

**UCHWAŁA NR XXIX/146/2016
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 22 września 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XIII/101/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 lipca 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa się w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały. Przebieg tych granic wyznaczają:

- 1) od strony zachodniej – ulica Strobowska;
- 2) od strony północnej – ulica Graniczna;
- 3) od strony wschodniej – ulica Rawska;
- 4) od strony południowej – teren rodzinnego ogrodu działkowego im. F.Kotowskiego.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązującą stanowią:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
 - g) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy,
 - h) linie podziału wewnętrznego terenów – zasada podziału nieruchomości,
 - i) oznaczenie kapliczki przydrożnej jako obiektu zabytkowego;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. 1. Planem miejscowym ustala się 30 procentową stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, z zastrzeżeniem treści ust.2.

2. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w terenie oznaczonym w planie symbolem 7.207.R (wzrost wartości nie nastąpi).

§ 5. 1. Ilekczo w planie jest mowa o:

- 1) **budynkach mieszkalnych wolno stojących** – należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym budynki mieszkalne nie przylegają do siebie;
- 2) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy na budynkach, których kąt nachylenia połaci nie jest większy niż 15°;
- 3) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do wykonania tych obiektów budowlanych lub tych form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 4) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi, lub dojazdu, lub dojścia zapewniających działce dostęp do drogi publicznej;
- 5) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego planem;
- 6) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej (wyrażony liczbą niemianowaną), a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię działki budowlanej;
- 7) **linii podziału wewnętrznego terenów** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię przerywaną, określającą zasadę podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 8) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, zadaszenie wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego - jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,3 m i jeśli nie jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 10) **obiekcie wieżowym** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji techniczno-produkcyjnej (lub część budynku), którego wysokość ze względu na potrzeby technologiczne przekracza dopuszczalną wysokość budynków określoną w przepisach rozdziału 7 niniejszego planu, lecz nie jest większa niż 35 metrów;
- 11) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 12) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 13) **przeznaczeniu terenu**, zwanym dalej **przeznaczeniem** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;
- 14) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 15) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 16) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 17) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu

rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

- 18) **wysokości budynku** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia;
- 19) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony liczbą niemianowaną) określający wielkość powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 20) **zachowaniu budynków** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także dobudowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szybów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku;
- 21) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Ilekróć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

- 1) **ciągach pieszych**, oznaczonych symbolem „KX”- należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania oraz budowy zaprojektowanych ścieżek pieszych, pieszo-rowerowych i rowerowych;
- 2) **drogach publicznych**, oznaczonych symbolem “KD” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: główna – o symbolu „KD(G)”, lokalna o symbolu „KD(L)”, dojazdowa – o symbolu „KD(D)”;
- 3) **obiektach infrastruktury technicznej - ujęcia wód**, oznaczonych symbolem – „WW”, należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych i urządzeń budowlanych służących ujęciu wody oraz uzdatnieniu wody, wraz z niezbędnymi dojazdami i dojazdami oraz zielenią;
- 4) **rolnictwie – uprawy polowe**, oznaczonym symbolem „R” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do gospodarowania rolniczego, na niektórych użytkach rolnych, to jest na gruntach ornych, pod sadami i na trwałych użytkach zielonych, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, obiektami melioracji wodnych i przeciwpowodziowymi oraz gruntami pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródlądowymi, także gruntami oczek wodnych;
- 5) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MN” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 6) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem „MNu” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią):
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) obiektów budowlanych służących działalności w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki, wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, usług poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m² i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz usług bytowych – realizowanych, wyłącznie jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu;
- 7) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U”- należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w

zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i z dopuszczeniem obiektów kliniki jednego dnia), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji oraz usług bytowych - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią i obiektami małej architektury;

8) **zabudowie usługowej - usługi bytowe** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie usług konsumpcji indywidualnej ludności, związanych bezpośrednio z zaspokajaniem potrzeb ludzi o charakterze osobistym i bytowym, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;

9) **zieleni**, oznaczonej symbolem „Z” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych terenów pokrytych roślinnością, służących celom wypoczynkowemu, estetycznym i izolacyjnemu, w tym: parków, ogrodów, zieleńców, zieleni przy ulicach i placach, zieleni izolacyjnej, wraz drogami wewnętrznymi, dojazdami, dojazdami i infrastrukturą techniczną, także obiektami małej architektury.

3. Pojęcia i określenia użyte w niniejszym planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa według stanu na dzień uchwalenia planu.

4. W przypadku, gdy pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2 posiadają różne definicje w powszechnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 6. Z uwagi na uwarunkowania, na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 7. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej jeśli zachowana zostanie możliwość zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów na warunkach określonych niniejszym planem i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - obowiązujące na całym obszarze planu lub na terenach o wyszczególnionym przeznaczeniu

§ 8. Na obszarze objętym planem wymagają ochrony następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi w południowej części obszaru planu;
- 2) otwarta przestrzeń obniżenia dolinnego wraz z ciekiem wodnym, uformowane w powiązaniu z doliną rzeki Łupi, na wysokości lokalizacji zbiornika wodnego „Zadębie”;
- 3) odwiert geologiczny wykonany dla ujęcia wód podziemnych na potrzeby zbiorowego zaopatrzenia w wodę.

§ 9.1. Linie zabudowy określa się na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej) lub poprzez zwymiarowanie.

2. W przypadku, gdy dla terenu (lub jego fragmentu) z dopuszczoną realizacją budynków - ani na rysunku planu, ani w tekście planu - nie określa się przebiegu linii zabudowy, należy rozumieć że linia ta istnieje, pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i jest linią zabudowy nieprzekraczalną, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Istniejące budynki lub ich części, które nie spełniają warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy dopuszcza się do utrzymania, z wykluczeniem prawa do odbudowy i rozbudowy w istniejącej linii zabudowy.

§ 10. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV i 30 kV) lub stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie - jeżeli w niniejszym planie nie określa się zakazu takiego zagospodarowania, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii lub stacji, ustalonych odrębnymi przepisami prawnymi oraz Polską Normą.

§ 11. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MNU” obiekty budowlane z zakresu zabudowy usługowej mogą być realizowane, wyłącznie, w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem możliwości wykonania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce budowlanej.

§ 12. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MNU” i „MN,U” obowiązują następujące zakazy:

- 1) zakaz wznoszenia w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) zakaz wykonywania budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej.

§ 13. Zakres działań podejmowanych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego sytuowanego w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MN”, ogranicza się do działań zdefiniowanych w § 4 ust.2 pkt 8 niniejszej uchwały.

§ 14. Na obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 15. Jeśli w przepisach rozdziału 7 niniejszej uchwały nie stanowi się inaczej, w terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dachy na budynkach mieszkalnych dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, nachylonych w zakresie od 25° do 45°, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.;
- 2) przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej (sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią) wymagane jest zachowanie na obydwu dachach, od strony frontu działki, tych samych kątów nachylenia połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy;
- 3) na istniejących budynkach dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych, wysokości i kierunku głównej kalenicy dachu);
- 4) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci nie większym niż 40°, z zastrzeżeniem treści pkt 5 i pkt 6;
- 5) we wszystkich terenach dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci;
- 6) w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „WW” dopuszcza się realizację dachów o profilu łukowym.

§ 16. 1. Przy rozbudowie istniejącego budynku, którego wysokość nie spełnia ustaleń zawartych w przepisach rozdziału 7, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych tego budynku.

2. Ustalenia w zakresie kształtowania wysokości budynków zawarte w przepisach rozdziału 7 nie obowiązują w przypadku podejmowania przebudowy dachu lub nadbudowy budynku mieszkalnego usytuowanego w zabudowie bliźniaczej, mających na celu, odpowiednio, dostosowanie geometrii jego dachu do geometrii dachu budynku zbliźnionego, wyrównanie jego wysokości do wysokości budynku zbliźnionego.

§ 17. Ogrodzenia działek od strony ulic, dróg i dojazdów powinny spełniać następujące warunki:

- 1) wysokość ogrodzenia nie może przekraczać 1,8 m;
- 2) przęsła winny być wykonane jako ażurowe, z prześwitami na minimalne 50%;

3) wyklucza się wypełnienie przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych oraz z płyt blaszanych.

§ 18. 1. Dopuszcza się sytuowanie tablic i urządzeń reklamowych, wyłącznie, jeśli związane są z prowadzeniem działalności na działce budowlanej położonej na obszarze planu.

2. Obowiązują następujące ograniczenia dla sytuowania oraz instalowania tablic i urządzeń reklamowych, o których mowa w ust.1:

- 1) zakaz instalowania tablic reklamowych i reklam świetlnych o wymiarach w obrysie zewnętrznym, większych niż 2m x 3m;
- 2) zakaz instalowania więcej niż jednej tablicy reklamowej lub jednego urządzenia reklamowego na jednej działce gruntu;
- 3) wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, a także reklam świetlnych o zmiennym natężeniu oświetlenia.

§ 19. W terenach, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie niż dotychczasowy sposób użytkowania, do czasu podjęcia realizacji ustalonego przeznaczenia, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych dla dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub jego fragmentu;
- 2) powierzchnia zabudowy obiektami, o których mowa w pkt 1, nie może przekraczać 5% powierzchni działki i również 20% powierzchni istniejącej zabudowy;
- 3) istniejące budynki mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z prawem do ich zachowania;
- 4) istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wykluczeniem przebudowy i odbudowy.

§ 20. Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem - linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy.

§ 21. Zasady i warunki zagospodarowania działek gruntu o numerach ewidencyjnych wymienionych w rozdziale 7 niniejszej uchwały, obowiązują również dla nowych działek powstałych w wyniku podziału nieruchomości lub scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

§ 22. Wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych z istniejącą zabudową winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 23. Pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału nieruchomości, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek budowlanych w stosunku do dróg (ulic).

§ 24. 1. Fragment działki przeznaczony pod dojazd winien posiadać szerokość nie mniejszą niż 5 m. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki budowlanej lub działek budowlanych.

2. Wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania narożnych ściąg jej granic w obrębie skrzyżowania nawiązującego do drogi publicznej (ulicy), o wymiarach co najmniej 3 m x 3 m; warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 25. Przy dokonywaniu podziału lub scalenia i podziału nieruchomości obowiązuje zachowanie następujących parametrów wydzielanych działek budowlanych zabudowy jednorodzinnej:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić:
 - a) 500 m² w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MN”,
 - b) 650 m² w terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MNU” i „MN,U”;

- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej winna wynosić – 18 m;
- 3) kąt położenia granic podziału nieruchomości (granic powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego ulicy obsługującej winien być zbliżony (z tolerancją do 20%) do kąta istniejących granic nieruchomości.

§ 26. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „U” i „MN,U” przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje zachowanie następujących parametrów działek budowlanych zabudowy usługowej:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej winna wynosić – 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej winna wynosić – 20 m;
- 3) kąt położenia granic podziału nieruchomości (granic powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego ulicy obsługującej winien być zbliżony (z tolerancją do 20%) do kąta istniejących granic nieruchomości.

§ 27. Przy wydzielaniu działki budowlanej pod budowę wewnętrzej, wolnostojącej stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie, obowiązuje zachowanie minimalnych wymiarów tej działki 5m x 6m.

§ 28. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „WW” parametry wydzielanych działek budowlanych winny być dostosowane do realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki - 300 m².

§ 29. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych o szerokości frontu mniejszej niż określone w §25 pkt 2 lub § 26 pkt 2 w przypadkach, gdy:

- 1) front działki budowlanej wyznaczają granice działki podlegającej podziałowi;
- 2) następuje wydzielenie działki budowlanej przyległej do ulicy (lub dojazdu) na odcinku zmiany kierunku trasy tej ulicy (dojazdu) lub na odcinku jej nieprzelotowego zakończenia i szerokość ta nie będzie mniejsza niż 5 m;
- 3) następuje wydzielenie działki budowlanej, która będzie przylegać do wyodrębnionej w planie ulicy fragmentem przeznaczonym w jej granicach pod dojazd, o szerokości nie mniejszej niż 5m.

§ 30. Wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków, o których mowa w przepisach niniejszego rozdziału, dopuszczalne jest:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 2) w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 31. Na system obsługi komunikacyjnej obszaru planu składają się:

- 1) ulica Rawska (ulica w ciągu drogi wojewódzkiej nr 707), która stanowi element zewnętrznego układu drogowego, o ograniczonej dostępności dla terenów zabudowy; w granicach obszaru planu znajduje się fragment pasa drogowego;
- 2) drogi (ulice) pełniące rolę obsługi bezpośredniej terenów, powiązań drogowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz nawiązania dróg wewnętrznych, dojazdów i dojeżdż;
- 3) drogi wewnętrzne i drogi dojazdowe do pól.

§ 32. Jeśli w przepisach rozdziału 7 niniejszej uchwały nie stanowi się inaczej, dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:

- 1) drogi (ulice) publiczne określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów;
- 2) nieruchomości położone w granicach terenów lub do nich styczne, będące dojeżdżami lub dojazdami.

§ 33. Linie rozgraniczające drogi (ulice) winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych na rysunku planu.

§ 34. Na skrzyżowaniach ulic, w obrębie narożnych ściąg linii rozgraniczających pasa drogowego, obowiązuje zachowanie pola widoczności.

§ 35. Dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu, drogami (ulicami) publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 36. Ustala się prawo realizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych, według zapotrzebowania, w ramach pasów drogowych dróg (ulic) lub jako elementów zagospodarowania wyodrębnionych w poszczególnych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 37. 1. Realizacja obiektu budowlanego przeznaczonego do wykonywania działalności z zakresu zabudowy usługowej lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinnym wymaga budowy parkingu w obrębie działki budowlanej lub budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej, przy spełnieniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego na tej ulicy, w myśl przepisów odrębnych.

2. Obowiązek, o którym mowa w ust.1, dotyczy wykonywania nowego obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego.

3. Ustala się obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów w ilości, minimum:

1) w przypadku realizacji obiektu handlowego, licząc łącznie:

- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40m² powierzchni sprzedaży,
- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
- c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;

2) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego, licząc łącznie:

- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku lub cztery miejsca konsumpcyjne,
- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
- c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;

3) w przypadku realizacji obiektu hotelowego, licząc łącznie:

- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;

4) w przypadku realizacji obiektów z zakresu zabudowy usługowej, nie wymienionych w pkt 1, 2 i 3, licząc łącznie:

- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 100m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
- b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust.3 pkt 1, nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży.

5. Określona w ust. 3 minimalna ilość miejsc postojowych dotyczy stanowisk przeznaczonych dla samochodów osobowych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych dla realizacji dostawy towarów, gdzie wymagane jest wykonanie stanowiska postojowego dla samochodu ciężarowego.

6. Przy urządzaniu miejsc postojowych dla obsługi obiektów o funkcji usługowej w liczbie 5 stanowisk i większej, co najmniej jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 38. Dopuszcza się, w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów z zakresu zabudowy usługowej - budowę chodników i zatok postojowych w granicach pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi (ulicy), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek na warunkach określonych w niniejszym planie.

§ 39. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MNU” ogranicza się liczbę stanowisk garażowych na działce budowlanej do 3-ech stanowisk oraz wyklucza się wykonywanie takich stanowisk z przeznaczeniem na samochody ciężarowe.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 40. 1. Program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych, odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

2. Dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone, wyłącznie, do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.

§ 41. 1. Ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

- 1) w ramach pasów drogowych dróg (ulic), dojeżdż i dojazdów na całym obszarze planu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, ulicach, dojeżdżiach i dojazdach) o granicach określonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 3) w miejscach przebiegu istniejących sieci.

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust.1 (w tym, przy podejmowaniu przebudowy, ze zmianą trasy, istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia), dopuszcza się budowę sieci poza wskazanymi tam terenami lub fragmentami terenów, z zastrzeżeniem że zachowana zostanie możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych.

§ 42. Ustala się warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z zewnętrznej sieci wodociągowej lub ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych - do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
- 3) na terenach nie wyposażonych w sieci kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej - ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do zbiorników retencyjnych, lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
 - b) projektowaną stację transformatorową w terenie o symbolu 7.194. oraz w przypadku zapotrzebowania, także w innych terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy zachowaniu dostępu obiektów do ogólnodostępnej ulicy,
 - c) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła;
- 7) dostęp do infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące oraz projektowane sieci i urządzenia telekomunikacyjne;
- 8) usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa

kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 43. Obszar objęty planem znajduje się w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu obszaru obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z ustaleń niniejszego planu miejscowego oraz przepisów odrębnych.

§ 44. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji zabudowy dopuszczanej w ramach przeznaczenia terenu.

§ 45. Ustala się preferencje dla zastosowanie niewęglowych czynników grzewczych.

§ 46. Wyodrębnione niniejszym planem tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wskazuje się jako następujące rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami literowymi: „MN” to „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową”;
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi: „MNU” i „MN,U” – to „tereny przeznaczone na cele „mieszkaniowo-usługowe”.

§ 47. 1. Kapliczka przydrożna usytuowana przy zbiegu ulic Strobowskiej i Granicznej stanowi obiekt zabytkowy (obiekt ujęty jest w gminnej ewidencji zabytków). Ochronie podlegają walory architektoniczne obiektu i jego ekspozycja.

2. Roboty budowlane podejmowane przy kapliczce, o której mowa w ust., podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej w trybie przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki

zagospodarowania wydzielonych terenów

§ 48. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 7 „Zadębie” wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone symbolami: 7.190, 7.191., 7.192., 7.193., 7.194., 7.195., 7.198., 7.199, 7.201., 7.202., 7.203., 7.204., 7.205., 7.207., 7.209.

2. Linie rozgraniczające terenów, o których mowa w ust.1, należy identyfikować w oparciu o:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej), lub;
- 2) trwałe naniesienia lub granice własności wynikające z treści mapy zasadniczej - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;
- 3) linie zwymiarowane na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy, lub;
- 4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1-3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 49. Ustala się teren o symbolu **7.190.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(G)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa ulicy klasy „główna”, (poszerzenie pasa drogowego ulicy Rawskiej w ciągu drogi wojewódzkiej nr 707),
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 1,0 m do 11,0 m,
 - c) w terenie ścieżka rowerowa lub pieszo-rowerowa o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 50. Ustala się teren o symbolu **7.191.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(L)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy „lokalna” (odcinki ulicy Strobowskiej i ulicy Granicznej),
 - b) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 33,0,
- d) zabytkowa kapliczka przydrożna umiejscowiona przy zbiegu ulic: Strobowskiej i Granicznej do zachowania.

§ 51. Ustala się tereny o symbolach: **7.192.**, **7.201.**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 9 m,
 - b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 7m,
 - c) budynki pozostałe (nie wymienione w lit. a i lit. b) nie wyższe niż 3,5 m przy realizacji dachów płaskich i nie wyższe niż 5 m przy realizacji innych dachów,
 - d) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
 - e) wskaźnik zabudowy do 0,4,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 52. Ustala się teren o symbolu **7.193.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 9 m,
 - b) budynki pozostałe (nie wymienione w lit.a) nie wyższe niż 3,5 m przy realizacji dachów płaskich i nie wyższe niż 5 m przy realizacji innych dachów,
 - c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
 - d) wskaźnik zabudowy do 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%.

§ 53. Ustala się teren o symbolu **7.194.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - ujęcia wód (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu podporządkowane rygorom ochrony ujęć wód podziemnych wynikającym z przepisów odrębnych,
 - b) usytuowanie studni oraz budowli służących uzdatnianiu i dystrybucji wody (za wyjątkiem sieci) dopuszczalne wyłącznie na części terenu przewidzianego pod zabudowę budynkami,
 - c) budynki o wysokości do 13,5 m, z dopuszczeniem obiektów wieżowych,
 - d) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,6,
 - e) wskaźnik zabudowy do 0,6,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - g) ustala się prawo realizacji stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie w zbliżeniu do południowej linii rozgraniczającej terenu,
 - h) w zagospodarowaniu terenu wymagane zapewnienie dojścia i dojazdu, o szerokości nie mniejszej niż 5m, umożliwiających dostęp do drogi publicznej przyległych nieruchomości położonych w terenie o symbolu 7.207.

§ 54. Ustala się teren o symbolu **7.195.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy (symbol **KX**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - w terenie ścieżka rowerowa lub pieszo-rowerowa o szerokości nie mniejszej niż 2 m.

§ 55. Ustala się teren o symbolu **7.198.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy „dojazdowa” o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasa ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 7,0 m do 13,0 m,
 - d) na zakończeniu ulicy plac do zawracania samochodów osobowych.

§ 56. Ustala się tereny o symbolach: **7.199.**, **7.205.**, dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe o wysokości do 11 m, pozostałe budynki o wysokości do 5 m,
 - b) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
 - c) wskaźnik zabudowy do 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%.

§ 57. Ustala się teren o symbolu **7.202.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **Z**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący rów do utrzymania, z dopuszczeniem jego przykrycia,
 - b) istniejący dojazd gospodarczy do utrzymania,
 - c) urządzenie i utrzymanie zieleni w ramach zagospodarowania działki budowlanej w terenach 7.203. MN,U., i 7.201.MNu. lub w formie samodzielnych obszarów zieleni z dostępem do ulicy Strobowskiej,
 - d) zakaz wykonywania prac makroniwelacyjnych, których skutkiem byłaby trwała zmiana ukształtowania powierzchni ziemi.

§ 58. Ustala się teren o symbolu **7.203.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**) oraz zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkalno - usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 11 m, pozostałe budynki o wysokości do 5m,
 - b) intensywność zabudowy od 0,05 do 1,0,
 - c) wskaźnik zabudowy do 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

§ 59. Ustala się teren o symbolu **7.204.**, dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - ujęcia wody (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu podporządkowane rygorom ochrony ujęcia wód podziemnych, wynikającym z przepisów odrębnych,
 - b) budynki o wysokości do 5 m, za wyjątkiem obiektów wieżowych,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3, nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
 - d) wskaźnik zabudowy do 0,3,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20%.

§ 60. Ustala się teren o symbolu **7.207.**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo – uprawy polowe (symbol **R**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zakaz realizacji budynków, zastrzeżeniem treści lit. c,

b) dopuszcza się prowadzenie nowej sieci infrastruktury technicznej nie związanej z obsługą niniejszego terenu w pasach o szerokości 6 m wzdłuż terenu oznaczonego symbolem: 7.195. oraz wzdłuż linii rozgraniczającej terenu od strony ogrodów działkowych,

c) dopuszcza się utrzymanie istniejącego w obrębie działki o numerze ewidencyjnym 658 siedliska zamieszkania, przy spełnieniu poniższych warunków:

- zakres robót budowlanych ogranicza się do utrzymania budynku mieszkalnego jednorodzinnego, z niezbędnymi do jego funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności: technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią – robót realizowanych wyłącznie, na gruntach w/wym. działki nr 658,
- usytuowania w siedlisku nie więcej, niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
- zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy od napowietrznej linii elektroenergetycznej 110kV o przebiegu określonym na rysunku planu,
- zachowania maksymalnych wysokości budynków: mieszkalnego – 9 m, pozostałych - 5 m,
- zachowania wskaźnika zabudowy do 0,4,
- zachowania maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy – 0,8, nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,
- zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej - 30%,
- zachowania dostępności komunikacyjnej do ulicy Strobowskiej poprzez drogę wewnętrzną i drogi dojazdowe do pól,

d) zakaz realizacji prac makroniwelacyjnych, której skutkiem byłaby trwała zmiana naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi. Dopuszcza się wykonanie prac makroniwelacyjnych w miejscu usytuowania budynków na działce nr 658 i jeśli jest to niezbędne dla właściwego posadowienia i użytkowania tych budynków.

§ 61. Ustala się teren o symbolu **7.209.**, dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 9 m,

b) pozostałe budynki (nie wymienione w lit. a) nie wyższe niż 3,5 m przy realizacji dachów płaskich i nie wyższe niż 5 m przy realizacji innych dachów,

c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,

d) wskaźnik zabudowy do 0,4,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

f) obsługa komunikacyjna działek z dostępem do ulicy Granicznej.

Rozdział 8.

Postanowienia końcowe

§ 62. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 31/97/33 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 23 kwietnia 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 13, poz. 64, z późn.zm.) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem.

§ 63. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady

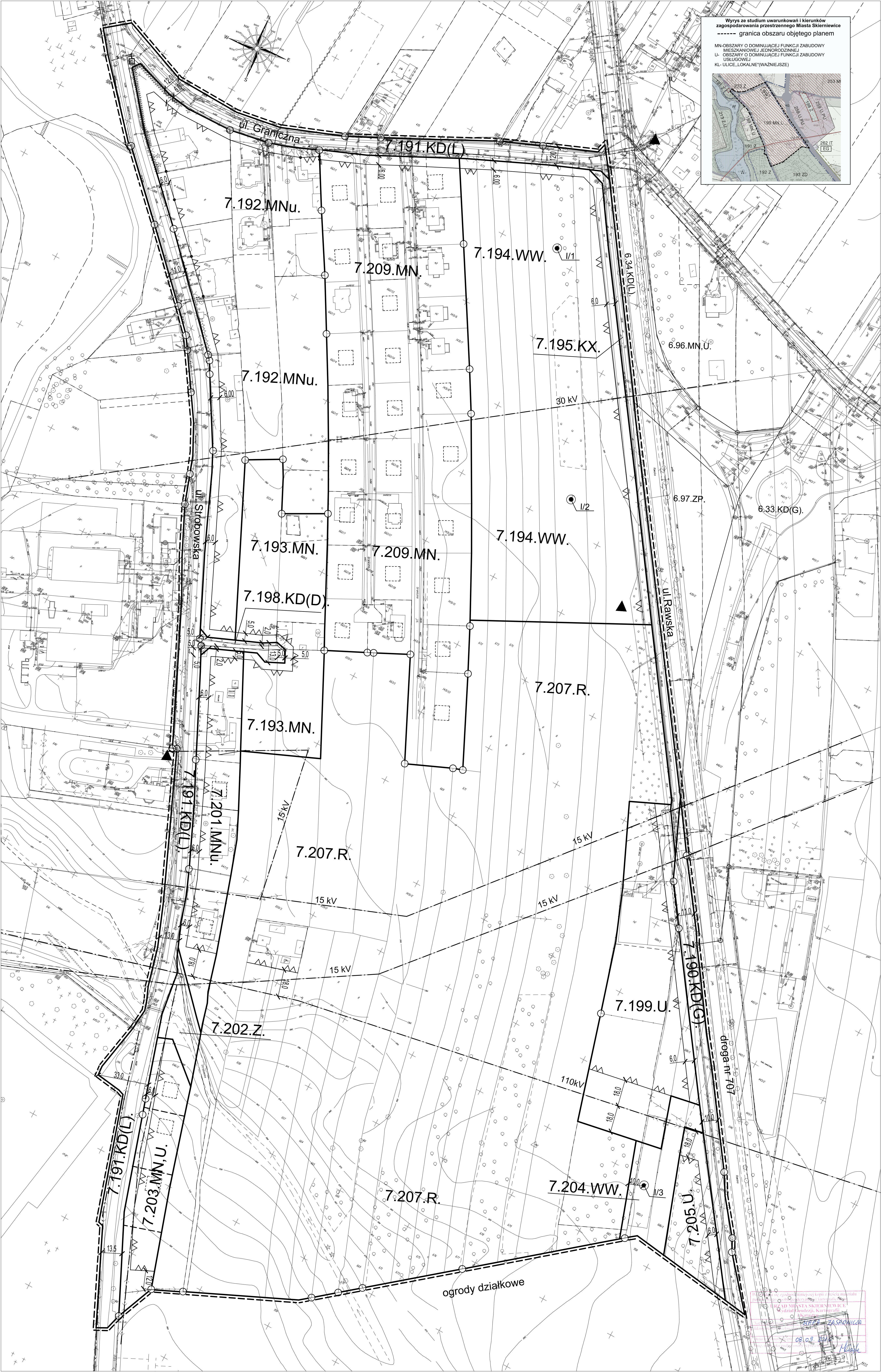


Andrzej Melon

Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego-
 fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Graniczną,Rawską i Strobowską

0 10 20 30 40 50(m)

skala 1:1000



LEGENDA

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 7.193.MN. teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ nieprzekraczalne linie zabudowy
- ▲ punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 6.0 zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy
- — — — — linie osiowe jezdni dróg lub sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i wysokiego napięcia
- 15 kV 110kV oznaczenie rodzaju napowietrznych linii elektroenergetycznych
- linie podziału wewnętrznego terenów-zasada podziału nieruchomości
- + oznaczenie kapliczki przydrożnej jako obiektu zabytkowego
- ilustracja możliwego usytuowania budynku mieszkalnego jednorodzinnego
- ▲ stacje transformatorowe-zasada umiejscowienia
- I/2 oznaczenie odwiertu studziennego

SYMBOLE DOTYCZĄCE PRZEZNACZENIA TERENU

- MN -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNu -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- U -zabudowa usługowa
- Z -rolnictwo
- R -zielen
- WW - obiekty infrastruktury technicznej-ujęcia wody
- KX - ciągi piesze
- KD(G) -drogi publiczne-klasy główna
- KD(L) -drogi publiczne-klasy lokalna
- KD(D) -drogi publiczne-klasy dojazdowa

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/146/2016
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 22 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany 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: Strobowską, Graniczną i Rawską wpłynęła uwaga, która w części nie została uwzględniona w procedurze sporządzania planu, tj. w trybie określonym w art.17 pkt 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ww. uwaga, wpłynęła na etapie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i została zawarta w piśmie złożonym w dniu 17.07.2015r. przez właściciela działek nr ewid. 647/1 i 647/4 położonych przy ulicy Strobowskiej.

Treść ww. nieuwzględnionej części uwagi dotyczy sprzeciwu wobec projektu poszerzenia dojazdu o symbolu 7.198.KD(D) kosztem jego gruntów.

Rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi należało zważyć:

W terenie 7.198.KD(D) funkcjonuje ogólnodostępny dojazd, wyodrębniony jako działka 648. Działka stanowi własność Miasta, a jej szerokość waha się w przedziale od 2,5 do 3,5m i stanowi nienormatywny dojazd uniemożliwiający rozbudowę siedliska. Zakłada się ukształtowanie drogi jako nieprzelotowej, z obustronnym poszerzeniem pasa drogowego droga do 7m, z placem do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6m oraz trójkątnymi ścięciami na skrzyżowaniach z ulicą Strobowską. W zamyśle planu droga ma zapewnić normatywny dojazd do istniejącego siedliska zamieszkania w obrębie działki nr 660/1 i umożliwić obsługę w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej, co najmniej trzech nowych działek budowlanych. Na poszerzenie drogi rezerwuje się ok. 60m² gruntów z działki 647/1 i jest to obrzeżny fragment tej działki. Funkcjonowanie drogi z racji jej ukształtowania oraz zakresu obsługi, nie spowoduje istotnych uciążliwości środowiskowych i nie będzie miało negatywnego wpływu na komfort zamieszkania na działkach przyległych.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/146/2016

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 22 września 2016 r.

ROZSTRZYGNIECIE

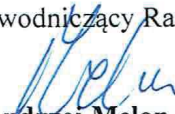
o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską wynikają następujące zadania inwestycyjne w sferze infrastruktury technicznej:

- wykup gruntów o powierzchni 520 m² pod poszerzenie pasów drogowych istniejących ulic: Strobowskiej i Granicznej wraz z trójkątami widoczności,
- wykup gruntów o powierzchni 990 m² pod regulację pasa drogowego ulicy Rawskiej,
- wykup gruntów o powierzchni 2,57 ha pod komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

Realizacja ww. zadań inwestycyjnych będzie miała miejsce w następnych latach obowiązywania planu i będzie planowana w corocznych budżetach Miasta.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Uzasadnienie

do pojęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską został sporządzony w wykonaniu uchwały nr XIII/101/11 z dnia 13 lipca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia planu. Głównym celem, dla którego podjęto prace nad planem miejscowym było wskazanie terenu dla budowy komunalnych obiektów zaopatrzenia w wodę, związanych z wykorzystaniem istniejących w tym rejonie miasta odwiertów studziennych. Potrzeba zarezerwowania gruntów dla realizacji ww. celu publicznego stała się ważna i pilna wobec postępującej parcelacji gruntów i ich zabudowy domami jednorodzinnymi.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Strobowska, Graniczna i Rawska, a od południa – teren Ogrodu Działkowego im. F. Kotowskiego. Aktualnie, za wyjątkiem kilku nieruchomości położonych przy ulicy Strobowskiej i Rawskiej, na ww. obszarze brak jest planu miejscowego.

W sporządzonym projekcie planu, w rejonie ulic: Granicznej i Rawskiej wyznacza się teren dla lokalizacji stacji uzdatniania wody oraz teren ujęcia wód. Na powyższy cel zarezerwowano 2,57 ha gruntów prywatnych. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową przeznaczają się, tereny wzdłuż istniejących ulic miejskich oraz teren przy ulicy Granicznej, na którym rozpoczęto budowę domów jednorodzinnych (zabudowa realizowana jest na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych).

Na potrzeby modernizacji istniejących ulic Strobowskiej, Granicznej i Rawskiej w planie przeznaczają się ok. 0,15 ha.

Z uchwaleniem niniejszego projektu planu wiążą się zobowiązania dla Miasta z tytułu wykupu gruntów prywatnych pod realizację inwestycji celu publicznego. Są to:

- wykup gruntów o powierzchni 520 m² pod poszerzenie pasów drogowych istniejących ulic: Strobowskiej i Granicznej wraz z trójkątami widoczności – przewidywana kwota ok. 31,2 tys. zł.
- wykup gruntów o powierzchni 990 m² pod regulację pasa drogowego ulicy Rawskiej – przewidywana kwota ok. 59,4 tys. zł.
- wykup gruntów o powierzchni 2,57 ha pod komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę – przewidywana kwota ok. 385,5 tys. zł.

Łącznie z kosztami podziału geodezyjnego (16,5 tys.) - 492,6 tys. zł.

Dla powyższych kalkulacji przyjęto ceny:

60zł/1m² gruntu przeznaczonego pod poszerzenie pasów drogowych ulic,

15zł/1m² gruntu przeznaczonego pod komunalne ujęcia wód.

W Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, uchwalonej w 7 kwietnia 2016r. obszar planu stanowi obszar funkcjonalny opisany symbolem 190MN,U jako obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Zgodnie ze studium, w obszarze 190MN,U dopuszcza się lokalizację obiektów miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę związanego m.in., z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych wód podziemnych. Dla południowego odcinka ulicy Rawskiej określa się klasę funkcjonalną – „główna”, a dla ulic: Granicznej i Strobowskiej, klasę „lokalna”.

Projekt planu nie narusza ustaleń zmiany studium.

Przedstawiany projekt planu podlegał opiniowaniu i czterokrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z zachowaniem terminów wskazanych w ogłoszeniu – na etapie II wyłożenia do publicznego wglądu, wpłynęło pismo – uwaga do projektu planu. Uwaga została rozpatrzona z zachowaniem trybu określonego w art.17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część

uwagi dotycząca sprzeciwu wobec poszerzenia drogi miejskiej w terenie 7.198.KD(D) nie została uwzględniona.

Listę nieuwzględnionych uwag przedkładam w załączeniu. Uzasadnienie o odmowie uwzględnienia ww. części uwagi zawiera treść załącznika nr 2 do projektu uchwały w sprawie planu.

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

W załączeniu:

1. Projekt planu
2. Lista nieuwzględnionych uwag wraz z pismem zawierającym uwagi.

PRZYZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzik

NAJZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Boguszewski

Załącznik do uzasadnienia do podjęcia uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego

Lista nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmentu miasta
Skierniewice położonego pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej zgłaszającej uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Proponycja rozstrzygnięcia
1.	17.07.2015	Wojciech Wleczorek	sprzeciw wobec projektu poprowadzenia przez nieruchomość (dz. nr 647/1) dojazdu 7.198.KD(D)	Działka nr 647/1	Ulica klasy dojazdowa o nieprzelotowym zakończeniu	Uwagę rozpatrzyć negatywnie

~~PREZYDENT~~ MIASTA

Krzysztof Jazdzyk

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i 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 2016 r. poz. 778) projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta Skierniewice, położonego pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską został sporządzony w wykonaniu uchwały nr XIII/101/11 z dnia 13 lipca 2011r. o przystąpieniu do sporządzenia planu. Głównym celem, dla którego podjęto prace nad planem było wskazanie terenu dla budowy komunalnych obiektów zaopatrzenia w wodę, związanych z wykorzystaniem istniejących w tym rejonie miasta odwiertów studziennych. Potrzeba zarezerwowania gruntów dla realizacji ww. celu publicznego stała się ważna i pilna wobec postępującej parcelacji gruntów i ich zabudowy domami jednorodzinnymi.

Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Strobowska, Graniczna i Rawska, a od południa – teren Ogrodu Działkowego im. F. Kotowskiego. Aktualnie, za wyjątkiem kilku nieruchomości położonych przy ulicy Strobowskiej i Rawskiej, na ww. obszarze brak jest planu miejscowego.

W sporządzonym projekcie planu, w rejonie ulic Granicznej i Rawskiej wyznacza się teren dla lokalizacji stacji uzdatniania wody oraz teren ujęcia wód. Pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową przeznacza się, tereny wzdłuż istniejących ulic miejskich oraz tereny, na których rozpoczęto budowę zespołów domów jednorodzinnych (zabudowa realizowana jest na podstawie indywidualnych decyzji administracyjnych). W projekt określa linie rozgraniczające ulic Strobowskiej i Granicznej oraz wyznacza dla modernizacji ulicy Rawskiej - klasy „główna”. Na potrzeby regulacji pasów drogowych ulic Strobowskiej, Granicznej i Rawskiej oraz realizacji komunalnych zaopatrzenia w wodę w planie rezerwuje się ok. 2,72 ha gruntów prywatnych.

W Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, uchwalonej w 7 kwietnia 2016r. obszar planu stanowi obszar funkcjonalny opisany symbolem 190MN,U jako obszar o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Zgodnie ze studium, w obszarze 190MN,U dopuszcza się lokalizację obiektów miejskiego systemu zaopatrzenia w wodę związanego m.in., z wykorzystaniem istniejących odwiertów studziennych wód podziemnych. Dla południowego odcinka ulicy Rawskiej określa się klasę funkcjonalną – „główna”, a dla ulic: Granicznej i Strobowskiej. 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

Linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ustala się w rozpoznaniu wszystkich uwarunkowań wynikających ze stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony. W projekcie planu ustala się szczegółowe zasady i standardy zagospodarowania oraz zabudowy wydzielonych terenów różnicując je w zależności od przeznaczenia terenu, charakteru i formy istniejącej zabudowy, uwarunkowań środowiska przyrodniczego i uwarunkowań środowiska kulturowego. Do najistotniejszych należą:

- ograniczenie intensywności zabudowy poprzez wskazanie maksymalnego wskaźnika zabudowy działki budowlanej, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,

- ustalenie wysokości noworealizowanych budynków w uwzględnieniu potrzeby zharmonizowania z istniejącą zabudową,
- ustalenie zasad, które powinny być zachowane przy realizacji ogrodzeń,
- ustalenie zasad zaopatrzenia w media i zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną. Projekt planu zawiera szereg ustaleń, które mają ukształtować przestrzeń w uporządkowany sposób. Dla tych celów, szczególnie istotne znaczenie mają ustalenia planu odnoszące się do wydzielenia liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania tj. wyodrębnienie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, terenów infrastruktury technicznej – ujęcia wód, terenu rolnictwa, terenów dróg publicznych z klasy „główna”, „lokalna” i „dojazdowa”.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

W tym zakresie projekt planu zawiera ustalenia zawierające ograniczenia w zakresie realizacji ogrodzeń oraz tablic i urządzeń reklamowych. Ochronie walorów krajobrazowych ma służyć zapis o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej, jak również pozostałe ustalenia omówione w lit. a.

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

W części tekstowej planu zawierają się 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 lub do ziemi z zachowaniem przepisów odrębnych, zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia, usuwanie odpadów komunalnych zgodnie z przepisami odrębnymi. W projekcie planu kwalifikuje się tereny pod względem ochrony akustycznej, określa się dla działek budowlanych maksymalną powierzchnię zabudowy i minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

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

Na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne.

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

W granicach obszaru planu znajduje się kapliczka przydrożna. Na rysunku projektu planu oznacza się ją. Ustala się, ochronę walorów architektonicznych obiektu oraz jego ekspozycji. Wskazuje się, że roboty budowlane podejmowane przy kapliczce podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej w trybie przepisów odrębnych.

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

Na obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. W projekcie planu określono wskaźnik wyposażenia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Obszar objęty projekt planu dotyczy peryferyjnej części miasta. Charakteryzuje się niskim stopniem urbanizacji, opartej na zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, ulokowanej głównie w północno-zachodniej części obszaru. Ta część obszaru łącznie z terenami przyulicznymi posiada najkorzystniejsze warunki lokalizowania nowej zabudowy, co znalazło odzwierciedlenie w ustaleniach projektu planu. Pozostała część obszaru

zachowuje użytkowanie rolnicze. Przeznaczenie tej części obszaru na cele rolnictwa – upraw polowych zostało zdeterminowane następującymi uwarunkowaniami:

- brak kanalizacji deszczowej w tej części miasta i problem z odprowadzeniem wód opadowych. Obszar położony jest w bliskim sąsiedztwie zbiornika wodnego „Zadębie”, którego ochrona pociąga za sobą konieczność wyegzekwowania pełnej obsługi z zakresu infrastruktury technicznej, chroniącej przed zanieczyszczeniami środowisko wodno-gruntowe. Należy tutaj wskazać na istotne ograniczenia dla zrzutu wód opadowych do zbiornika „Zadębie”, ze względu na urządzone na zbiorniku kąpieliska. Budowa kanału deszczowego w kierunku centrum miasta i dalej do oczyszczalni ścieków znajdującej się w północnej części miasta, wiąże się z ogromnymi kosztami i nie jest ujęta w wieloletnim programie inwestycyjnym,

- napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego i wysokiego napięcia znajdujące się w tym terenie, czynią nieprzydatnymi dla budowy budynków znaczne powierzchnie gruntów w terenie o symbolu 7.207.R. Powierzchnie te naniesiono na załączonym rysunku planu.

- istniejący w terenie 7.207.R rów melioracyjny odprowadza wody z pól z południowej części miasta. Utrzymanie rowu i wyeksponowanie krajobrazowo cennego obniżenia dolinnego, jest kolejnym ograniczeniem w zaproponowaniu nowych działek budowlanych w jego sąsiedztwie

Objęte projektem planu nieruchomości to w większości nieruchomości prywatne. W projekcie planu dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się dla 30% stawę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

g) **dotyczy prawa własności**

Grunty w obszarze planu stanowią własność:

- Miasta Skierniewice
- Województwa Łódzkiego (ulica Łódzka),
- prywatną – pozostałe grunty.

W projekcie planu rezerwuje się grunty prywatne pod poszerzenie pasów drogowych ulic: Strobowskiej, Granicznej i Rawskiej. Grunty te zajmują łączną powierzchnię ok. 0,15 ha. Ponadto w projekcie rezerwuje się 2,57 ha gruntów prywatnych pod lokalizację komunalnych obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę. Na W terenach przyulicznych ustalenia planu podtrzymują funkcję mieszkaniową i usługową. W tych terenach plan nie ogranicza z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób.

Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

h) **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.

i) **dotyczy potrzeb interesu publicznego**

W projekcie planu przewiduje się realizację zabudowy i zagospodarowania, które mają służyć całej społeczności miasta. Dotyczy to projektowanej stacji uzdatniania wody, której lokalizację wyznaczono w rejonie istniejących odwiertów studziennych przy ulicy Rawskiej. Projekt uwzględnia ścieżkę rowerową wzdłuż ulicy Rawskiej w kierunku ogrodu działkowego. Jak wskazano powyżej, w projekcie planu przewiduje się poszerzenie pasów drogowych ulic: Strobowskiej i Granicznej Rawskiej, na który rezerwuje się 0,14 ha gruntów prywatnych.

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

W projekcie planu określa się zasady wyposażenia i obsługi terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym ich umiejscowienia. Dotyczy to również sieci szerokopasmowych.

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

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta ogłosił w lokalnej prasie „Tygodnik ITS” dnia 12 sierpnia 2011r. Ogłoszenie zostało zamieszczone również tego dnia na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Na stronie internetowej BIP Urzędu Miasta Skierniewice ogłoszenie ukazało się dnia 16 sierpnia 2011r. Wnioski do planu zbierano do dnia 13 września 2011r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu nie wpłynęły żadne wnioski do planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został czterokrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie nastąpiło w dniach: od 3 marca 2014r. do 31 marca 2014r. Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 15 kwietnia 2014r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Tygodnik ITS”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 21 lutego 2014r. W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została w dniu 14 marca 2014r. dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu planu wpłynęły 4 pisma zawierające uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta w dniu 06 maja 2014r. Prezydent złożonych uwag nie uwzględnił. Wszystkie uwagi dotyczyły sprzeciwu wobec prowadzenia drogi publicznej przez teren działki nr ewid. 649.

Wobec zaistniałych zmian własnościowych oraz złożonego w dniu 06.05.2015r. pisma współwłaścicieli działki nr 649 z ponowną prośbą o uwzględnienie uwagi złożonej do projektu planu wyłożonego w marcu 2014r. dokonano zmian w projekcie planu, które m.in. uwzględniały złożone uwagi. Powyższy projekt Prezydent zaakceptował w dniu 26.05.2015r.

Projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12.06.2015r. do 10 lipca 2015r. Uwagi mogły być wnoszone do 24 lipca 2015r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia 4 czerwca, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 3 czerwca 2015r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została w dniu 29 czerwca 2015r. dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu planu wpłynęło 1 pismo - uwag. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta w dniu 11.08. 2015r. Prezydent część uwagi dotyczącą rezygnacji z prowadzenia drogi w terenie 7.200. KD(D) uwzględnił, natomiast część uwagi dotyczącą poszerzenia drogi miejskiej w terenie 7.198.KD(D) nie uwzględnił.

Dokonano kolejnej zmiany projektu planu. Zmieniony projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, a następnie został wyłożony do publicznego wglądu.

Kolejne (trzecie) wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko nastąpiło w dniach od 29.02.2016r. do 30.03.2016r. Uwagi mogły być wnoszone do dnia 18.04.2016r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia , na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 18.02. 2016r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została w dniu 9.03.2016r. dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu planu wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta w dniu 26.04.2016r. Uwagi dotyczyły zmiany wskaźnika wyposażenia terenów zabudowy usługowej w miejsca postojowe oraz łączenia fragmentu działki 685/1 w teren zabudowy usługowej. Powyższe uwagi Prezydent uwzględnił.

Kolejne (czwarte) wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu nastąpiło w dniach 15.07.2016 do dnia 12.08.2016r. Uwagi mogły być wnoszone do dnia 02.09.2016r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic” dnia , na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie BIP Urzędu Miasta Skierniewice dnia 07.07. 2016r.

W okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przeprowadzona została w dniu 20.07.2016r. dyskusja publiczna dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

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

l) ***dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych***

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu 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 2013r. poz.1235 z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

m) ***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.

n) ***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 wpłynęły uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które zostały wzięte pod uwagę przy określeniu ostatecznych ustaleń planu.

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

Projekt planu miejscowego określa warunki dla realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na gruntach w granicach zainwestowania miejskiego. Zaproponowane w planie rozwiązania są wynikiem kolejnych etapów prowadzonej procedury planistycznej, w tym złożonych do projektu planu wniosków i uwag. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w planie pozwoli na lepsze wykorzystanie istniejących ulic Strobowskiej i Granicznej oraz sieci infrastruktury technicznej. Warunki i zasady zagospodarowania, uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni.

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. została opracowana przez Prezydenta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”, która została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016r. Ww. analiza wskazała na nieaktualną treść Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, w części treści wynikających 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 2015r. 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 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.

Projekt planu miejscowego dla obszaru położonego pomiędzy ulicami: Strobowską, Graniczną i Rawską obejmuje obszar (za wyjątkiem niewielkich obszarów przy ul. Strobowskiej i Rawskiej), na którym brak jest planu miejscowego. W zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obszar objęty projektem planu położony jest w obszarze zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej. Projekt zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium, co potwierdza poniższa argumentacja.

W przyjętej w 2016 r. Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja, dla zagwarantowania trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz utrzymania ładu w przestrzeni miasta, Samorząd przyjął podstawowe zasady kształtowania polityki przestrzennej. Zasadami tymi kierowano się przy sporządzaniu projektu planu w obszarze położonym pomiędzy ulicami Strobowską, Graniczną i Rawską. Są to m.in. zasady:

- pełnego wykorzystania istniejących obszarów zainwestowania miejskiego i stymulowania w zakresie ilościowym oraz miejsca, ekspansji terytorialnej nowej zabudowy,
- kształtowania obszarów zabudowy miejskiej w formie zwartej, o funkcjach wzajemnie niekonfliktowych, czytelnie skomunikowanej i wyposażonej w niezbędną infrastrukturę techniczną.

Powyższe zasady są respektowane w ustaleniach projektu planu miejscowego. W projekcie planu rozwój zabudowy ograniczono do terenów przyulicznych oraz terenów przygotowanych dla zabudowy przy ulicy Granicznej, realizując w ten sposób zasadę kształtowania obszarów zabudowy formie zwartej tj. poprzez dogęszczenie istniejącej zabudowy jak również zasadę pełnego wykorzystania istniejących obszarów zainwestowania miejskiego. Wyznaczony teren „rolnictwa – uprawy polowe” jest funkcją niekolizyjną wobec pozostałych funkcji wyznaczonych w projekcie planu. Zapisane dla niego ustalenia, w szczególności odnoszące się do zakazu realizacji budynków, pozwolą na funkcjonalne zagospodarowanie terenu w przyszłości. Samorząd określając kierunki zmian strukturalne

przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów, dokonał podziału terytorium miasta na tzw. „obszary funkcjonalne”. Przyporządkowując w Studium danemu fragmentowi miasta określony typ funkcjonalny zastrzeżono, iż tego przyporządkowania nie należy odczytywać jako obowiązek literalnego przełożenia zapisanych w nazwie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na treść ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczenia terenu. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć ustalone w planie jednorodne przeznaczenie. Wyznaczony teren rolnictwa – uprawy polowe z zakazem realizacji budynków, należy traktować jako przeznaczenie niekolidujące z rozwojem zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, o charakterze przejściowym w kierunku przeznaczenia całego obszaru dla funkcji mieszkaniowo-usługowych.

Z „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011 – 2015” wynika, że dla zaspokojenia popytu na działki budowlane w Skierniewicach, corocznie potrzeba jest ok. 80 nowych działek. Na terenach posiadających plan miejscowy przygotowana jest oferta ok. 1400 nowych działek, na terenach poza planami miejscowymi oferta ta wynosi 533 działki. Prognoza demograficzna dla miasta Skierniewice na lata 2011-2035 opracowana przez Główny Urząd Statystyczny przewiduje spadek liczby ludności do roku 2035 o ok. 9% tj. ok. 4300 osób. Zmiana ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzona ustawą o rewitalizacji nakłada na samorząd przeprowadzenie analiz ekonomicznych, środowiskowych, demograficznych i infrastrukturalnych przy przeznaczaniu terenów pod zabudowę. Mając na względzie powyższe, należy wywieść, iż przeznaczenie nowych terenów do urbanizacji wymaga posiadania potencjału demograficznego i ekonomicznego, które uzasadniają ich zagospodarowanie. Potencjału tego jak wskazano wcześniej brak.

Przedstawiona powyżej sytuacja uzasadnia przyjęte w projekcie planu rozwiązania i uznaje je za nienaruszające zasad polityki przestrzennej określonych w Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

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 wiążą się zobowiązania dla Miasta z tytułu wykupu gruntów po lokalizację komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę (2,57ha) oraz pod regulację pasów drogowych ulic: Strobowskiej, Granicznej i Rawskiej (0,15 ha). Łącznie na powyższe cele zarezerwowano 2,72 ha. Wykup powyższych gruntów to koszt dla budżetu Miasta rzędu 492,6 tys. zł. Środki będą rezerwowane w budżecie miasta w kolejnych latach. Uchwalenie planu nie przyniesie również zysków do budżetu miasta.

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Bogusławski

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzik