

**UCHWAŁA NR XLI/90/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową
Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych
(rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej)
uchwalonego uchwałą Nr XIII/93/07
Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) 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 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/10/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej) nie narusza ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta – II edycja uchwalonej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

§ 2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej). Rozstrzygnięcie zawiera Załącznik do uchwały.

§ 3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, z uwagi na fakt, że takich zadań nie zapisuje się w zmianie planu objętej niniejszą uchwałą.

§ 4. Uchyla się §9 uchwały Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. w brzmieniu "W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MN” lub „MNu” obowiązuje zakaz wznoszenia w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego".

§ 5. 1. Niniejsza zmiana planu miejscowego dotyczy obszaru objętego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r., z wyłączeniem jego fragmentów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1) podjętego uchwałą nr XX/14/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 r.;

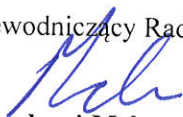
2) podjętego uchwałą nr XX/15/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 r.

2. Nie sporządza się części graficznej do uchwały z uwagi na fakt, że niniejsza zmiana planu nie wpływa na treść obowiązującego rysunku planu.

§ 6. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji 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 do Uchwały Nr XLI/90/2017

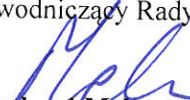
Rady Miasta Skierniewice

z dnia 24 sierpnia 2017 r.

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

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych – nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zmiany w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej) uchwalonego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r., w związku ze zmianami wprowadzonymi w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. 2015, poz.1777)

Rada Miasta Skierniewice podjęła uchwałę Nr XXXIII/10/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą Rada Miasta podjęła zobowiązanie do zmiany planu miejscowego w obszarze położonym pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej). Dotychczas w przedstawionych granicach obowiązuje plan miejscowy objęty uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 324, poz. 2909 z dnia 17 października 2007r.) z wyłączeniem jego fragmentów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

- 1) podjętego uchwałą nr XX/14/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego poz. 1238 z dnia 15 marca 2016r.);
- 2) podjętego uchwałą nr XX/15/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego poz. 1002 z dnia 1 marca 2016r.).

Celem opracowania zmiany jest likwidacja zapisu ograniczającego dopuszczalną ilość budynków mieszkalnych jednorodzinnych na jednej działce budowlanej. Całkowita powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 120,0 ha.

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego.

Projekt zmiany planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

Projekt zmiany planu miejscowego zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, które odnoszą 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

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia, które nie naruszają zasad harmonijnego ukształtowania zabudowy w obszarze planu. Obszar projektu zmiany planu miejscowego stanowi znaczący wielkością fragment miasta. Jednocześnie potencjał inwestycyjny jest znacząco ograniczony z uwagi na fakt, że ok. 80 % powierzchni obszaru planu miejscowego nie posiada prawa realizacji zabudowy (tereny rolne). Wprowadzone zmiany w planie nie zmieniają przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania co oznacza, że nie wpłyną na przyszłe ukształtowanie zabudowy. Wpływa na to także wielkość działek, parametry i wskaźniki ich zabudowy. Dopuszczalny sposób użytkowania, graniczne parametry kształtowania gabarytów i formy budynków, intensywności zabudowy nie ulegają zmianie,

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Charakter zabudowy w obszarze planu miejscowego jest w znacznym stopniu jednorodna. Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie "ulicówki". Nielicznie występują gospodarstwa rolne (głównie w zachodniej części obszaru, przy granicy miasta). W części wschodniej istnieją tereny nauki w postaci pól i laboratoriów Instytutu Ogrodnictwa, a także zabudowa ujęcia wód i stacja uzdatniania wody stanowiące majątek spółki miejskiej - Zakładu Wodociągów i Kanalizacji. Zabudowę wzdłuż ulic stanowią budynki mieszkalne jednorodzinne w układzie wolnostojącym. Wyjątkiem są dwa fragmenty przy skrzyżowaniu ulic L. Waryńskiego i Łącznej, gdzie występuje skupisko budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie szeregowym i bliźniaczym. Na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym występuje ok. 10% wszystkich działek budowlanych znajdujących się w obszarze zmiany planu miejscowego, które zabudowane są co najmniej dwoma budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi. Wysokość budynków zawiera się od 5,0 m do 10,0 m w układzie od jednej do trzech kondygnacji nadziemnych. W obszarze zmiany planu miejscowego występuje znaczna ilość terenów do zagospodarowania. Największym jest teren w centralnej części, będący pozostałością dawnych gospodarstw rolnych. Obecnie tereny te przeznaczone są w planie miejscowym na cele rolnicze z zakazem realizacji budynków. W obszarze zmiany planu miejscowego praktycznie nie występują obiekty usługowe. Zieleń w obszarze zmiany planu miejscowego stanowią tereny rolne oraz ogrody przydomowe zabudowy mieszkaniowej.

W zakresie obsługi komunikacyjnej obszar projektu zmiany planu miejscowego posiada ukształtowaną siatkę ulic w postaci ulicy L. Waryńskiego, ulicy Łącznej i ulicy Sierakowickiej. Ulice te tworzą kwartał zabudowy. Potrzeby parkingowe w obszarze planu zapewniają miejsca postojowe na terenie działek.

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

Wiodącą funkcją zabudowy i zagospodarowania obszaru planu jest zabudowa mieszkaniowa.

W opracowanej zmianie planu miejscowego respektuje się priorytety w zakresie ochrony środowiska wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu dyrektyw Unii Europejskiej, porozumień międzynarodowych, rządowym i samorządowym. W szczególności, przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego uwzględnione zostały zasady ochrony środowiska wyartykułowane w:

- Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju,
- Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2020,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego,
- Programie ochrony środowiska dla miasta Skierniewice na lata 2012 – 2016, z uwzględnieniem lat 2017 – 2020,
- Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Obszar planu miejscowego położony jest poza obszarami przyrodniczo cennymi, objętymi prawną ochroną, na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody.

Postulat konieczności ograniczenia zmian klimatu i promowania czystej energii znajduje odzwierciedlenie w ustaleniach obowiązującego planu miejscowego, które nie ulegają zmianie, a odnoszą się do zasad zaopatrzenia w ciepło. Obowiązujący plan miejscowy ustala nakaz stosowania do celów grzewczych, bez emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

Obowiązujący plan miejscowy promuje wysoką jakość zdrowia publicznego, w tym zapewnienie odpowiednich warunków akustycznych. Z przepisów art. 113 ust.2 pkt. 1 i art. 114 ustawy „Prawa ochrony środowiska” wynika potrzeba określenia w planie miejscowym terenu, który podlega ochronie akustycznej. Wyodrębnione w obowiązującym planie tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wskazano jako następujące rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- tereny oznaczone symbolem literowym „MN” – to “tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową”,

- tereny oznaczone symbolami literowymi: „MNu” lub „M” – to „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”.

Przedstawione zapisy planu pozostają niezmiennie wobec obecnej zmiany treści planu miejscowego.

W obszarze opracowania pozostają również niezmienione ustalenia w zakresie korzystania z infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska. W tym zasady odprowadzania ścieków i postępowania z wytworzonymi odpadami.

Kształtowaniu odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią pod zabudowę, a terenami przyrodniczo aktywnymi służą zapisy określające procentowo minimalny udział terenów zieleni oraz maksymalny wskaźnik zabudowy.

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

Na obszarze planu miejscowego brak jest obiektów dóbr kultury współczesnej. Z tych względów określono zasady ich ochrony. Natomiast w zakresie obiektów dziedzictwa kulturowego istniejące ustalenia planu wskazujące obiekty zabytkowe i zasady ich ochrony nie ulegają zmianie. I tak obiektami zabytkowymi są:

- budynek - pałacyk myśliwski „Sebadiany” (inaczej willa „Aleksandria”), wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji 899/267 z dnia 29 grudnia 1967 r.;
- budynek dawnej holenderni, wpisany do rejestru zabytku na mocy decyzji nr 898/266 z dnia 29 grudnia 1967 r.;
- park pałacowy, wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 904/272 z dnia 29 grudnia 1967 r.;
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 775 z dnia 18 maja 1987 roku;
- budynek przy ulicy L. Waryńskiego nr 21a (dawny dom zawiadowcy), niewpisany do rejestru zabytków.

W zakresie zasad ich ochrony w planie pozostają niżej wskazane warunki:

- 1) realizacja zagospodarowania, w tym roboty budowlane przy zabytkach podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi oraz wymogom wynikającym z treści niniejszej uchwały;
- 2) w zagospodarowaniu zabytkowego parku obowiązują:
 - zachowanie historycznych układów kompozycji i proporcji gatunkowej drzewostanu;
 - utrzymanie i kształtowanie wglądu na pałacyk myśliwski „Sebadiany” od strony dróg parkowych i z ulicy Sierakowickiej (na odcinku przy skrzyżowaniu z ulicą L. Waryńskiego);
 - podejmowanie działań restauratorskich w ujęciu kompleksowym, tj. w nawiązaniu do zakresu takich prac w granicach całego terenu zabytkowego parku objętego niniejszą uchwałą;
- 3) w budynku zabytkowym przy ulicy L. Waryńskiego nr 21a ochronie podlegają jego bryła i wystrój zewnętrzny.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego, brak jest linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV lub więcej). Brak jest innych budowli, w tym urządzeń, które mogą stanowić źródło emisji promieniowania elektromagnetycznego mogącego mieć negatywny wpływ na zdrowie ludzi. Wobec tego brak jest uzasadnienia do wprowadzania w obecnej zmianie planu miejscowego ustaleń wynikających z faktu istnienia wymienionych obiektów budowlanych.

Ustalone przeznaczenie terenów – mieszkaniowe i usługowe realizowane będzie w oparciu o wymagania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb osób niepełnosprawnych, oraz poza obszarami przestrzeni publicznych, wobec czego brak jest potrzeb/uzasadnienia wprowadzenia szczególnych zasad dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Zmiana planu miejscowego w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych tego obszaru miasta. Wprowadzona projektem zmiany planu miejscowego likwidacja ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości nie zmienia możliwości prowadzenia działalności przez wszystkich właścicieli, w zakresie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Obowiązujące ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy stanowią o wzroście wartości, wynikającym ze zwiększenia możliwości inwestycyjnych co do przeznaczenia (obiekty wielkopowierzchniowe), powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

g) dotyczy prawa własności

Większość działek położonych w granicach zmiany planu miejscowego to grunty prywatne. Ustalenia zmiany planu miejscowego, nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób;

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa

Z uwagi na uwarunkowania i przedmiot rozstrzygnięcia zmiany planu miejscowego nie zachodzi potrzeba stanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

W obszarze zmiany planu miejscowego nie wprowadza się terenów przestrzeni publicznych. Terenów tych nie wskazuje obowiązująca dotychczas treść planu miejscowego;

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

Zmiana planu miejscowego nie wpływa na zwiększenie potrzeb rozwoju sieci infrastruktury technicznej ponad zobowiązania wynikające z uzupełnienia dotychczasowych braków dla obsługi istniejącej zabudowy;

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

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

O przystąpieniu do sporządzeniu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic”, w dniu 2 lutego 2017 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem do dnia 21 marca 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski nie wpłynęły.

Projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od dnia 18 maja 2017 r. do dnia 16 czerwca 2017 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 11 maja 2017 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. W dniu 7 czerwca 2017 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 6 lipca 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły;

j) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu zmiany planu miejscowego zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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 zmianie planu miejscowego nie dokonywano zmian zasad zapewnienia wody. Ustalenia te pozostają nie zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w którym określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. W planie obowiązującym do chwili zmiany, jak też po uchwaleniu jego zmiany ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, także rozbudowę sieci rozdzielczej w terenach nowoprojektowanej zabudowy - według zapotrzebowania;

l) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.

W granicach obszaru opracowywanej zmiany planu miejscowego większość nieruchomości jest własnością prywatną. Eliminacja dotychczasowego ograniczenia w zagospodarowaniu ma w szczególności na względzie ochronę interesu publicznego w postaci zagwarantowania pełnego wykorzystania swych nieruchomości, zapewniając przy tym ochronę środowiska terenów sąsiednich. Eliminacja dotychczasowego ograniczenia pozwala przy tym wszystkim właścicielom z obszaru opracowania wykorzystywać swoich nieruchomości w sposób równoprawny i zgodnie z dotychczasowym stanem użytkowania, ustalonym posiadanymi pozwoleniami/decyzjami.

Do sporządzanego projektu zmiany planu miejscowego nie wpłynął wniosek oraz uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

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

Projekt zmiany planu miejscowego nie zmienia ustalonych w dotychczasowym planie miejscowym przeznaczenia terenów, parametrów, wskaźników zabudowy. Wprowadzona zmiana planu miejscowego zwiększa dotychczasowe możliwości inwestycyjne. Nowa zabudowa będzie przy tym obsługiwana poprzez istniejący układ uliczny i istniejące systemy infrastruktury technicznej.

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 została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. W uchwale uznaje się za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty miasta Skierniewice, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie ich uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ograniczeń wynikających z ustalenia na części obszaru miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia zmiany planu miejscowego zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia zmiany planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że z uchwaleniem planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji potencjalnych zobowiązań z tytułu wypłaty odszkodowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów lub niemożliwości korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie stwierdzono też konieczności ponoszenia kosztów wynikających z ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- nabycia gruntów dla realizacji celów publicznych;
- budowy/rozbudowy nowego układu komunikacyjnego;
- budowy sieci technicznych..

Nie przewiduje się dodatkowych dochodów Miasta, z tytułu wprowadzenia zmiany planu miejscowego, z uwagi na fakt, że ulegają zmianie powierzchnie nowej zabudowy oraz wskaźniki zabudowy, mające wpływ na wielkość nowopowstałej zabudowy, a co za tym idzie wpływ z tytułu podatków od nieruchomości oraz „renty planistycznej”. Możliwe jest natomiast zmniejszenie wpływów do budżetu miasta z tytułu podatków od nieruchomości. Sytuacja taka może się zdarzyć w przypadku; gdy zostanie wykorzystana możliwość zabudowy w wielkościach określonych wskaźnikami zabudowy oraz realizacji wyłącznie budynków mieszkalnych. W takim przypadku może nastąpić zmniejszenie dochodów miasta Skierniewice, z tytułu podatku od nieruchomości o kwotę 1 331 880 zł/rok.

Uzasadnienie

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
(fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz, a rzeką Łupią,
z wyłączeniem terenów zamkniętych)

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwalonego uchwałą NR XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r.) polega na rezygnacji z określenia w tym planie ograniczenia ilości budynków mieszkalnych jednorodzinnych w obrębie działki. Obecnie ustalenia planu nie pozwalają na realizację więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na jednej działce budowlanej.

Obecne ograniczenia powodują, że właściciele działek nie mogą dokonać zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na swojej działce na cele mieszkaniowe w sytuacji, gdy na tej działce istnieje już budynek mieszkalny jednorodzinny. Ogranicza to możliwość korzystania z nieruchomości. Likwidacja istniejącego ograniczenia nie wpłynie na funkcje obszaru planu, nie zmieni układu istniejących działek budowlanych. Działki budowlane lub ich części położone w obszarze planu w strefie przeznaczonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej są niewielkie, a ich powierzchnie wynoszą od 800,0 m² do 2500,0 m² (wyjątkiem są działki budowlane przy ulicy Łącznej z zabudową szeregową, których powierzchnie zbliżone są do 300,0 m²). Takie powierzchnie działek budowlanych nie wskazują na możliwość powszechnego dokonywania zmiany układu zabudowy. Układ ten tworzy zabudowa "ulicowa" tj. sytuowanie budynków na działkach wzdłuż istniejących ulic. W obowiązującym planie prawo zabudowy ograniczono do pasów wzdłuż istniejących ulic.

Powodem wprowadzenia obecnie obowiązującego zapisu była chęć utrzymania zwartego układu zabudowy w terenach niezurbanizowanych o powierzchni wielu hektarów, w których nie ustalano ulic publicznych. Rezygnacja z wprowadzania nowych ulic w obszary niezurbanizowane wynikała z braku w budżecie miasta środków finansowych na wykup działek dla urządzenia dróg oraz na ich budowę. Tymczasem w planie uchwalonym zdecydowana większość obszaru nie posiada prawa zabudowy (wyeliminowano nowe obszary urbanizacji), a zatem obowiązujący zapis, który miał de facto dotyczyć nowych obszarów urbanizacji ograniczył możliwość wykorzystania swoich budynków przez właścicieli działek, na których zabudowa już istniała w chwili wejścia obecnego planu w życie.

Projekt zmiany planu miejscowego został uzgodniony i zaopiniowany przez właściwe organy administracji oraz wyłożony był do publicznego wglądu. Do projektu zmiany planu miejscowego nie wniesiono uwag.

Do projektu zmiany planu wykonano prognozę skutków finansowych, z której wynika, że wprowadzenie zmiany planu miejscowego nie wywoła zobowiązań finansowych samorządu Skierniewic z tytułu realizacji zadań publicznych. Jednocześnie prognoza ta przedstawia wniosek mówiący, że po wykorzystaniu możliwości zabudowy w wielkościach określonych wskaźnikami zabudowy może nastąpić zmniejszenie dochodów miasta Skierniewice, z tytułu podatku od nieruchomości o kwotę do 1 331 880 zł/rok. Sytuacja ta jakkolwiek teoretyczna (w żadnym przypadku obowiązywania planów miejscowych właściciele nie wykorzystali skali zabudowy określonej wskaźnikami urbanistycznymi), jest możliwa.

Ustalenia zmiany planu miejscowego nie są sprzeczne z treścią Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

Wobec zakończenia procedury sporządzenia zmiany planu miejscowego i przedstawione informacje, wnoszę o uchwalenie zmiany planu miejscowego.

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Boguszewski

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk