

UCHWAŁA NR XX/46/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 25 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice
położony w rejonie ulic: Widok i Jasnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr IV/7/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok i Jasnej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok i Jasnej, zwanego dalej „planem”.

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) zasady ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – ze względu na to, że nie przewiduje się ustalenia innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach szczegółowych;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i ustalenia o charakterze informacyjnym, 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 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,
 - 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;
- 13) **zachowanie obiektu budowlanego** – dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym remontów i przebudowy, przy jednoczesnym zakazie rozbudowy i nadbudowy.

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:

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w stanowiska 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) dopuszczenie lokalizacji budynku na działce budowlanej w odległości 1,5 m od granicy lub 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 – klasy lokalnej oznaczony na rysunku planu symbolem 2 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 udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 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) 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) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury;
- 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, teren oznaczony symbolem: I MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

§ 8. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** – wskazuje się zabytek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – „Dom” zlokalizowany przy ulicy Jasnej 23, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się ochronę poprzez:

- 1) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego;
- 2) nakaz zachowania obiektu.

§ 9. 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 16,0 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.

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

- 1) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowi droga publiczna klasy lokalnej (ul. Widok) oznaczona na rysunku planu symbolem 2 KDL;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowią tereny wskazane na rysunku planu jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj. droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego – ul. Wiadukt (oznaczona symbolem 2.193.KD(GP)), droga publiczna klasy lokalnej – ul. Łowicka (oznaczona symbolem 2.183.KD(L)) oraz droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Jasna, ul. Samotna, ul. Wiosenna, ul. Orzeszkowej Elizy (oznaczona symbolem 2.184.KD(D)), które połączone są z ulicami znajdującymi się poza zasięgiem rysunku planu: Wyszyńskiego i Bielańską;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez zjazdy i skrzyżowania.

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

- 1) liczbę stanowisk postojowych 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 rozpoczęte 100,0 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 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

§ 12. 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) 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;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych;
- 4) 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;
- 5) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – 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;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz odnawialnych źródeł energii;
- 8) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się maksymalną moc 50 kW;

- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie **stawki procentowej** służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 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.

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

- 1) realizację obiektów budowlanych z zakresu zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie w ramach działek zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem możliwości wykonania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m²;
- 3) 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;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,05,
 - maksimum – 1,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków:
 - mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – maksimum 11,0 m,
 - pozostałych – maksimum 6,0 m,
 - b) dachy budynków:
 - mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych – dwu- i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°,
 - pozostałych – o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 6) 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 działki wyznaczonej tą linią.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2 KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica 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.

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

- 1) klasę ulicy „L” – lokalna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 13,7 m do 30,6 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 16. Tracą moc obowiązującą ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr 124/99/13 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 19 sierpnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1999 r. Nr 120 poz. 1300), w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 2.14.KL oraz 2.15.KL;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą VIII/39/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2011 r. Nr 118 poz. 1080), w części obejmującej teren oznaczony w tym planie symbolem 2.185.MNu oraz fragment terenu oznaczonego w tym planie symbolem 2.183.KD(L).

§ 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

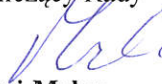

Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX/46/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 czerwca 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 w rejonie ulic: Widok i Jasnej – nie wniesiono uwag dotyczących ww. projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/46/2020

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok i Jasnej.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie

Niniejszy projekt uchwały obejmuje swoimi granicami fragment ulicy Widok zlokalizowany na zachód od ulicy Wiadukt wraz z kwartałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanym pomiędzy ulicami Łowicką i Jasną.

Obecnie, ulica Widok zlokalizowana jest w granicach planu z 1999 r. W planie tym przyjęto szerokość pasa drogowego z uwzględnieniem poszerzenia ulicy w pobliżu skrzyżowania z ulicą Wiadukt. Jednakże, po zrealizowaniu tej drogi – fragmenty działek przejęte na poszerzenie – okazały się zbędne dla infrastruktury drogowej. Z wnioskiem o zmianę miejscowego planu wystąpili dawni właściciele jednej z tych nieruchomości wnosząc o zmianę przeznaczenia przejętego pod drogę fragmentu nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej (na powiększenie działki budowlanej).

Projekt planu ustala teren drogi publicznej w granicach, na których została ona urządzona. Natomiast przejęte nieruchomości, które okazały się zbędne dla infrastruktury drogowej zostały włączone w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto, w projekcie ustalono 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.

W prognozie finansowej do projektu planu wykazano, że w związku z uchwaleniem planu nie przewiduje się pojawienia się wydatków obciążających budżet Miasta.

Projekt planu na etapie opinii i uzgodnień uzyskał niezbędne uzgodnienia. Został wyłożony do publicznego wglądu wraz z możliwością składania uwag. Żadne uwagi nie wpłynęły. W związku z wyczerpaniem procedur formalnych sporządzania planu miejscowego, projekt planu może podlegać uchwaleniu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jaszczyk

MACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Łukasz Boguszewski

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok i Jasnej 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 w rejonie ulic: Widok i Jasnej, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr IV/7/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się w północnej części miasta. Obejmuje swoimi granicami fragment ulicy Widok zlokalizowany na zachód od ulicy Wiadukt wraz z kwartałem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanym pomiędzy ulicami Łowicką i Jasną.

W analizowanym obszarze oraz jego sąsiedztwie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami o intensywnym charakterze na działkach o niewielkich powierzchniach od 500 m² do 2600 m².

Powierzchnia obszaru sporządzenia planu wynosi około 4,3 ha. W granicach opracowania, znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące wraz z zabudową towarzyszącą w postaci garaży lub budynków gospodarczych. Dominują budynki mieszkalne jednorodzinne parterowe z poddaszami użytkowymi oraz dwukondygnacyjne o dachach wielospadowych. Usługi najczęściej zlokalizowane są w obrębie budynków mieszkalnych.

W znacznej części obszaru objętego opracowaniem w południowej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr VIII/39/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2011 r. Nr 118 poz. 1080), a na niewielkim fragmencie w północnej części obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 124/99/13 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 19 sierpnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 1999 r. Nr 120 poz. 1300).

Obecnie, ulica Widok zlokalizowana jest w granicach planu z 1999 r. W planie tym przyjęto szerokość pasa drogowego z uwzględnieniem poszerzenia ulicy w pobliżu skrzyżowania z ulicą Wiadukt. Jednakże, po zrealizowaniu tej drogi – fragmenty działek przejęte na poszerzenie – okazały się zbędne dla infrastruktury drogowej. Z wnioskiem o zmianę miejscowego planu wystąpili dawni właściciele jednej z tych nieruchomości wnosząc o zmianę przeznaczenia przejętego pod drogę fragmentu nieruchomości na cele zabudowy mieszkaniowej (na powiększenie działki budowlanej).

Projekt planu ustala teren drogi publicznej w granicach, na których została ona urządzona. Natomiast przejęte nieruchomości, które okazały się zbędne dla infrastruktury drogowej zostały włączone w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto, w projekcie ustalono 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.

Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego 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. symbolem 50 MN. Ustalenia Studium dla tego obszaru zakładają 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. Ulica Widok w Zmianie Studium została zaliczona do dróg publicznych klasy lokalnej.

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 jednorodzinnego. 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 obszaru 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 zagęszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na niewielkich powierzchniowo nieruchomościach. 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 tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz teren drogi klasy lokalnej. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną w ulicach przylegających 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 znajduje się zabytek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – „Dom” zlokalizowany przy ulicy Jasnej 23. Projekt planu ustala zasady ochrony tego obiektu. Na obszarze planu nie występują obszary objęte ochroną konserwatorską ani 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 Widok, znajdująca się w granicach opracowania, biegnąca wzdłuż północnej granicy projektu planu to droga powiatowa klasy lokalnej. Stanowi jedną z ulic obsługujących mieszkańców osiedla. Nie stanowi częstej trasy samochodów ciężarowych. Przylegająca od południa ulica Jasna jest drogą gminną klasy dojazdowej obsługującą działki zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie do niej. Obszar opracowania od wschodu granicy z ulicą Wiadukt, jest to droga krajowa klasy głównej ruchu przyspieszonego. Stanowi trasę samochodów ciężarowych i jest jedną z ulic wyprowadzających ruch samochodowy z północnej części miasta w kierunku centrum. Ruch odbywający się tą trasą generuje hałas i drgania niekorzystnie wpływające na zabudowę zlokalizowaną w granicach planu. W projekcie ustalono nieprzekraczalną linię zabudowę w taki sposób, aby nowa zabudowa była maksymalnie odsunięta od tej ulicy. Ulica Łowicka znajdująca się wzdłuż zachodniej granicy opracowania to droga powiatowa klasy lokalnej. Stanowi łącznik pomiędzy północną częścią osiedla Widok

(z zabudową wielorodzinną), a południową (z zabudową jednorodzinną). Nie stanowi częstej trasy samochodów ciężarowych.

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 w tym rejonie. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zostało zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając na większym obszarze możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – pas przyuliczny przejęty w ubiegłym stuleciu w celu poszerzenia ulicy Widok okazał się zbędny dla infrastruktury drogowej, w związku z tym został on ponownie przeznaczony pod zabudowę. Wpłynie to na efektywniejsze wykorzystanie tych nieruchomości.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Wszystkie nieruchomości prywatne znajdujące się w granicach opracowania, prawie w całości zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie niewielkie powierzchniowo fragmenty działek w obrębie skrzyżowań zostały przeznaczone pod teren drogi publicznej ulicy Widok. Przeznaczenie tych części działek pod drogę zostało przesądzone w obowiązujących planach miejscowych. Niemniej, w analizowanym projekcie planu poddano niewielkiej korekcie linię rozgraniczającą ulicy Widok na korzyść terenu zabudowy mieszkaniowej. Na wysokości trzech nieruchomości zlokalizowanych na południe od ulicy Widok w rejonie skrzyżowania z ulicą Wyszyńskiego, pas przyuliczny przejęty w ubiegłym stuleciu w celu poszerzenia ulicy Widok, który okazał się zbędny dla infrastruktury drogowej, został ponownie przeznaczony pod zabudowę.

Ustalenia projektu 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:

Obszar planu, w większości obejmuje nieruchomości prywatne, które prawie w całości zostały przeznaczone do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. Niewielkie powierzchniowo fragmenty działek w obrębie skrzyżowań zostały przeznaczone pod teren drogi publicznej ulicy Widok. Pozostała część ulicy stanowi własność Miasta Skierniewice. 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 ulicach zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna 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 zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 23 stycznia 2020 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, wyłożenie trwało od 31 stycznia 2020 r. do 28 lutego 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 lutego 2020 r. Do dnia 20 marca 2020 r. zbierano uwagi do wyłożonego projektu planu i prognozy. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

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, 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. Cały obszar planu, poza terenem ulicy Widok, został przeznaczony do wykorzystania przez Inwestorów prywatnych. 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:

W granicach opracowania znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym podziałem nieruchomości. Jedynie pojedyncze nieruchomości nie zostały dotychczas zagospodarowane. To one stanowią potencjał dla nowej zabudowy biorąc pod uwagę bezpośrednie sąsiedztwo sieci infrastruktury technicznej. 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.

Obowiązujący plan miejscowy ustalający linie rozgraniczające ulicy Widok został uchwalony w 1999 r. Plan ustalał poszerzenie ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą Wiadukt. Obecnie, po zakończeniu budowy ulicy wraz z wyposażeniem, poszerzenie to okazało się zbędne dla infrastruktury drogowej. W związku z tym, podjęto decyzję o aktualizacji przebiegu linii rozgraniczających drogi oraz pozostałych ustaleń planu zgodnie z aktualnie wymaganymi przepisami prawa.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

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

W związku z przeniesieniem większości ustaleń z obowiązujących w tym obszarze planów miejscowych, należy uznać, że w skutek uchwalenia nowego planu, nie wzrośnie wartość nieruchomości w tym obszarze.

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 mogą być efektem wdrożenia planu, to dochody z tytułu podatku od gruntów.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Juźdzyk

MACIEJ LUK
Jura Planu miejscowego
I Planu miejscowego

Dr inż. Andrzej Boguszcowski