UCHWAŁA NR XX/12/2016
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 28 stycznia 2016 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmentu miasta Skierniewice położonego przy ulicy Warszawskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz.1515) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust.1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830 i poz. 1890) i w związku z uchwałą VI/45/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 lutego 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmentu miasta Skierniewice położonego przy ulicy Warszawskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Warszawskiej, który stanowi zmianę planu przyjętego uchwałą Nr XXIX/89/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmenty miasta Skierniewice położone w rejonie ulic: S. Domarasiewicza, ul. Warszawskiej, ul. Św. M. Kolbe i rzeki Rawki oraz przy ulicy Starbacicha (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 294, poz. 2453), w części obejmującej fragment terenu oznaczonego w tym planie symbolami 16.41.MN.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa się na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązującą stanowią:

a) granice obszaru objętego planem,

b) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,

c) linie rozgraniczające terenu,

d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

g) zwymiarowanie linii rozgraniczających terenu lub linii zabudowy – w metrach;

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

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

§ 3. Niniejszym planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć możliwość utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

2) **granicy obszaru planu** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające terenu wyodrębnionego w niniejszym planie;

3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony liczbą niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię działki budowlanej;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku (lub fragment ściany budynku), bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub wskazanych na rysunku planu innej linii granicznej lub innych elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: pochylnia, podest, schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,3 m;

5) **obszarze planu** -należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;

6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały określone w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;

7) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

8) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;

9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

10) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;

11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony liczbą niemianowaną) określający wielkość powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

12) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonego punktu przekrycia;

13) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem **„MNu"** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią):

   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

   b) obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie: administracji, kultury, obsługi finansowej, usług poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze – realizowanych jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

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

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

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

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 6. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej jeśli zachowana zostanie możliwość zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów na warunkach określonych niniejszym planem i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionego terenu

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 16 „Rawka – Północ" wyodrębnia się teren oznaczony symbolem cyfrowym **16.61**.

2. Linie rozgraniczające terenu należy identyfikować w oparciu o:

1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej) lub;

2) zwymiarowanie określone na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy lub;

3) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;

4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 - 3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 8. Dla terenu o symbolu **16.61.** określa się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**); 2) zasady i warunki zagospodarowania:

   a) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, także budowę podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w miejsce istniejących napowietrznych sieci, z zastrzeżeniem, że zachowana zostanie możliwość realizacji przeznaczenia terenu z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych,

   b) obowiązuje zakaz realizacji w obrębie działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

   c) przy budowie obiektów o funkcji usługowej (z zakresu określonego przeznaczeniem terenu) wymagane jest zachowanie możliwości realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku o funkcji łączonej - mieszkaniowo-usługowego,

   d) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie lub punktami identyfikacyjnymi (są nimi naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej),
- zakaz realizacji budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,
- wysokość budynków: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie większa niż 9 m, wysokość budynków pozostałych do 4,5 m,
- dachy na budynkach wielospadowe, o nachyleniu głównych połaci w przedziale od 25^0 do 40^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25%,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,

e) budowa obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, ustalonych odrębnymi przepisami prawa,

f) ogrodzenia od strony przyległych ulic winny spełniać następujące warunki:
- wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, licząc od poziomu terenu,
- wyklucza się zastosowanie jako wypełnienia powierzchni przęseł ogrodzeń - prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych oraz z blachy,
- wypełnienie powierzchni przęseł nie może przekraczać 60%,

g) obowiązują następujące ograniczenia dla wykonywania tablic i urządzeń reklamowych:
- tablice i urządzenia reklamowe mogą być wykonywane, wyłącznie, jeśli związane z działalnością usługową prowadzoną na działce budowlanej i winny być umieszczane w płaszczyźnie ściany budynku jako przylegające do ściany,
- powierzchnia tablicy reklamowej lub powierzchnia reklamowa na urządzeniu reklamowym nie może być większa niż 2 m^2,
- wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, a także reklam świetlnych o zmiennym natężeniu oświetlenia,

h) przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości obowiązują następujące parametry wydzielanych działek budowlanych: minimalna powierzchnia działki - 1000 m^2, minimalna szerokość frontu działki - 40 m, kąty położenia linii granicznych działki w stosunku do pasa ulicy obsługującej powinny odpowiadać kątom wyznaczonym przez położenie istniejących granic dzielonej nieruchomości, z dopuszczeniem tolerancji do 10% (+ -),

i) teren należy do rodzajów o dopuszczalnym poziomie hałasu, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej",

j) dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia ulica publiczna – ulica Warszawska,

k) realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego (lub lokalu mieszkalnego w budynku usługowym), także realizacja obiektów o funkcji usługowej, wymagają urządzenia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów użytkowników tej zabudowy; powyższy obowiązek dotyczy zarówno budowy obiektu budowlanego, jak i zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego,

l) przy realizacji obiektów, o których mowa w lit. k, obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum:
- w przypadku realizacji budynku usługowego – jedno stanowisko na każde 20 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku,
- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,

- w przypadku budynku mieszkalno-usługowego – w ilości łącznej, określonej w tiret pierwsze i drugie, ł) przy urządzaniu miejsc postojowych dla obsługi obiektów o funkcji usługowej w liczbie 5 stanowisk i większej, co najmniej jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

m) obowiązuje zakaz realizacji w garażach więcej niż czterech stanowisk dla samochodów,

n) w zakresie zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej obowiązują:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, a w sytuacji braku sieci - do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, zachowaniem przepisów odrębnych,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła, z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 9. Tracą moc obowiązującą ustalenia planu przyjętego uchwałą Nr XXIX/89/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: ul. S. Domarasiewicza, ul. Warszawskiej, ul. Św. M. Kolbe i rzeki Rawki oraz przy ulicy Starbacicha (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 294, poz. 2453) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

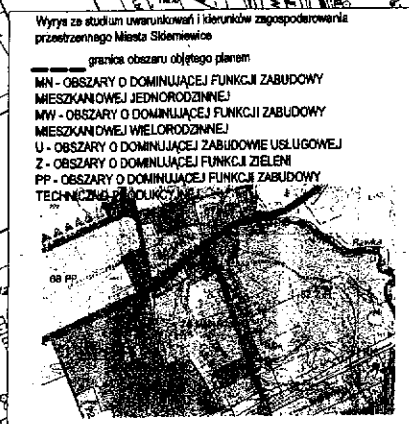
MIASTO SKIERNIEWICE - Skala 1:1000

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

-fragment położony przy ulicy Warszawskiej

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XX/12/2016
Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 stycznia 2016 roku

0 10 20 30 40 50m



LEGENDA:

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 16.61.MNu — teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu
- MNu — zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- linie rozgraniczające terenu
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 13.0 — zwymiarowanie linii rozgraniczających terenu lub linii zabudowy - w metrach
- przebieg osi sieci infrastruktury technicznej
- EE — symbol oznaczenia sieci elektroenergetycznej średniego napięcia
- Kd — symbol oznaczenia sieci kanalizacji deszczowej

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW SĄSIEDNICH

MN- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
KD(Z) - droga publiczna - ulica klasy zbiorcza
KD(D) - droga publiczna - ulica klasy dojazdowa
OS - tereny kultu religijnego

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Melon

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE
Wydział Geodezji, Kartografii

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XX/12/2016

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 stycznia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Warszawskiej nie wniesiono uwag do ww. planu

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XX/12/2016

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 stycznia 2016 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Warszawskiej nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

UZSADNIENIE
do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Warszawskiej, sporządzone w trybie art. 41 pkt. 4) ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz.1777).

Zgodnie z podjętą uchwałą Nr VI/45/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 lutego 2015 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego na osiedlu mieszkaniowym pn. „Rawka Północ". Zmiana miejscowego planu, dotyczy trzech nieruchomości położonych bezpośrednio przy ulicy Warszawskiej.

W obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą nr XXIX/89/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r., który obejmuje fragment miasta Skierniewice położony w rejonie uli: S. Domarasiewicza, Warszawskiej, Św. M. Kolbe i rzeki Rawki. W planie tym przedmiotowa nieruchomość stanowi część terenu opisanego symbolem 16.41.MN. o przeznaczeniu „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej".

W wykonaniu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego.

Z wnioskiem o sporządzenie zmiany planu wystąpił właściciel jednej z działek o numerze ewidencyjnym 26/3, który zainteresowany jest przeznaczeniem istniejącego budynku mieszkalnego na lokal gastronomiczny, w części przekraczającej 30% istniejącej powierzchni lub całkowitej powierzchni budynku. Obecnie w ww. terenie nie jest możliwa realizacja samodzielnych obiektów usługowych oraz lokali usługowych w budynku mieszkalnym o powierzchni większej od przewidzianej w przepisach prawa budowlanego – powyżej 30 % powierzchni budynku.

Dla ujednolicenia przeznaczenia w terenie przyulicznym projektem objęto również dwie nieruchomości znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie działki o numerach ewidencyjnych: 26/2 i 26/4.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" uchwalonym uchwałą Nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Obszar objęty zmianą planu jest częścią obszaru funkcjonalnego o symbolu 76.MN. – obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, kształty geometrii dachów na budynkach, ustalenia zawierające ograniczenia w zakresie realizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów, nakazu 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, a w sytuacji jej braku – do zbiorników bezodpływowych nieczystości ciekłych, z zachowaniem przepisów odrębnych, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła z preferencją dla nie węglowych czynników ciepła. Ponadto ustalono, iż przedmiotowy teren należy do rodzajów o dopuszczalnym poziomie hałasu, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej".

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 winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania przy obiektach usługowych miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu oraz wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, istniejącej oraz planowanej funkcji zabudowy mieszkaniowej z usługami, zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości.

Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną. W projekcie planu ustalono 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

6. Prawo własności

W projekcie planu nie wyznaczono terenów dla realizacji inwestycji celów publicznych. Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystanie 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).

Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

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.

W tym dopuszczenie utrzymania istniejących sieci infrastruktury technicznej, której zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, także budowę podziemnych kablowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) w miejsce istniejących, napowietrznych sieci, z zastrzeżeniem, że zachowana zostanie możliwość realizacji przeznaczenia terenu z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie oraz w przepisach odrębnych.

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

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 zmiany planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu prac przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w dniu 5 marca 2015 r. w lokalnej prasie - w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic". Ogłoszenie umieszczone zostało również na stronie internetowej Urzędu Miasta – BIP Skierniewice i na tablicy ogłoszeń. Zgodnie z ogłoszeniem do dnia 31 marca 2015 r. zbierano wnioski do projektu planu, w tym za pomocą środków komunikacji elektronicznej. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 28 września do 27 października 2015 r. Ogłoszenie prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 17 września 2015 r. w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic", na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Ponadto dokumenty takie jak: projekt planu i prognoza oddziaływania na środowiska zostały zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta.

W dniu 14 października 2015 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 12 listopada 2015 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

Ponadto udzielano bieżących informacji osobom zainteresowanym, o prowadzonych pracach projektowych.

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.

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 i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu określa warunki dla umożliwienia przeznaczeniem istniejącego budynku mieszkalnego na lokal gastronomiczny, w części przekraczającej 30% istniejącej powierzchni lub całej powierzchni budynku. Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Obiekt zachowuje dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice i planów miejscowych obowiązujących na terenie miasta, która została przyjęta uchwałą Nr XIII/94/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. wskazała na nieaktualność treści Studium w zakresie składanych wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych oraz w części treści odniesionych do przepisów art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem analizy było Studium opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzenny, uchwalone przez Radę Miasta Skierniewice Uchwałą Nr 51/2000/24 w dniu 20 czerwca 2000 r. Analiza wykazała, że generalnie, plany miejscowe zachowują swoją aktualność. Rada Miasta Skierniewice przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzenie zmian do treści planów, w uwzględnieniu przez Prezydenta Miasta Skierniewice pojedynczych wniosków o ich zmianę. W wykonaniu ww. uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Skierniewice sporządził projekt „nowego" Studium (projekt II edycji Studium), który został przyjęty Uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Obszar objęty zmianą planu miejscowego jest częścią obszaru funkcjonalnego o symbolu 76. MN - obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy dokonaniu zmiany planu, zachowana zostanie zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu zgodne jest z wynikami analizy, o której mowa powyżej.

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.

Szacuje się, że potencjalnie budżet może uzyskać wpływy z tytułu naliczenia tzw. renty planistycznej. Maksymalnie byłaby to kwota ok. 3 600 zł. Prognoza oparta jest na założeniach, że na obszarze planu dokonają się zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w pełnym zakresie dopuszczonym planem i w terminie do 5 lat od daty wejścia w życie planu.

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

mgr inż. Dariusz Boguszewski

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk