

**UCHWAŁA NR XVI/5/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 23 stycznia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejskiej oraz linią
kolejową PKP**

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. 1571, poz. 1696, poz. 1815) 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 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/4/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Tadeusz Kościuszki i Nowomiejskiej oraz linią kolejową PKP, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejskiej oraz linią kolejową PKP, który stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej (Dz.U. Województwa Łódzkiego Nr 337 poz. 2849 r.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 8.79.KD(D) i 8.82.MNu.

2. Integralnymi częściami uchwały 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) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach planu.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

5. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z linią rozgraniczającą wyznaczonego terenu.

§ 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 nadwieszeń, 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 objętej inwestycją,
 - 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 obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **ustawa** – należy rozumieć 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** – wskaźnik liczbowy określający 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 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;
- 13) **zachowania obiektu budowlanego** – dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym remontów i przebudowy, w tym termomodernizacji, dobudowy wiatrolapów urządzeń dla

niepełnosprawnych oraz osobowych szynów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie rozbudowy i nadbudowy.

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, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia dla wyznaczonego terenu

§ 5. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **1MN,U** dla którego obowiązują ustalenia zawarte kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren zabudowy usługowej.

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) dopuszczenie wyposażenia terenów w: zieleń, miejsca postojowe, dojścia dojazdów, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 800 m²;
- b) dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – minimum 1200 m²;

3) 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;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 1,5,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,

d) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
- dachy budynków płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 16° do 45°;

5) w zakresie kształtowania zabudowy i lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

a) w zagospodarowaniu terenu stanowiącego 10- metrowy pas gruntów przylegający do granicy terenu kolejowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących transportu kolejowego;

b) istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa może być realizowana na części działki budowlanej wyznaczonej tą linią, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dla fragmentów budynków stanowiących schody, tarasy, zadaszenia wejścia, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy nieprzekraczalnej w ramach rozbudowy dopuszcza się ich obudowę i włączenie w kubaturę budynku,

- d) zakaz realizacji usług z zakresu ochrony zdrowia oraz usług edukacji i nauki związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- e) zakaz realizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- f) zakaz lokalizacji usług związanych z:
- odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - wytłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - składowaniem paliw kopalnych poza budynkami,
 - przerobem kopalni,
 - pakowaniem, puszkowaniem produktów roślinnych i zwierzęcych,
 - przetwarzaniem owoców i warzyw, ryb i produktów pochodzenia zwierzęcego,
 - demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 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:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej – 800 m²,
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy usługowej – 1200 m²,
 - c) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 18,0 m,
 - dla zabudowy usługowej – minimum 25,0 m,
 - d) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego:
 - ulicy Tadeusza Kościuszki od 70° do 110° z tolerancją do 5°;
 - pozostałych 90° z tolerancją do 5°.
 - 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.
6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 KV o szerokości 15 m tj. po 7,5 m od osi linii (wskazaną na rysunku planu), w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

- 2) strefa ochronna od napowietrznych linii energetycznych i związane z nią ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii lub jej przebudowy i umieszczeniem pod powierzchnią ziemi.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny obszaru planu stanowi ulica Nowomiejska - kategorii gminnej, klasy dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KDD oraz ulica Tadeusza Kościuszki kategorii powiatowej klasy zbiorczej, przylegająca do obszaru planu oraz drogi wewnętrzne niewyodrębnione w obszarze planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Tadeusza Kościuszki, kategorii gminnej klasy lokalnej - przylegającą do obszaru planu.

8. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę stanowisk postojowych dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 stanowisko na każde 1 mieszkanie, z uwzględnieniem, uwzględnieniem stanowisk postojowych w garażach,
 - b) usługowe – minimum 1 stanowisko na każde 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko 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) wymaganą liczbę stanowisk postojowych należy określać poprzez sumowanie ilości stanowisk postojowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

9. 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 - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku do bezodpływowych zbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - 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 energię ciepłą:
 - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii o mocy do 40 kW, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
 - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których moc maksimum 40 kW;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 7) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 6. 1. Wyznacza się teren o symbolu **2 KDD**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy dojazdowej – fragment ulicy Nowomiejskiej od skrzyżowania z ulicą Tadeusza Kościuszki do terenów kolejowych;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 15,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się zabytek - krzyż przydrożny znajdujący się u zbiegu ulic: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejskiej - chroniony ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu, którego ochronę ustala się poprzez jego zachowanie.

§ 7. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu dopuszcza się wykorzystanie terenu i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 8. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikającej z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN,U ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %;

2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2 KDD nie ustala się stawki procentowej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3

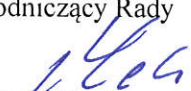
Przepisy Przejściowe i końcowe

§ 10. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: T. Kościuszki, L. Waryńskiego i Nowomiejskiej (Dz.U. Województwa Łódzkiego Nr 337 poz. 2849 r.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 8.79.KD(D) i 8.82.MNu

§ 11. 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

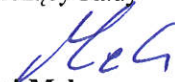

Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/5/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 23 stycznia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP – nie wniesiono uwag do w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/5/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 23 stycznia 2020 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP

Projekt planu został przygotowany w wykonaniu uchwały Nr IV/4/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP. Celem opracowania planu jest realizacja wniosku właścicielki działki nr 163/2 położonej przy ulicy Nowomiejskiej o umożliwienie realizacji na ww. działce budynku mieszkalnego.

Aktualnie na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu budynki mieszkalne mogą być usytuowane w odległości min. 50,0 m od granicy terenu kolejowego. Powyższe ustalenie stanowi ograniczenie dla wykorzystania działek dla zabudowy mieszkaniowej (w przypadku działki nr ewid. 163/2 oznacza brak możliwości realizacji budynku mieszkalnego). Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie nowego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego, która zwiększy możliwość wykorzystania nieruchomości do niego przylegających.

Projekt planu miejscowego przeznacza nieruchomości objęte opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Zmniejsza odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego z 50 m do 10 m. Zmniejszenie tej odległości zwiększa możliwość wykorzystania dla zabudowy działek przylegających do terenów kolejowych, na działce 163/2 umożliwia realizację budynku mieszkalnego. Projekt planu utrzymuje ulicę Nowomiejską jako drogę publiczną klasy dojazdowej w istniejących granicach własności. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projekt planu wskazuje do ochrony konserwatorskiej przydrożny krzyż znajdujący się w pasie drogowym ulicy Nowomiejskiej przy skrzyżowaniu z ulicą Kościuszki.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

Realizacja ustaleń planu nie wywołuje zobowiązań finansowych dla samorządu.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. Został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego proszę o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzzyk

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Boguszewski

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art.15. ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP

Projekt planu został przygotowany w wykonaniu uchwały Nr IV/4/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Tadeusza Kościuszki i Nowomiejską oraz linią kolejową PKP. Celem zmiany planu jest realizacja wniosku właścicielki działki nr 163/2 położonej przy ulicy Nowomiejskiej o umożliwienie realizacji na ww. działce budynku mieszkalnego.

Aktualnie na obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/109/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 września 2008 r. Zgodnie z ustaleniami ww. planu budynki mieszkalne mogą być usytuowane w odległości min. 50,0 m od granicy terenu kolejowego. Powyższe ustalenie stanowi ograniczenie dla wykorzystania działek dla zabudowy mieszkaniowej (w przypadku działki nr ewid. 163/2 oznacza brak możliwości realizacji budynku mieszkalnego). Przedmiotem zmiany planu jest ustalenie nowego przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego, która zwiększy możliwość wykorzystania nieruchomości do niego przylegających.

Projekt planu miejscowego przeznacza nieruchomości objęte opracowaniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową. Zmniejsza odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenu kolejowego z 50 m do 10 m. Zmniejszenie tej odległości zwiększa możliwość wykorzystania dla zabudowy działek przylegających do terenów kolejowych, na działce 163/2 umożliwia realizację budynku mieszkalnego. Projekt planu utrzymuje ulicę Nowomiejską jako drogę publiczną klasy dojazdowej w istniejących granicach własności. Zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projekt planu wskazuje do ochrony konserwatorskiej przydrożny krzyż znajdujący się w pasie drogowym ulicy Nowomiejskiej przy skrzyżowaniu z ulicą Kościuszki.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

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

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania nieruchomości oraz przeznaczenie nieruchomości sąsiednich. Na tej podstawie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej jak również pozostałe ustalenia omówione w lit. a.

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

Tekst projektu planu zawiera ustalenia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Do takich ustaleń należą m.in. ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media infrastruktury technicznej (zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, odprowadzanie ścieków bytowych do sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu kwalifikuje się teren pod względem ochrony akustycznej, jako teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe. Określa się maksymalną powierzchnię zabudowy działki i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

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

W granicach obszaru objętego projektem planu, przy skrzyżowaniu ulicy Tadeusza Kościuszki z ulicą Nowomiejską znajduje krzyż przydrożny nie objęty dotychczas żadną formą ochrony. Ustalenia projektu planu wskazują go jako zabytek i ustalają jego ochronę poprzez zachowanie.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W sąsiedztwie obszaru objętego planu znajduje się linia kolejowa PKP, która może stwarzać zagrożenia dla zdrowia i bezpieczeństwa ludzi. W projekcie planu wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy od terenu kolejowego oraz ustala się, że w 10 m pasie terenu wzdłuż terenu kolejowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczący transportu kolejowego. Projekt planu wskazuje również strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej i ustala w tej strefie zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Ze względu na funkcję terenu w projekcie określono liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta w rejonie ulic Kościuszki i Nowomiejskiej. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów w obszarze planu jest kontynuacją ustaleń planu obowiązującego oraz aktualnego zagospodarowania. Obszar wyposażony jest w podstawowe media infrastruktury technicznej.

W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej ustala się dla 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

g) dotyczy obronności i bezpieczeństwa państwa

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

h) dotyczy potrzeb interesu publicznego

Potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na opracowanie planu i ustalenie przeznaczenia oraz warunków i zasad zagospodarowania tylko dla nieruchomości objętej wnioskiem o zmianę planu miejscowego.

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

W pasach drogowych ulic: Nowomiejskiej i Kościuszki rozmieszczone są sieci infrastruktury technicznej (wodociągowa, kanalizacji sanitarnej, gazowa, telekomunikacyjna, elektroenergetyczna). W projekcie planu określa się zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Dotyczy to również sieci szerokopasmowych. Ponadto w projekcie planu ustala się, że ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej.

W całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

j) 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 ogłosił w lokalnej prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 31.01. 2019 r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice. Wnioski do planu zbierano do dnia 28 lutego 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski do planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 20 września 2019 r. do dnia 18 października 2019 r., Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 4 listopada 2019 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice dnia 12 września 2019 r.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 25 września 2019 r. dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

k) 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 i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 i 54 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 środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz.2081 z późn. zm.), 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 w wodę będzie zapewnione poprzez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

ł) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prawnym

Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia w projekcie planu szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zabezpieczenia interesu publicznego. Do sporządzonego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu miejscowego dotyczy niewielkiego obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Utrzymuję tę funkcję w obszarze, ustalając nowe warunki zagospodarowania, które uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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

Na przełomie 2015 i 2016 r. opracowana została przez Prezydenta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, która została przyjęta uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części treści wynikającej z przepisów art. 9 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. w zakresie granic jego opracowania, nie obejmujących aktualnych granic administracyjnych miasta Skierniewice oraz w części wynikającej z treści przepisów ustawy z dnia 9 października 2015 r. i rewitalizacji tj. nie uwzględnia przy ustalaniu nowych obszarów urbanizacji ich ilości w zależności od uwarunkowań wynikających z prognoz demograficznych i możliwości finansowych gminy.

W obowiązującym Studium obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze funkcjonalnym – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oznaczonym symbolem 148 MN,U. Projekt planu zachowuje zgodność ze Studium.

W zakresie planów miejscowych uznano za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ustalenia na części miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej. Powyższa sytuacja dotyczy planu obowiązującego w obszarze objętym projektem planu.

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 z uchwaleniem planu nie wiążą się koszty dla samorządu. Realizacja planu winna przynieść zwiększone dochody do budżetu miasta z tytułu zwiększonych możliwości inwestycyjnych, które pozwolą zrealizować większe ilości powierzchni zabudowy. Powierzchnia ta stanowi podstawę dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Juźdżyk

NAJLEŻNIEJ
długość planowania przestrzennego
Planowania inwestycji
mgr inż. Danuta Boguszczyńska