

UCHWAŁA NR XXIX/147/2016
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 22 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą**

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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) i w związku z uchwałą Nr LI/36/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą, który stanowi zmianę planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszar ograniczony ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 296, poz. 3522, z późn.zm.) dotyczącą terenu oznaczonego w tym planie symbolem 6.26.MN,U.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określa się w części graficznej planu - na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
 - a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) obowiązujące linie zabudowy,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 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. Zmianą planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi).

§ 4. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

- 1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do wykonania tych obiektów budowlanych lub tych form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;

- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linii obowiązkowego usytuowania zewnętrznej ściany budynku przy granicy** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej lub jej część, wskazaną na rysunku planu, bezpośrednio przy której nakazuje się usytuowanie całej powierzchni zewnętrznej ściany budynku zwróconej w stronę tej granicy;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub wskazanych na rysunku planu innej linii rozgraniczającej, także innych elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, 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;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, placu lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie linii zabudowy nie jest większe niż 1,3 m;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 9) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 11) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 13) **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 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, przez powierzchnię całej działki budowlanej;
- 14) **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;
- 15) **wnętrzu działki** – należy przez to rozumieć ten fragment działki budowlanej, która jest położona w odległości większej niż 6 m od określonej w planie linii zabudowy, po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy;
- 16) **wskaźniku zabudowy działki** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 17) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;

- 18) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MN” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 19) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem szkół publicznych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m² i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji 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 - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności, technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;

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.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 5. 1. Przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie linii zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2. Przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określa się na rysunku planu poprzez punkty identyfikacyjne wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 6. Ogrodzenia od strony ulic, dróg i placów winny spełniać następujące warunki:

- 1) wysokość - maksimum 1,6 m;
- 2) wykluczenie zastosowania jako wypełnienia powierzchni przeseł, prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetonowych i tworzyw sztucznych.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad, warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek:
 - a) wielkość działki budowlanej - minimum 300m² dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej i nie mniejszą niż 150m² dla zabudowy usługowej,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 10 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do ulicy obsługującej winien być równy istniejącemu kątowi granic nieruchomości;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntu nie spełniającej warunków określonych w pkt 1, jeśli przeznaczona jest na cele powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 4) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich działek gruntu powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

§ 8. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące zasady:

- 1) teren o symbolu 6.122.MN,U należy do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska - jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencję dla niewęglowych czynników grzewczych;
- 3) realizacja obiektów budowlanych w obrębie poszczególnych działek budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w sytuacji wystąpienia na działce budowlanej uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem lub wibracjami, projektowane budynki przeznaczone na pobyt ludzi wymagają zastosowania środków technicznych zmniejszających poziom uciążliwości do wartości dopuszczalnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości;
- 5) obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony uzdrowiskowej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu terenów obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

§ 9. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się:

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

§ 10. Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z wód podziemnych znajdujących się w gruncie właściciela gruntu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z wykorzystaniem zewnętrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła;
- 6) usuwanie odpadów komunalnych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów (z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów) w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 11. Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają przyległe ulice: Cicha, Mszczonowska i Al. Niepodległości, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku realizacji w terenie 6.122. MN,U nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego wymagane jest urządzenie na działce budowlanej, co najmniej, jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego (z uwzględnieniem miejsca w garażu);
- 3) realizacja na działce budowlanej nowego budynku przeznaczonego do wykonywania działalności z zakresu zabudowy usługowej lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny wymaga budowy ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki budowlanej lub zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej (jeśli zostaną spełnione standardy bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego w myśl zasad określonych przepisami odrębnymi);

- 4) liczba miejsc postojowych dla samochodów, o których mowa w pkt 4, winna być nie mniejsza niż wynikająca z proporcji - jedno stanowisko na każde, rozpoczęte, 50m² ogólnodostępnej powierzchni usługowej w budynku.

Rozdział 3.

Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki

zagospodarowania wydzielonych terenów.

§ 12. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 6 „Mszczonowska” wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone symbolami cyfrowymi: 6.122. i 6.123.

2. Linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o treść rysunku planu, to jest:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej), lub;
- 2) przebieg linii granicznych działek gruntu – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku, lub;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku.

§ 13. Ustala się teren o symbolu **6. 122.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**) i zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 300,0 m²,
- b) zakaz realizacji w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
- c) określona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, a dla pozostałych jest linią nieprzekraczalną,
- d) realizacja budynków gospodarczych i garażowych dopuszczalna wyłącznie we wnętrzu działki budowlanej,
- e) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 8,5 m, wysokość pozostałych budynków do 4,5 m,
- f) w zakresie kształtowania geometrii dachów na budynkach mieszkalnych i usługowych obowiązują:
 - na budynkach sytuowanych w pierzei ulicy Al. Niepodległości - warunek realizacji dachu płaskiego (o nachyleniu połaci do 15⁰),
 - na budynkach sytuowanych w pierzei ulicy Mszczonowskiej i ulicy Cichej – warunek realizacji dachu dwuspadowego (z dopuszczeniem lukarn), o nachyleniu połaci w zakresie od 25⁰ do 35⁰, z kalenicą równoległą do przyległej ulicy,
- g) połacie dachowe na budynkach gospodarczych i garażowych o nachyleniu nie większym niż 35⁰,
- h) na istniejących budynkach, w tym przy rozbudowie, dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych, wysokości i kierunku głównej kalenicy dachu),
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- j) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,6.

§ 14. Ustala się teren o symbolu **6. 123.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 300 m² zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
 - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 8,5 m,
 - c) dachy na budynkach płaskie (o nachyleniu połaci do 15⁰),

- d) na istniejących budynkach, w tym przy rozbudowie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połączeń dachowych),
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
- f) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,9.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15. Tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar ograniczony ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. U. Województwa Łódzkiego Nr 296 poz.3522, z późn.zm.) dotyczące terenu oznaczonego w tym planie symbolem 6.26.MN,U.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

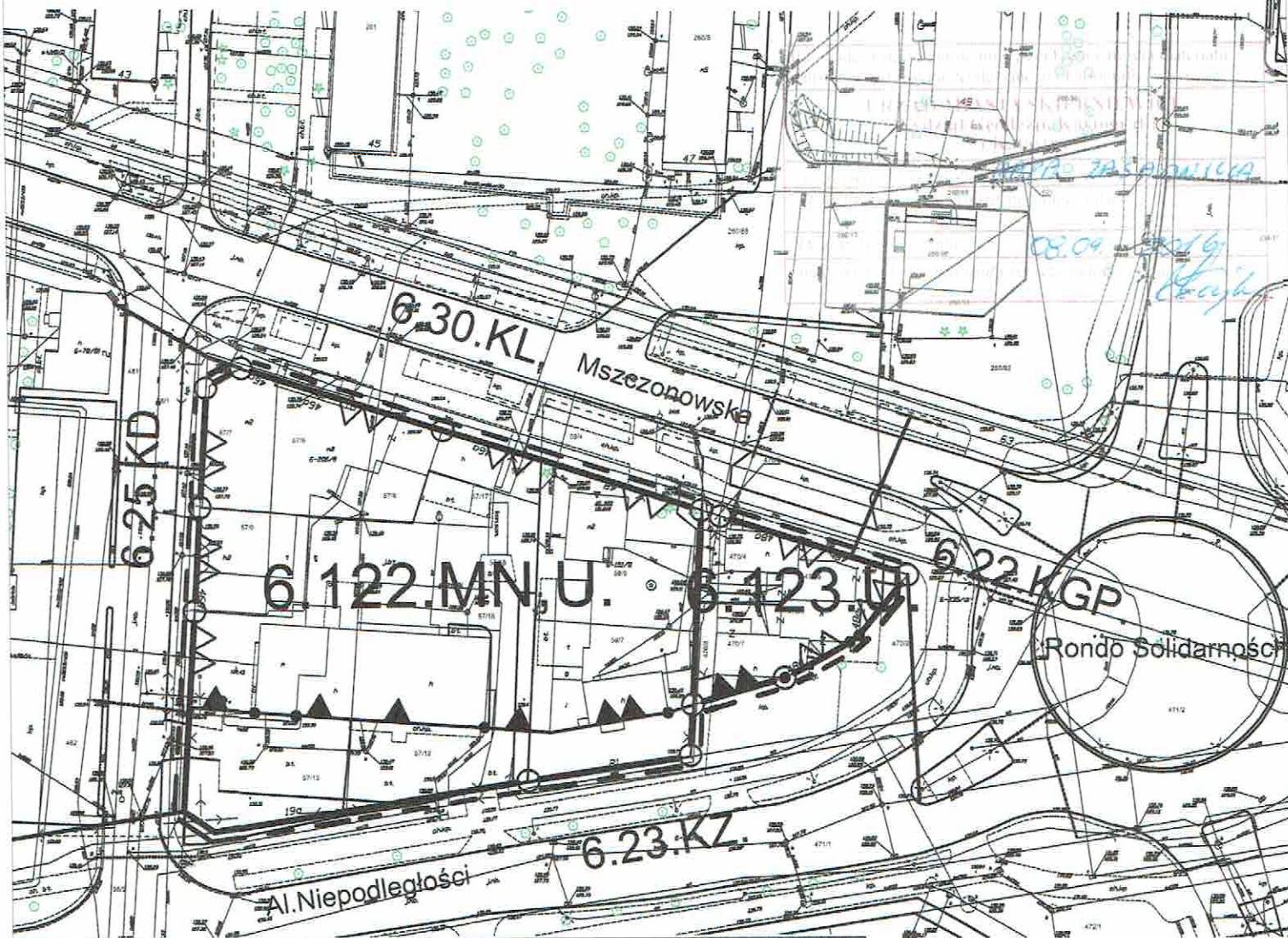
MIASTO SKIERNIEWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al.Niepodległości i Cichą

0 10 20 30 40 50 (m)

skala 1:1000



Legenda

- granica obszaru opracowania
- 6.122.MN,U. tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia
- linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenów
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiany rodzaju linii zabudowy

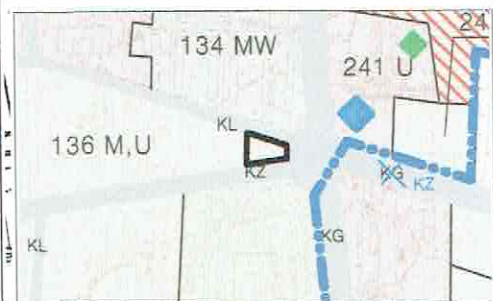
Symbole przeznaczenia terenów

- MN,U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa
- U zabudowa usługowa

Wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice

granica obszaru objętego planem

M - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
U - OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ



PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/147/2016
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 22 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie wniesiono uwag do ww. planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/147/2016

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 22 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 pomiędzy ulicami Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmentu miasta położonego pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą.

Projekt planu miejscowego został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LI/36/09 z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zmiana obejmuje kilka nieruchomości położonych pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą. Zakres zmiany dotyczy zwiększenia powierzchni zabudowy co umożliwi, między innymi rozbudowę obiektów usługowych w obszarze opracowania.

O zmianę planu wystąpili Właściciele nieruchomości znajdujących się przy ul. Mszczonowskiej 48a i 48b, w bezpośrednim sąsiedztwie ronda im. Solidarności. Wnioskodawcy zainteresowani są rozbudową swoich budynków usługowych – sklepu i baru. Rozbudowa będzie realizowana we wnętrzu działek budowlanych.

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

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonym uchwałą Nr XXII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2014 r.

Przedstawiany projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami - zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko – w myśl zasad określonych przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

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

W załączeniu:

projekt planu i uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jędzyc

NACZELNIK

Urząd Miasta Skierniewice
Dzielnica Inwestycji

mgr inż. Dariusz Majuszewski

UZSADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą, 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 LI/36/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego w sąsiedztwie Ronda Solidarności, pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą.

W obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r.,

Zgodnie z obowiązującym planem obszar zlokalizowany jest w terenie o przeznaczeniu: funkcja mieszkaniowa jednorodzinna i funkcja użyteczności publicznej (symbol terenu 6.26. MN,U.).

W wykonaniu 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.

Celem opracowania planu jest zmiana gabarytów i wskaźników zabudowy.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium obszar opracowania planu znajduje się w granicach obszaru funkcjonalnego o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej (o symbolu 136.M,U – na rysunku Zmiany studium).

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/42/2016 z dnia 07 kwietnia 2016 r.

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, geometrię dachów oraz 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 granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi: zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z wód podziemnych znajdujących się w gruncie właściciela gruntu, przy zachowaniu

przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła. W planie ustalono, iż teren objęty planem należy do terenów chronionych akustycznie, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”.

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 nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi).

6. Prawo własności

W projekcie planu nie wyznaczono terenów dla realizacji inwestycji celów publicznych. Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

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.

10. Zapewnienie 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, w dniu 18 grudnia 2009 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 25 stycznia 2010 r. zbierano wnioski do projektu planu (Obwieszczenie opublikowane w dniu 18 grudnia 2009 r. w tygodniku ITS).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 2 kwietnia 2012 r. do 2 maja 2012 r.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 23 marca 2012 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, 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 2016 r. wznowiono procedurę uchwalenie przedmiotowego planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 15 lipca 2016 do 12 sierpnia 2016 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 7 lipca 2016 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, 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 20 lipca 2016 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 2 września 2016 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 lub z wód podziemnych znajdujących się w gruncie właściciela gruntu.

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 zwiększenia powierzchni zabudowy i zwiększenia wysokości zabudowy poprzez nadbudowę istniejących obiektów. 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 Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta.

Na przełomie 2015 i 2016 r. została opracowana przez Prezydenta Miasta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, przyjęta uchwałą nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

„Analiza...” wykazała, iż plany miejscowe zachowują swoją aktualność i zgodność w części dotyczącej planów miejscowych sporządzonych po roku 2014. Stwierdzono nieaktualność pozostałych planów z uwagi na brak ustaleń wynikających ze zmiany następujących ustaw: Prawo budowlane, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o rewitalizacji.

Projekt planu miejscowego dla obszaru pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2002. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium wraz z jego zmianą. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że uchwalenie planu nie generuje kosztów dla budżetu Miasta, ponieważ w planie nie ustalono realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Nie przewiduje się również wpływu z tytułu opłat adiacenckich za wybudowanie infrastruktury.

Dochodami miasta, które w dużym stopniu, będą efektem wdrożenia nowego planu, dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

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.

NAJZETNIK
Biura Planowania i Zagospodarowania
Przestrzennego
miejscowości Skierniewice
mgr inż. Andrzej G. Kuczyński

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk