakresie udokumentowanego złoża kopalni „Wody Termalne”, którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) na całym obszarze objętym planem występują urządzenia melioracji - sieć drenarska, w przypadku wystąpienia kolizji nowej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę tych urządzeń pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania na gruntach sąsiednich, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczony „na cele mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej - 1000 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek budowlanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których minimalna powierzchnia – 40 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – 20,0 m, wyłączeniem działek dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 5,0 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110° z tolerancją do 5°;
- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu stanowią drogi wewnętrzne niewyodrębnione w obszarze planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Unii Europejskiej – kategorii krajowej, klasy głównej i Miedniewicką - kategorii gminnej, klasy lokalnej, przylegające do obszaru planu.

7. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę stanowisk postojowych dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne – minimum 1 stanowisko na każde 1 mieszkanie, z uwzględnieniem, stanowisk postojowych w garażach,
  - b) usługowe – minimum 1 stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określać poprzez sumowanie ilości stanowisk postojowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości podłączenia do tej sieci z ujęć indywidualnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,



- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
- b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których moc maksimum 40 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 7) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 8.** 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 przepisów odrębnych.

**§ 9.** W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla terenu objętego planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %;

### **Rozdział 3** **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 10. 1.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady

  
**Andrzej Melon**

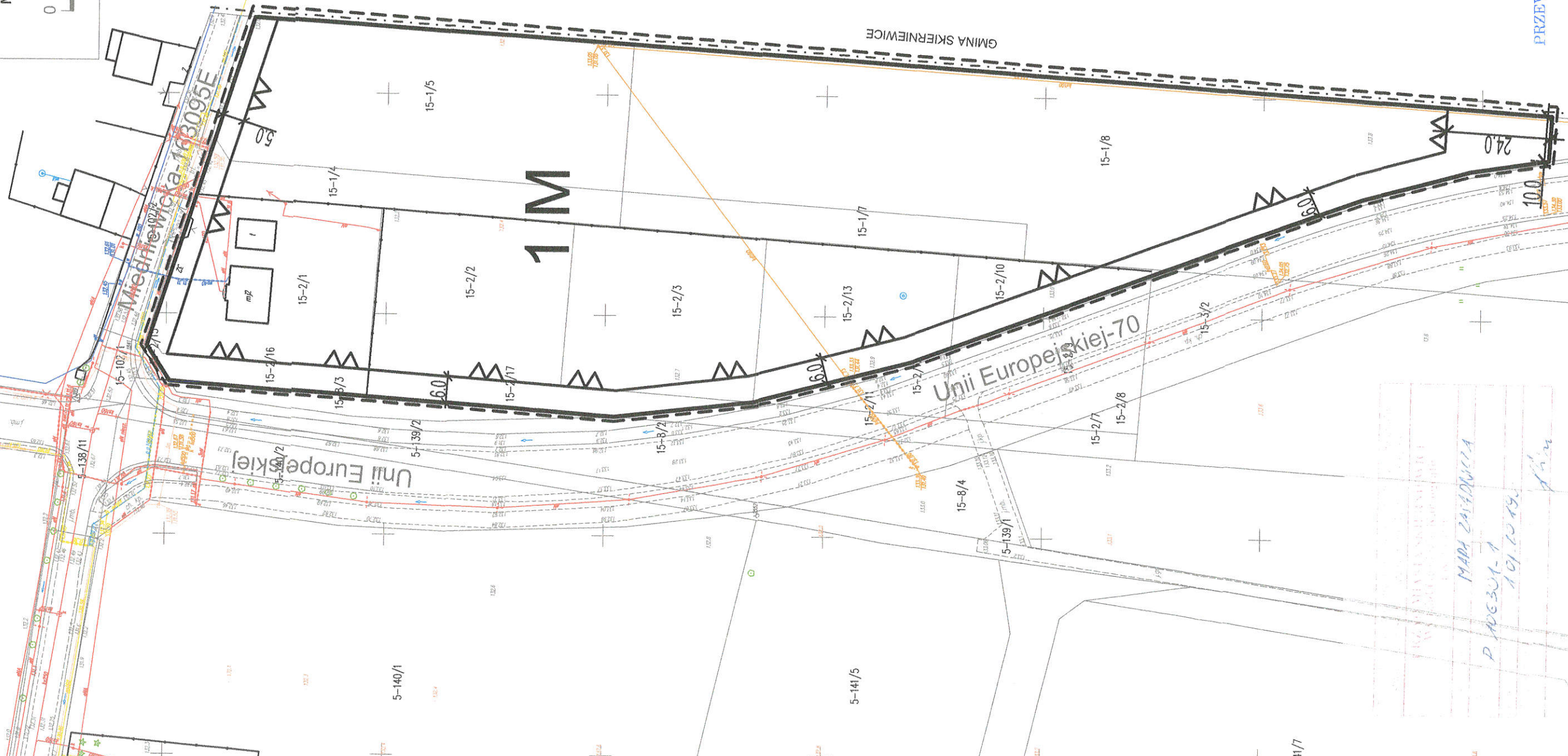
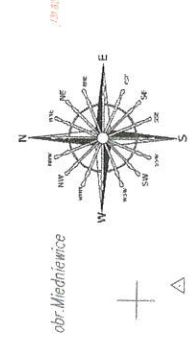


załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/172/2019  
Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 listopada 2019r.

## MIASTO SKIERNIEWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBSZAR POŁOŻONY POMIĘDZY ULICAMI:  
MIEDNIEWICKĄ, UNII EUROPEJSKIEJ I GRANICĄ MIASTA

0 10 20 30 40 50 (m)  
SKALA 1:1000



### LEGENDA

#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA

\* \* 6.0 - ZWYMIAROWANIE (W METRACH)

- W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

1 M - NUMER TERENU  
1 M - PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

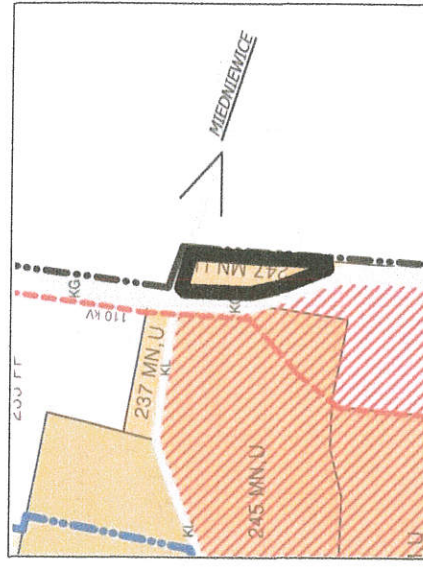
#### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- - - - - GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice

granica obszaru objętego planem

247 MN, U - ZABUDOWA MIESZANA;  
ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA  
I ZABUDOWA USŁUGOWA



PRZEWODNICZĄCY RĄDY  
*Andrzej Melon*

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE  
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANOWANIA INWESTYCJI  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Fragment miasta położony pomiędzy ulicami:  
Miedniewicka, Unia Europejskiej, granica miasta  
ZDZIAŁANIE W ZAKRESIE PRZESTRZENNEGO  
URZĄDOWANIE GMINY  
mgr inż. EDWA SZMIEZEK - PEDZIMAZ  
mgr BOŻENA ROGUSKA

MAPA ZAŁĄCZNIK  
P. AUGUST 1  
10.1.2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/172/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 28 listopada 2019 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 – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta – nie wniesiono uwag do w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/172/2019

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 listopada 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**



## UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Miedniewicką, Unii Europejskiej i granicą miasta

Projekt planu został przygotowany w wykonaniu uchwały Nr VII/55/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje niewielki obszar położony przy granicy z gruntami gminy Skierniewice, pomiędzy ulicami: Miedniewicką i Unii Europejskiej. W jego granicach znajdują się grunty Miasta Skierniewice działki nr 1/3 i 1/5 oraz grunty prywatne. Aktualnie w obszarze brak jest planu miejscowego. Celem opracowania planu miejscowego jest określenie warunków i zasad zabudowy i zagospodarowania dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Przygotowany projekt planu miejscowego przeznacza grunty objęte opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego. W oparciu o ustalenia planu w terenie będzie mogła być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa o parametrach ustalonych w projekcie planu. Projekt planu ustala maksymalną wysokość zabudowy na poziomie maksimum 9,0 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% i maksymalny wskaźnik zabudowy – 50 %. Wskazuje, na obecność w obszarze urządzeń melioracji wodnych, które w przypadku kolizji z nową zabudową należy przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na gruntach sąsiednich.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

### **1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

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

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania nieruchomości oraz zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich położonych przy ulicy Miedniewickiej oraz na terenie wsi Miedniewice. Na tej podstawie ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

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

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej jak również pozostałe ustalenia omówione w lit.a.

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

Tekst projektu planu zawiera ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Do takich ustaleń należą m.in. ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych

i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu kwalifikuje się teren pod względem ochrony akustycznej, jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

**d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

W obrębie obszaru objętego opracowaniem nie występują zabytki ani dobra kultury współczesnej. W projekcie planu nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych**

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Ze względu na funkcję terenu w projekcie określono liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności**

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta przy Miedniewickiej. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową wynika kontynuacji rozpoczętej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z zapotrzebowania przeznaczenia działki miejskiej na cele mieszkaniowe – budowę budynków socjalnych. Istniejące, wydzielone działki budowlane będą obsługiwane z ulicy Miedniewickiej poprzez drogę wewnętrzną wyodrębnioną z nieruchomości miejskiej. Obszar wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej.

W projekcie planu dla terenu ustala się dla 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**g) dotyczy 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.

**h) dotyczy potrzeb interesu publicznego**

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na opracowanie planu i ustalenie przeznaczenia oraz warunków i zasad zagospodarowania dla jednego terenu.

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

W pasie drogowym ulicy Miedniewickiej rozmieszczone są sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna). W projekcie planu określa się zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ich umiejscowienia. Dotyczy to również sieci szerokopasmowych.

**j) 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 ogłosił w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 16.05. 2019 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice dnia 13.05 .2019 r., na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 24.05.2019 r. Wnioski do planu zbierano do dnia 17 czerwca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 20 września 2019 r. do dnia 18 października 2019 r., Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 4 listopada 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice dnia 12 września 2019 r.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 25 września 2019 r. dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

**k) 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz.2081 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 w wodę będzie zapewnione poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

**f) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prawnym**

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 sporządzonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga o której 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 miejscowego dotyczy niewielkiego obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Utrzymuję tę funkcję w obszarze ustalając nowe warunki zagospodarowania, które uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

**2. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta**

Na przełomie 2015 i 2016 r. opracowana została przez Prezydenta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, która została przyjęta uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części wynikającej z przepisów art. 9 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w zakresie granic jego opracowania, nie obejmujących aktualnych granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz w części wynikającej z treści przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. i rewitalizacji tj. nie uwzględnia przy ustalaniu nowych obszarów urbanizacji ich ilości w zależności od uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy. W studium nie określono szczegółowych granic obszarów, dla których zamierza się sporządzić plany miejscowe, ani też etapowania w czasie prac nad tymi planami. Ustalono, że okresowo



podejmowane, analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i oceny wniosków w sprawie sporządzenia planu miejscowego, będą stanowić podstawę do określania, zarówno zakresu przestrzennego podejmowanych prac nad ich opracowaniem, jak i terminów realizacji tych prac. Wobec takiego ustalenia studium nie ustalono wieloletniego programu opracowań planów miejscowych. W związku z tym nie można dokonać oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych wynikających z treści studium.

W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja uchwalonej 7 kwietnia 2016r. obszar objęty projektem planu stanowi obszar funkcjonalny o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 247 MN,U. W projekcie planu obszar ten obszar, wyodrębniono jako jeden ten o przeznaczeniu podstawowym „teren zabudowy mieszkaniowej”, nie rozstrzygając o rodzaju zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinna czy wielorodzinna. Taki zapis może budzić wątpliwość czy projekt planu zachowuje zgodność ze studium. Biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania - podział na działki budowlane, działkę zabudowaną budynkiem jednorodzinny, a także ustalenia planu w zakresie parametrów kształtowania zabudowy oraz przeznaczenia uzupełniającego umożliwiającego realizację zabudowy usługowej - należy stwierdzić, że zgodność ta będzie zachowana i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie zabudową dominującą w obszarze. Ponadto w Studium zapisano, że przyporządkowując w Studium danemu fragmentowi miasta określony typ funkcjonalny zastrzeżono, iż tego przyporządkowania nie należy odczytywać jako obowiązek literalnego przełożenia zapisanych w nazwie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na treść ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczenia terenu. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć ustalone w planie jednorodne przeznaczenie. Dlatego też uznaje się, że projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium.

W zakresie planów miejscowych uznano za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ustalenia na części miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej. Powyższa sytuacja nie dotyczy obszaru objętego projektem planu, gdyż obszar nie jest objęty planem miejscowym. Opracowanie niniejszego planu miejscowego wynika z potrzeby przeznaczenia gruntów miejskich pod zabudowę mieszkaniową w ramach, której będą mogły być zrealizowane budynki socjalne.

### **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 z uchwaleniem planu nie wiążą się koszty dla samorządu. Realizacja planu winna przynieść zwiększone dochody do budżetu miasta z tytułu zwiększonych możliwości inwestycyjnych, które pozwolą zrealizować większe ilości powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta stanowi podstawę dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

*Krzysztof Jażdżyk*

## Uzasadnienie

Projekt planu został przygotowany w wykonaniu uchwały Nr VII/55/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje niewielki obszar położony przy granicy z gruntami gminy Skierniewice, pomiędzy ulicami: Miedniewicką i Unii Europejskiej. W jego granicach znajdują się grunty Miasta Skierniewice działki nr 1/3 i 1/5 oraz grunty prywatne. Aktualnie w obszarze brak jest planu miejscowego. Celem opracowania planu miejscowego jest określenie warunków i zasad zabudowy i zagospodarowania dla realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Przygotowany projekt planu miejscowego przeznacza grunty objęte opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową z możliwością realizacji zabudowy usługowej jako przeznaczenia uzupełniającego. W oparciu o ustalenia planu w terenie będzie mogła być realizowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wielorodzinna i usługowa o parametrach ustalonych w projekcie planu. Projekt planu ustala maksymalną wysokość zabudowy na poziomie maksimum 9,0 m, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 25% i maksymalny wskaźnik zabudowy – 50 %. Wskazuje, na obecność w obszarze urządzeń melioracji wodnych, które w przypadku kolizji z nową zabudową należy przebudować w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na gruntach sąsiednich.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Realizacja ustaleń planu nie wywołuje zobowiązań finansowych dla samorządu.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. Został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego proszę o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk