

**UCHWAŁA NR XIV/171/2019
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 28 listopada 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcіńskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716, poz. 1815) oraz w związku z uchwałą Nr IV/6/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcіńskiej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcіńskiej, zwanego dalej „planem”, stanowiącego zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (obszary w rejonie ulic: Waryńskiego i Sierakowickiej, Sobieskiego i Rybickiego, Trzcіńskiej oraz Łowickiej) (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1998 r. Nr 13 poz. 115), w części obejmującej załącznik Nr 6.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.
3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwiesz, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 6) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obszarze planu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 7) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 9) **wskaźnik intensywności zabudowy** – liczbę określającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wysokość budynku** – wysokość określoną w przepisach odrębnych.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się dopuszczenie:

- 1) wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 6. W zakresie **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych** ustala się:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3 KDL;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - b) nakaz zachowania jednego gatunku drzew w obrębie szpaleru.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) obszar położony jest w granicach gruntów zmeliorowanych, na których występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska – w zagospodarowaniu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego;
- 2) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) wyłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,
 - e) przerobem kopalin,
 - f) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury;
- 5) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami: 1 MN i 2 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

§ 8. 1. W zakresie **zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości**:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – w zakresie 85° – 95°.

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, powiększenie działek bezpośrednio przylegających oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 9. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowią: fragment drogi publicznej klasy lokalnej – ulicy Trzcińskiej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL) oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowi pozostały fragment drogi publicznej klasy lokalnej – ulicy Trzcińskiej, która połączona jest z ulicami znajdującymi się poza zasięgiem rysunku planu: Aleją prof. Szczepana A. Pieniążka, Graniczną, Podleśną i Myśliwską;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi fragment drogi publicznej klasy lokalnej – ulicy Trzcińskiej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL).

§ 10. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) usługowe – minimum 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 3) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do innych urządzeń budowlanych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego lub niskiego napięcia,

- b) dopuszcza się przebudowę istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia poprzez umieszczenie jej pod powierzchnią ziemi, z zachowaniem możliwości realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i przepisów odrębnych;
- 9) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się maksymalną moc 40 kW;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od linii elektroenergetycznej, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej i związane z nią ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą jej likwidacji lub przebudowy i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.

§ 13. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 MN oraz 2 MN ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 MN, 2 MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy usługowej,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 700,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,05,
 - maksimum – 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych – maksimum 9,0 m,
 - pozostałych – maksimum 5,5 m,

b) dachy:

- dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 40° dla budynków mieszkalnych i usługowych,
- o kącie nachylenia połaci dachowych do 40° dla budynków pozostałych.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) istniejące fragmenty budynków znajdujące się poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy nieprzekraczalną dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części wyznaczonej tą linią;
- 2) fragment terenu 1 MN znajduje się w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;
- 3) w przypadku wystąpienia kolizji nowej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę urządzeń pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **3 KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – fragment ulicy klasy lokalnej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, drogi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz urządzenia melioracji wodnych.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

- 1) klasę ulicy „L” – lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,4 do 13,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

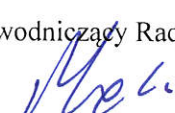
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (obszary w rejonie ulic: Waryńskiego i Sierakowickiej, Sobieskiego i Rybickiego, Trzebińskiej oraz Łowickiej) (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1998 r. Nr 13 poz. 115), w części obejmującej załącznik Nr 6.

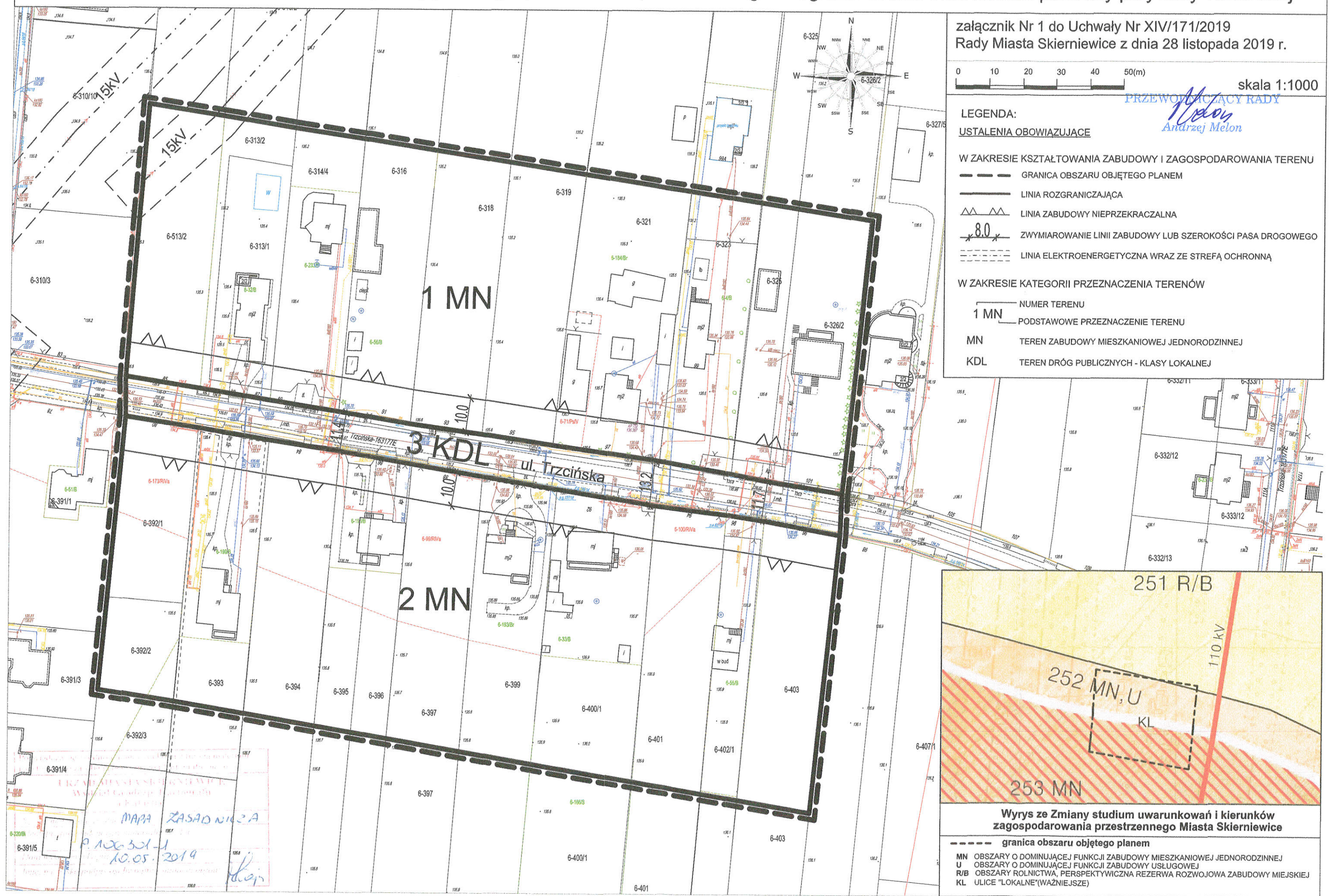
§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

MIASTO SKIERNIEWICE Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcńskiej



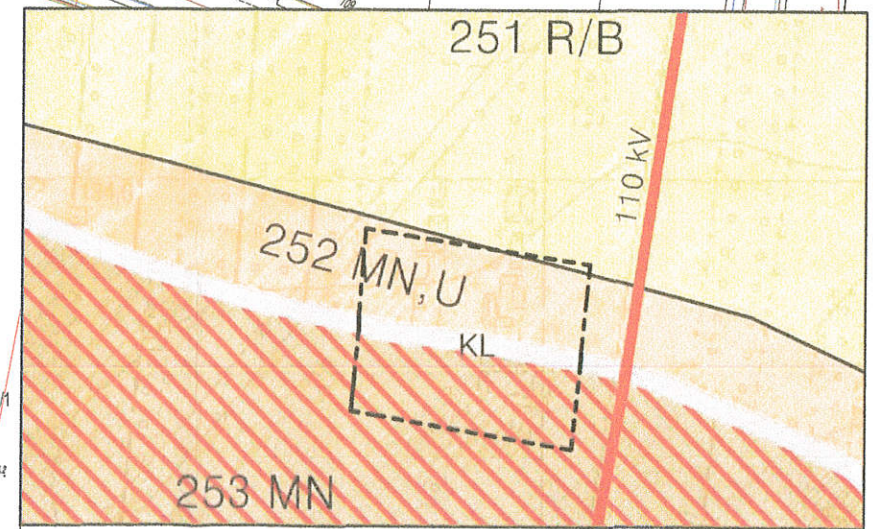
załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIV/171/2019
 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 listopada 2019 r.

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

LEGENDA:
 USTALENIA OBOWIAZUJĄCE

- W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
 - LINIA ROZGRANICZAJĄCA
 - LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
 - ZWYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY LUB SZEROKOŚCI PASA DROGOWEGO
 - LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ

- W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZENIA TERENÓW
- NUMER TERENU
 - 1 MN PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
 - MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 - KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ



Wyrys ze Zmiany studium uwarunkowań i kierunków
 zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice

- - - - - granica obszaru objętego planem

MN OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
 U OBSZARY O DOMINUJĄCEJ FUNKCJI ZABUDOWY USŁUGOWEJ
 R/B OBSZARY ROLNICTWA, PERSPEKTYWICZNA REZERWA ROZWOJOWA ZABUDOWY MIEJSKIEJ
 KL ULICE "LOKALNE"(WAŻNIEJSZE)

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/171/2019

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcіńskiej został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 20 września 2019 r. do 18 października 2019 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag do 4 listopada 2019 r. nie wpłynęło żadne pismo.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/171/2019

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 listopada 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcieńskiej nie wynikają żadne zobowiązania na realizację zadań publicznych.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcіńskiej na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego przy ulicy Trzcіńskiej, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr IV/6/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się we wschodniej części miasta przy ulicy Trzcіńskiej. Obejmuje nieruchomości zlokalizowane na północ i na południe od tej ulicy na jej środkowym odcinku.

W analizowanym obszarze oraz jego sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zagrodowa o ekstensywnym charakterze. Jednocześnie, jest to obszar o silnej presji urbanizacyjnej w ostatnim czasie. Zabudowa sukcesywnie traci charakter zabudowy rolniczej. W obszarze tym zaczyna dominować zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Są to budynki mieszkalne jednokondygnacyjne z poddaszami użytkowymi lub dwukondygnacyjne o dwu- i wielospadowych dachach. Powierzchnia obszaru sporządzenia planu wynosi około 3,7 ha.

W obszarze tym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego podjęty uchwałą Nr 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (obszary w rejonie ulic: Waryńskiego i Sierakowickiej, Sobieskiego i Rybickiego, Trzcіńskiej oraz Łowickiej).

Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu wystąpili właściciele nieruchomości zlokalizowanych w jego granicach w zakresie zmiany przeznaczenia z zabudowy zagrodowej na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeprowadzona analiza zasadności sporządzenia zmiany planu wskazała na zasadność przystąpienia do zmiany planu, że względu na to, że obszar ten i jego sąsiedztwo stanowi obszar rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Obszar planu jest częścią dwóch „obszarów funkcjonalnych” oznaczonych w „Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r. symbolami 252 MN,U (po północnej stronie ulicy Trzcіńskiej) oraz 253 MN (po południowej stronie ulicy). Ustalenia Studium w obszarze 252 MN,U zakładają rozwój zabudowy mieszanej: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej. W obszarze 253 MN studium zakłada rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej. Projekt planu zachowuje ustalenia studium.

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

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie osiedla mieszkaniowego. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Ocenia się, wobec ograniczonego obszarowo zakresu opracowania planu i wobec położenia obszaru planu, że skutki wynikające z wdrożenia nowego planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Obszar planu i jego najbliższe otoczenie nie prezentują cennych walorów krajobrazowych i architektonicznych. Istniejąca zabudowa w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie ma charakter ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – składa się na nią zabudowa zagrodowa (stare zabudowania) oraz wypełniająca niezabudowane działki zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (nowe zabudowania). Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu ujednolicenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposobu zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.

c) z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Na obszarze planu wyodrębnia się, obok drogi lokalnej, tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną w ulicy przylegającej do obszaru planu – razem, przesądzają, że realizacja planu nie niesie zagrożenia dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego rejonu. 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.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne występujące na obszarze nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

d) z uwzględnieniem wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

W obszarze opracowania nie znajdują się żadne obiekty ani obszary objęte ochroną konserwatorską. Na obszarze planu nie występują także dobra kultury współczesnej. Z tych względów nie określa się zasad ich ochrony.

e) z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych:

Na obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia ze strony czynników wewnętrznych. Ulica Trzcńska, biegnąca przez obszar projektu planu to droga gminna klasy lokalnej. Stanowi jedną z ulic obsługujących mieszkańców osiedla. Od niej odbiega wiele dróg dojazdowych (w tym niepublicznych wewnętrznych) i prowadzi do centrum miasta w kierunku Alei Prof. Pieniążka. Nie stanowi trasy samochodów ciężarowych. Ruch na tej ulicy to przede wszystkim ruch samochodów osobowych. Prognozuje się, że w przyszłości, wraz z rozwojem zabudowy mieszkaniowej, ruch samochodowy w tym obszarze może się zwiększyć, a więc i hałas akustyczny. Projekt planu zakłada odsunięcie zabudowy od terenu tej drogi.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach. W planie określono także wskaźniki do wyznaczania liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

f) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych przy ulicy Trzcńskiej. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami zostało zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając na całym obszarze możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Jest to podyktowane tym, że jest to obszar znajdujący się w obrębie istniejącego osiedla mieszkaniowego o dużej presji inwestycyjnej. Umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wpłynie na wzrost wartości tych nieruchomości. Lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych i usługowych może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Wszystkie nieruchomości znajdujące się w granicach opracowania, z wyłączeniem działki drogowej ulicy Trzciskiej, stanowią własność prywatną. Wszystkie te nieruchomości przeznaczone zostały pod zabudowę.

Działka drogowa ulicy Sierakowskiej stanowi własność Gminy Miasto Skierniewice w gospodarowaniu Prezydenta Miasta Skierniewice. W całości została wyznaczona jako teren przestrzeni publicznej – droga publiczna klasy lokalnej.

Ustalenia planu nie naruszają prawa własności do nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania ani w jego sąsiedztwie.

h) z uwzględnieniem 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) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

Jak wskazano wyżej, w granicach planu wyznaczono teren drogi publicznej klasy lokalnej. Droga ta umożliwi skomunikowanie działek znajdujących się w granicach opracowania oraz stanowi drogę łączącą z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

Poza tym, pozostała część obszaru planu została przeznaczona do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. Obszar planu znajduje się w specyficznej lokalizacji, która nie oddziałuje na funkcjonowanie terenów sąsiednich. W granicach opracowania nie wydzielono terenów, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom.

j) z uwzględnieniem potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie zabudowy będzie wymagało realizacji przyłączy z sieci znajdujących się w sąsiedztwie. W ulicy przebiegającej przez obszar opracowania – ul. Trzciskiej znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa i telekomunikacyjna.

k) z uwzględnieniem 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 31 stycznia 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28 lutego 2019 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 12 września 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, wyłożenie nastąpiło od 20 września 2019 r. do 18 października 2019 r. W tym czasie zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Do dnia 4 listopada 2019 r. zbierano uwagi do projektu planu i prognozy. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

l) z uwzględnieniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

m) z uwzględnieniem 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 granicach opracowania.

n) z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym:

Jak wskazano wyżej, w granicach planu wyznaczono teren drogi publicznej klasy lokalnej. Pozostała część obszaru planu została przeznaczona do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. Obszar planu znajduje się w specyficznej lokalizacji, która nie oddziałuje na funkcjonowanie terenów sąsiednich. W granicach opracowania nie wydzielono terenów, które stanowią miejsca przestrzeni publicznej służące mieszkańcom.

Wszystkie osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu.

o) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

Przez obszar opracowania przebiega działka drogowa – ulica Trzeńska. Nieruchomości prywatne usytuowane są prostopadle do drogi. Zabudowa zlokalizowana jest w odległości od ok. 10,0 m do 60,0 m od drogi. Część nieruchomości jest niezagospodarowana i stanowi potencjał dla nowej zabudowy biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację w granicach osiedla jednorodzinne. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych.

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i planów miejscowych, która została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. wskazała na nieaktualność treści Studium i części planów miejscowych. Analiza wykazała, że plany miejscowe nie są aktualne w zakresie obowiązujących przepisów prawa. Rada Miasta przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzanie zmian do treści planów.

Projekt planu miejscowego dla obszaru przy ul. Trzeńskiej jest zmianą obowiązującego planu miejscowego, który został uchwalony w 1998 r. Plan został sporządzony w oparciu o ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. W planie tym nie ma określonych wszystkich parametrów zabudowy oraz innych ustaleń wymaganych aktualnymi przepisami prawa. W związku z powyższym sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

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

W projekcie planu dla terenów, które zyskały względem obowiązującego planu prawo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami z dotychczasowego przeznaczenia pod zabudowę zagrodową, nastąpi wzrost wartości nieruchomości względem obowiązującego planu i ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30%. Należy uznać, że w skutek uchwalenia nowego planu, wartość nieruchomości w terenie 1MN i 2 MN wzrośnie.

Opracowana „Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu” zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków związanych z przyjęciem nowego planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych).

W prognozie wykazano, że w związku z wejściem w życie projektu planu nie będą występowały wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań własnych Miasta.

Natomiast dochodami Miasta, które w dużym stopniu byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być dochody:

- z tytułu podatku od gruntów
- z tytułu podatku od budynków;
- z tytułu podatku od wzrostu wartości nieruchomości.

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyk

Uzasadnienie
do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego –
fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Trzcńskiej

Niniejszy projekt uchwały obejmuje swoimi granicami tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej znajdujące się przy ulicy Trzcńskiej. Został przygotowany w związku z uchwałą Nr IV/6/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r.

Celem podjęcia uchwały było dopuszczenie w tym obszarze realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obowiązujący plan miejscowy z 1998 r. umożliwia realizację zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem na czterech działkach zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Z wnioskiem o zmianę obowiązującego planu wystąpili właściciele nieruchomości zlokalizowanych w jego granicach w zakresie zmiany ww. przeznaczenia. Przeprowadzona analiza zasadności sporządzenia zmiany planu wskazała na zasadność przystąpienia do zmiany planu, ze względu na to, że obszar ten i jego sąsiedztwo stanowi obszar rozwijającej się zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W projekcie planu ustalono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej. Ustalono także warunki i zasady zagospodarowania zapewniające ład przestrzenny. Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt został zaopiniowany i uzgodniony przez organy określone ustawą, przedłożony do publicznego wglądu z umożliwieniem składania uwag do projektu i może podlegać uchwaleniu.

Wobec wyczerpania procedur formalno-prawnych związanych ze sporządzeniem ww. planu proszę o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzik

Alba