

**UCHWAŁA NR XLV/179/2017
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 18 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic:
Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/37/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, który stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 291, poz. 2428 z dnia 30.10.2004 r. – w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.105.MN,U i 7.138.RR,WSp., zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu 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 objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na nie występowanie takich przestrzeni w planie,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na to, że nie ustala się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach planu.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną 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, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających ma na celu zwiększenie 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 linią ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linią 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 terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego 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 pierwsza cyfra/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **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;
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej w terenie;
- 11) **wysokość zabudowy** – 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;
- 12) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w budynki gospodarcze, wiaty do gromadzenia odpadów, 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) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach i w wiatach.

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

- 1) obszar objęty niniejszym planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice - Maków. W zagospodarowaniu obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, a w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) demontażem pojazdów oraz zbieraniem, składowaniem i przeładunkiem odpadów oraz złomu,
 - b) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - c) składowaniem materiałów sypkich, paliw kopalnych oraz surowców wtórnych;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:
 - a) 7.233 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) 7.234 ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania 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 budowlanej wzdłuż pasa drogowego ulicy Józefa Poniatowskiego – minimum 45,0 m,
 - c) szerokość frontu działki budowlanej od pasa drogowego ulicy Romualda Traugutta – minimum 55,0 m,
 - d) kierunek położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic, prostopadle do linii rozgraniczających dróg, z tolerancją do 20°;

- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz powiększenia działki bezpośrednio sąsiadującej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowi droga publiczna klasy lokalna (ul. Józefa Poniatowskiego) zlokalizowana przy południowej granicy opracowania – teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 7.14.KD(L) oraz droga publiczna klasy dojazdowa (ulica Romualda Traugutta) zlokalizowana przy wschodniej granicy opracowania teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 7.22.KD(D);
- 2) budowę nowego, uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowi ulica położona poza obszarem opracowania, tj. ulica Józefa Poniatowskiego klasy lokalnej, bezpośrednio przylegająca do południowej granicy opracowania planu miejscowego.

§ 9. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
 - b) usługowe – minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych 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, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
 - b) usługowe – 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej.

1. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

§ 10. 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 przypadku 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,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- a) zaopatrzenie 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,
- b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – nie większa niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których – maksimum 40 kW;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 7.233 MN, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30 %;
- 2) nie ustala się stawki dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach, wynikających z ustaleń planu.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.233 MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 1500,0 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod drogi wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 13%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 0,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 4,5 m z wyłączeniem budynków mieszkalnych, dla których wysokość – maksimum 9,0 m;
 - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 30°.

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **7.234 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia uzupełniającego:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 4,0%;
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy,
 - minimum – nie ustala się,
 - maksimum 0,04,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85,0 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 4,5 m,
 - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 25°;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszcza się lokalizację w terenie jednego budynku rekreacji indywidualnej.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.235 WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przykrycie rowu odprowadzającego wody ze zbiornika wodnego.

Rozdział 4

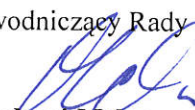
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 15. Tracą moc obowiązujące ustalenia planu uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 291, poz. 2428 z dnia 30.10.2004 r.) – w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.105.MN,U i 7.138.RR, WSp.

§ 16. 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

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLV/179/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 18 grudnia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, nie wniesiono uwag do ww. planu

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/179/2017

Rady Miasta Skierniewice

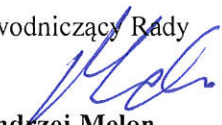
z dnia 18 grudnia 2017 r.

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 – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

**Uzasadnienie do uchwały w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego
i Romualda Traugutta**

Projekt miejscowego planu przygotowany został w wykonaniu Uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XXXV/37/2017 z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt dotyczy zmiany ustaleń planu uchwalonego w 2004 r. i obejmuje jedną działkę położoną w sąsiedztwie ulic: J. Poniatowskiego i R. Traugutta. Działka posiada powierzchnię 7 800m². Z wnioskiem o zmianę planu, w zakresie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części działki wystąpił właściciel działki.

Zasadniczym celem, dla którego podjęto prace nad planem było rozszerzenie prawa do zabudowy, z zachowaniem ustaleń Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - II edycja.

W planie miejscowym dokonano weryfikacji ustaleń w zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania wyznaczonych terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, które umożliwią realizację jednorodzinnego budynku mieszkalnego o ograniczonej wielkości i parametrach, pozwalających na zachowanie otwartego charakteru doliny rzeki Łupi.

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

Przedstawiony projekt zmiany 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.

Wyczerpane zostały procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem planu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzýk

UZSADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, sporządzone w trybie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073), w związku ze zmianami wprowadzonymi a w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice położonego w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta wykonany został w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Nr XXXV/37/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 marca 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar opracowania posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który uchwalony został uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr XXIX/91/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie”.

Obszar opracowania stanowi jedna działka geodezyjna, która znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Józefa Poniatowskiego i ciągnie się wzdłuż ciek, zasilającego wody rzeki Łupi - Skierniewki. Na cieku tym właściciel nieruchomości zbudował zbiornik wodny o powierzchni ok. 2 000m². Powierzchnia obszaru projektu planu wynosi ok. 0,78 ha.

Zgodnie z obowiązującym planem przedmiotowa nieruchomość położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolami: 7.138. RR, WSp i 7.105. MN,U.

Dla terenu o symbolu 7.138., określono:

- 1) przeznaczenie: teren użytków rolnych i pod wodami płynącymi (symbol RR, WSp);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - zakaz realizacji budynków.

Dla terenu o symbolu 7.105., ustalono:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej (symbol MN,U);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu, oraz o dachach symetrycznych, dwuspadowych, o kalenicy – w przeważającej części – równoległej do ulicy obsługującej, oraz o nachyleniu połaci dachowych – maksimum 45°;
 - pozostałe budynki o wysokości jednej kondygnacji, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,30 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów;
 - wskaźnik zabudowy obiektami kubaturowymi w obrębie działki - maksymalnie 0,4;
 - minimalny udział terenów zieleni – 30% powierzchni działki;
 - istniejące na działce numer 61 budynki niemieszkalne pełniące funkcje z zakresu zabudowy zagrodowej – do zachowania.

Północny fragment działki znajduje się w terenie użytków rolnych i pod wodami płynącymi, gdzie obowiązuje zakaz realizacji budynków. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uniemożliwiają dopuszczenie zabudowy na powierzchni całej działki.

Z wnioskiem o zmianę planu miejscowego wystąpił właściciel działki. Jest on zainteresowany dopuszczeniem zabudowy na całej powierzchni działki, z wyłączeniem fragmentu, gdzie utworzono zbiornik wodny.

Celem opracowania planu jest umożliwienie realizacji zabudowy w północnej części przedmiotowej działki, o ograniczonej wielkości i parametrach, która nie będzie zakłócać podstawowych funkcji ekologicznych tego terenu, jakim jest odwodnienie i przewietrzanie

terenu miasta. W projekcie planu utrzymano wyznaczony w Zmianie studium teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w pasie przyulicznym ul. Józefa Poniatowskiego, zachowano otwarty charakter terenów zieleni z dopuszczeniem zabudowy o ograniczonej wielkości i parametrach zabudowy oraz usankcjonowano zabudowę rekreacyjną (niewielki, drewniany dom i altana). W celu ograniczenia intensywności zabudowy w projekcie planu ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na poziomie min. 50 %, w terenie zieleni – na poziomie min. 85 %.

W wykonaniu 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.

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.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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 projektu planu oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego. Do najistotniejszych należą:

- ✓ ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób, który zapewni, utrzymanie drożność układów: odwadniającego i wentylacyjnego dla miasta,
- ✓ ograniczenie intensywności zabudowy poprzez wskazanie maksymalnego wskaźnika zabudowy działki budowlanej, minimalnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ✓ ustalenie zasad zaopatrzenia zabudowy w media i zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- ✓ ustalenia zawierające ograniczenia w zakresie gospodarowania w strefie „C” – ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice - Maków.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów.

Ustalenia zapisane w projekcie planu odnoszą się, w znaczącym stopniu, do problematyki ochrony środowiska. Ustalane planem funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

W projekcie planu 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, a w przypadku jej braku z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie

w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno- ekologiczne.

W planie ustalono, iż tereny objęte planem należą do terenów chronionych akustycznie, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej” oraz „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

Obszar planu znajduje się w strefie „C” – ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Skierniewice – Maków. Ustalono w planie funkcje zabudowy i warunki zagospodarowania terenów nie naruszają przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne reprezentowane są przez gleby VI klasy bonitacyjnej. Gleby są słabe, głównie 2 i 3 kompleksu użytków zielonych - nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenów, obecność gleb, które nie podlegają rygorom ochrony oraz brak gruntów leśnych w obszarze planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

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 w pasie przyulicznym funkcji zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie planu, ze względu na możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w północnej części nieruchomości, ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na poziomie 30 %.

Objęte projektem planu nieruchomości stanowią własność prywatną.

6. Prawo własności.

W projekcie planu uwzględniono strukturę własnościową gruntów i obecny sposób wykorzystania nieruchomości znajdujących się w obrębie obszaru planu. Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

W projekcie planu ustalono stawkę procentową w wysokości – 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenu o symbolu 7.233 MN. Dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości stawki tej nie naliczono (§ 13 projektu planu).

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia 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).

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 20 kwietnia 2017 r. r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 22 maja 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu.

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 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, a w przypadku jej braku z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.

W granicach projektu planu większość nieruchomości jest własnością prywatną. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu mają w szczególności na względzie ochronę interesu publicznego w postaci zagwarantowania właściwej jakości życia i ochronę środowiska w obrębie strefy „C ochrony uzdrowiskowej” oraz zachowanie podstawowych funkcji przedmiotowego obszaru, jakim jest odwodnienie terenów przyległych oraz przewietrzania miasta.

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 w części północnej działki. Zakres rozstrzygnięcia planu nie pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej. Obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i gazowej i telekomunikacyjnej. Nowa zabudowa obsługiwana będzie przez istniejącą sieć infrastruktury technicznej.

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 zlokalizowanego w sąsiedztwie ulic: J. Poniatowskiego i R. Traugutta jest zmianą planu miejscowego, który został uchwalony w roku 2004. 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.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk