

**UCHWAŁA NR XXVIII/127/2016
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 25 sierpnia 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Leśnej Polanki**

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) i w związku z uchwałą Nr XVII/162/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 20 stycznia 2004 r. (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 80, poz. 698 z dnia 3.04.2004 r.) - fragment położony przy ulicy Leśnej Polanki, zwanej dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały;

2. Granice obszaru, które pokrywają się z linią rozgraniczającą teren określono na rysunku planu.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonego uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r.

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

2. W planie ze względu na brak obiektów, obszarów i terenów w obszarze planu nie określa się;

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania określa się łącznie na podstawie:

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

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 2) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej na której możliwe jest lokalizowanie obiektów budowlanych z zakazem jej przekroczenia, który to zakaz nie dotyczy elementów nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, okap dachu, jeśli przekroczenie tymi elementami nie jest większe niż 2,0 m, elementów wejścia do budynku takich jak: taras, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczeniu podstawowym – przeważającym na danym terenie,
 - b) przeznaczeniu uzupełniającym – dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 6) **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 i literowym opisującym przeznaczenie podstawowe terenu;
- 7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów budowlanych sytuowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny, liczbowy, określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści uchwały należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenu w urządzenia budowlane oraz obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno - użytkową z zabudową realizowaną w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz realizacji wolnostojących masztów;
- 3) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych w pasie terenu zawartym pomiędzy określoną linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy, z wyłączeniem zadaszanych osłon lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi pełniących rolę miejsc dla pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów;
- 4) w zakresie lokalizacji i form ogrodzeń:

- a) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie w granicach ewidencyjnych działek z możliwością odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości pasów ochronnych od istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ochrony istniejącego systemu korzeniowego drzew,
- b) zakaz stosowania ogrodzeń:
 - o wypełnieniu nie większym niż 30%,
 - z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - o wysokości powyżej 1,8 m.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza – nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – wyodrębniony niniejszym planem teren o symbolu 3.210.MN wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach ochrony środowiska, „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek:
 - a) wielkość działki budowlanej – minimum 600m²,
 - b) szerokość frontu działki budowlanej – minimum 18 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – (90⁰ z tolerancją 2⁰).

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielanych pod nowe drogi albo poszerzenia dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nakaz zaopatrzenia projektowanej zabudowy z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gruntu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – dopuszcza się zaopatrzenia w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu zapewnia ulica Leśnej Polanki przylegająca do terenu, położona poza obszarem opracowania stycznie do obszaru planu;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych w terenie poprzez układ komunikacyjny, na który składają się: ulica klasy dojazdowej, (ul. Leśnej Polanki) powiązana z siecią ulic klasy dojazdowej w osiedlu mieszkaniowym zabudowy jednorodzinnej, z ulicą klasy lokalnej (ul. Marii Skłodowskiej – Curie) położonej poza obszarem opracowania planu.

§ 10. 1. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się obowiązek wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w miejsca postojowe dla samochodów, w ilości – minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum – 4 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.

2. Na parkingach (dla usług realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.

§ 11. 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.

§ 12. Nie ustala się stawki służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości wynikającej ze zmiany planu.

§ 13. W zakresie terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów pełniących inne funkcje nie określone w planie, dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów w postaci zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury do czasu realizacji ustaleń planu.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.210.MN. obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,9,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej;

2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej – do 9 m,
- b) wysokość nowej zabudowy dla pozostałych budynków – do 4 m,
- c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci do 35°;

3) zasady i warunki zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

- a) zakaz realizacji w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- b) zakaz zmiany użytkowania budynków niemieszkalnych na cele mieszkalne, jeżeli w wyniku zmiany na działce miałyby funkcjonować dwa budynki mieszkalne jednorodzinne,
- c) zakaz realizacji usług wymagających składowania materiałów poza budynkiem,
- d) dopuszcza się adaptację poddaszy w trzeciej kondygnacji nadziemnej istniejących budynków mieszkalnych na cele mieszkaniowe,
- e) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 9,0 m.

4. Określa się powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych min. 600 m². Parametr ten nie dotyczy działki wydzielonej pod nowe drogi albo pod poszerzenie dróg istniejących oraz działek pod urządzenie infrastruktury technicznej.

Rozdział 4. Postanowienia końcowe

§ 15. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego Uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29.01.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar położony w rejonie ulic: Marii Skłodowskiej – Curie, Zagajnikowej i Króla Maciusia (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 80, poz. 698 z dnia 03.04.2004 r.), w granicach obszaru objętego niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

- granica obszaru objętego zmianą planu
- MN - obszary o domalucowej funkcji
- ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- KL - ULICE LOKALNE (WAŻNIEJSZE)



załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/127/2016
Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016r.

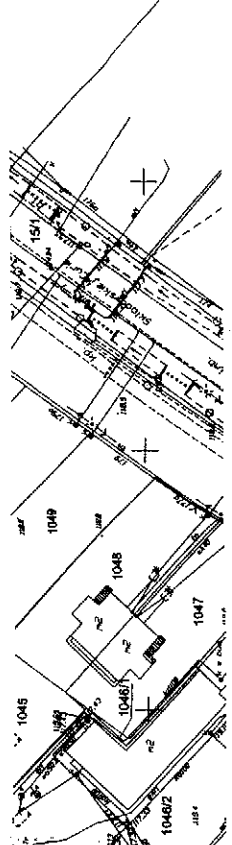
MIASTO SKIERNIEWICE

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
-fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Leśnej Polanki

skala 1:1000

PRZEWODNICZĄCY RADA

Andrzej Głogon



Legenda

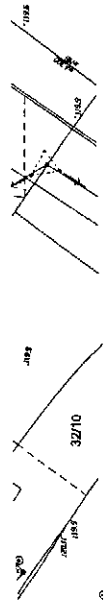
Ustalenia obowiązujące

- granica obszaru opracowania
- linie rozgraniczające terenu
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających
- 3.210.MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ▲----- nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲----- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy

Oznaczenia informacyjne

- 3.60.M.U. - funkcja mieszkaniowa i funkcja użyteczności publicznej
- 3.53.KD. - ulica dojazdowa
- 3.30.KD. - ulica dojazdowa
- 3.46.KL. - ulica lokalna

-oznaczenia dotyczące przeznaczenia terenów w otoczeniu obszaru planu




Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/127/2016
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
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 Leśnej Polanki nie wniesiono uwag do w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/127/2016
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 sierpnia 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji i zasadach finansowania 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 Leśnej Polanki nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony przy ul. Leśnej Polanki

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego przy ulicy Leśnej Polanki został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Rady Miasta Skierniewice Nr XVII/162/2015 z dnia 29 października 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W granicach opracowania nowego planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ul. Leśnej Polanki. Powierzchnia objęta nowym planem wynosi 0,75 ha.

Obszar opracowania posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został Uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2004 r. Zgodnie z planem obowiązującym poszczególne nieruchomości zlokalizowane są w terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu 3.71 MN.). Z wnioskiem o zmianę tego planu wystąpili właściciele działki nr o numerze ewidencyjnym 895 położonej w pasie przyulicznym ulicy Leśnej Polanki. Oczekują oni zmiany zapisu w tekście miejscowego planu, w sposób, który umożliwiłby im wykonanie rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego, przy zachowaniu jego dotychczasowej wysokości. Celem podjęcia planu było umożliwienie wnioskodawcom wykonania ww. inwestycji.

W projekcie planu zmieniono ustalenia w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustalając:

- maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,3,
- intensywność zabudowy – od 0,01 do 0,9,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – do 9m,
- geometrię dachów – dachy dwuspadowy lub wielospadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych.

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

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja, zatwierdzonym uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r. obszar objęty analizą stanowi fragment obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 9MN. Jest to obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ustalenia Studium umożliwiają realizację budynku o parametrach określonych przez Wnioskodawcę.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium oraz z przepisami odrębnymi, które odnoszą się do obszaru objętego projektem.

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

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

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Gajda

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Leśnej Polanki na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianami wprowadzonymi w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego przy ulicy Leśnej Polanki został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Rady Miasta Skierniewice Nr XVII/162/2015 z dnia 29 października 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W granicach opracowania nowego planu znajduje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ul. Leśnej Polanki. Obszar opracowania posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został Uchwałą Nr XX/3/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2004 r. Zgodnie z planem obowiązującym poszczególne nieruchomości zlokalizowane są w terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (symbol terenu 3.71 MN.). Zgodnie z ustaleniami planu obowiązują tam następujące zasady i warunki zagospodarowania:

1. budynki mieszkalne w układzie wolno-stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
2. budynki pozostałe, w tym gospodarcze o jednej kondygnacji nadziemnej i maksymalnym wyniesieniu kalenicy dachu ponad poziom terenu – 4 m,
3. minimalny udział terenów zieleni w obszarze działki budowlanej – 30%.

Z wnioskiem o zmianę tego planu wystąpili właściciele działki nr o numerze ewidencyjnym 895 położonej w pasie przyulicznym ulicy Leśnej Polanki. Oczekują oni zmiany zapisu w tekście miejscowego planu, w sposób, który umożliwiłby im wykonanie rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego, przy zachowaniu jego dotychczasowej wysokości.

Powierzchnia objęta nowym planem wynosi 0,75 ha.

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

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja, zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr XXIII/42/2016 z dnia 07 kwietnia 2016 r. obszar objęty analizą stanowi fragment obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 9MN. Jest to obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Ustalenia Studium umożliwiają realizację budynku o parametrach określonych przez Wnioskodawcę.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium oraz 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.

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy mieszkaniowej - o charakterze i skali odpowiadającej zabudowie istniejącej w otoczeniu. Przedmiotowy budynek mieszkalny znajduje się w obrębie osiedla mieszkaniowego z zabudową jednorodziną. Jest to osiedle znajdujące się

w północnej części miasta o zwyczajowej nazwie „Bajkowa”. Budynki znajdujące się w kwartale zabudowy, który objęto opracowaniem gabarytowo są do siebie zbliżone. Posiadają od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych i wysokości do 9 m. Ustalenia planu nie naruszają istniejącego ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych.

Obszar planu i jego najbliższe otoczenie nie prezentują cennych walorów krajobrazowych i architektonicznych.

W celu ujednoczenia gabarytów i formy architektonicznej zabudowy w projekcie planu uwzględniono parametry dotyczące wysokości zabudowy i sposobu zagospodarowania przedmiotowych nieruchomości w sposób nawiązujący do obiektów znajdujących się w sąsiedztwie.

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

Na obszarze planu wyodrębnia się tereny o przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Analizowany obszar znajduje się poza obszarami chronionymi, w trybie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Najbliżej występującym obszarem prawnie chronionym jest Bolimowski Park Krajobrazowy i Bolimowsko-Radziejowicki Obszar Chronionego Krajobrazu z doliną środkowej Rawki. Znajdują się one w odległości ok. 600 m od północno-wschodniej granicy analizowanego obszaru.

Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną przesądzają, że realizacja planu nie stanowi zagrożenia dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego sąsiedztwa. W części tekstowej planu zawierają się rozstrzygnięcia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Taki zakres mają, przede wszystkim, ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media, kwalifikacja terenu pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy i zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne i rolne.

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

Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej. Z tych względów nie określa się zasad ich ochrony.

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

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ze strony czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do ochrony środowiska gwarantują zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania przy obiektach usługowych (dla usług realizowanych w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni.

Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu oraz wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, istniejącej funkcji zabudowy mieszkaniowej. Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną. W projekcie planu nie ustalono stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości wynikającej ze zmiany planu miejscowego.

g) dotyczy prawa własności.

Nieruchomości, których dotyczy zmiana planu stanowią własność prywatną. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się tereny, które są własnością Miasta Skierniewice. Są to grunty stanowiące pas drogowy ulicy Leśnej Polanki.

Ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

Z uwagi na uwarunkowania i przedmiot rozstrzygnięcia planu, nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego.

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów ze względu na interes publiczny.

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

Modernizacja istniejącego budynku na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej.

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

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 5 listopada 2015 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 26 listopada 2015 r. zbierano wnioski do projektu planu. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 29 kwietnia 2016 r. do 31 maja 2016 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 21 kwietnia 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 11 maja 2016 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 20 czerwca 2016 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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 2016 r. poz.356), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

l) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w ulicy Leśnej Polanki.

m) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu 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 terenu 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.

n) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu doprecyzowuje warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż ulicy Leśnej Polanki, na terenie osiedla mieszkaniowego. Struktura funkcjonalno - przestrzenna tego terenu została utrwalona na przestrzeni ostatnich kilkudziesięciu lat.

Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Istniejące obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

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

Aktualnie na obszarze Miasta obowiązuje uchwała Rady Miasta Skierniewice Nr XIII/94/07 z 31 sierpnia 2007 r. w sprawie oceny aktualności studium i planów miejscowych. Dokument ten obecnie stanowi podstawę do oceny aktualności studium i planów miejscowych.

Na przełomie 2015 i 2016 r. została opracowana przez Prezydenta Miasta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”. Zyskała ona pozytywną opinię Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Projekt uchwały dotyczącej aktualności Studium oraz planów miejscowych stanowiący konsekwencję opracowanej „Analizy...” będzie przedstawiony Radnym równolegle do Uchwały w sprawie przyjęcia omawianej zmiany planu.

„Analiza...” wykonana w ostatnich miesiącach 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 przy ulicy Leśnej Polanki jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2004 r. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium wraz z jego zmianą. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

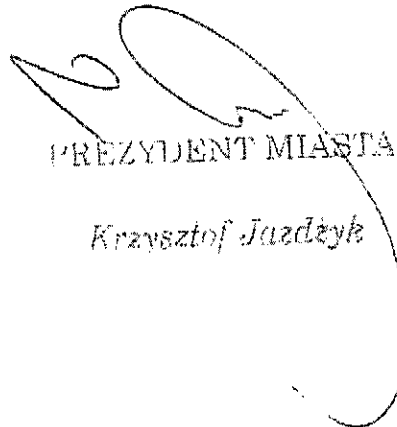
3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

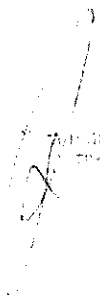
Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że uchwalenie planu nie generuje kosztów dla budżetu Miasta, ponieważ w planie nie ustalono realizacji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

Inne ustalenia projektu planu nie wywołują zobowiązań wynikających z utraty wartości nieruchomości z uwagi na brak możliwości korzystania z niej w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Nie przewiduje się również wpływu z tytułu opłat adiacenckich za wybudowanie infrastruktury z uwagi na wyposażenie obszaru sąsiedniego we wszystkie sieci infrastruktury technicznej.

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


PREZYDENT MIASTA
Krzysztof Jurdzyk


PREZYDENT
MIASTA
Krzysztof Jurdzyk