



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 9 sierpnia 2019 r.

Poz. 4435

### UCHWAŁA NR IX/96/2019 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem oraz terenem kolejowym**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009) oraz w związku z uchwałą Nr XLI/97/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem oraz terenem kolejowym, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy: ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem oraz terenem kolejowym, który stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwalonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obszar ograniczony ulicami M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-Maja oraz linia kolejową PKP (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2002 r. Nr 296 poz.3522), w części obejmującej fragmenty terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 9.25.KP,KGP., 4.17.KL,KGP;
- 2) uchwalonego uchwałą XV/123/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 października 2003 r. sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszary położone w rejonie ulic: Sobieskiego, Rybickiego, Mazowieckiej, Rataja i linii kolejowej PKP oraz w rejonie ulicy Bohaterów Westerplatte (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2003 r. Nr 333 poz.2809), w części dotyczącej terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 4.31.KD. 4.32.KL., 4.33.KD. 4.35.KZ., 4.39.KK,Ksd,U,EE., 4.40.M,U,EE., 4.41.PU., 4.42.PU., 4.43.U, 4.47.M,U,EE, 4.48.M,UON., 4.49.U., 4.50.MN,U., 4.51.U,KSn., 4.64.M,U,EE., 4.71.EE., 4.72.PU., 4.73.KSb,PU., 4.74.Rd,PU.;
- 3) uchwalonego uchwałą Nr LVI/46/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Jana III Sobieskiego (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2006 r. Nr 310 poz. 2413) – w całości;
- 4) uchwalonego uchwałą Nr XXIV/5/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Widok, M. Curie – Skłodowskiej, Bielańskiej i J. Sobieskiego, z wyłączeniem tere-

nów zamkniętych (Dz. U. Woj. Łódz. z 2008 r. Nr 95, poz. 922) w części dotyczącej terenu oznaczonego w tym planie symbolem 4.88.P.;

- 5) uchwalonego uchwałą Nr LXVIII/53/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Adama Mickiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2010 r. Nr 198 poz. 1611) – w całości;
- 6) uchwalonego uchwałą Nr LI/55/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Adama Mickiewicza - działka o numerze ewidencyjnym 3/7 (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2014 r. poz. 2905) – w całości.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) granic i zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych - ze względu na brak takich obszarów i terenów w obszarze;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie dopuszcza się innego przeznaczenia i zagospodarowania niż ustalone w planie.

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

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

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi do których przylega – osunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczającej wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) badania archeologiczne w formie nadzoru – badania polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15<sup>0</sup>;
- 3) infrastruktura techniczna – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) linia rozgraniczająca – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) 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 nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków mieszkalnych – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków mieszkalnych z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) linia zabudowy obowiązująca – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 9) przeznaczenie terenu – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 10) teren – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których pierwsza cyfra/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 11) ustawa – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) utrzymanie obiektów budowlanych - dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 13) 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;
- 14) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 15) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;

- 16) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 17) zachowania obiektu budowlanego – dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym remontów i przebudowy, w tym termomodernizacji, dobudowy wiatrołapów urządzeń dla niepełnosprawnych oraz osobowych szypów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie rozbudowy i nadbudowy.

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

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów - dopuszczenie wyposażenia terenów w: zieleń, miejsca postojowe, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż o 3,0;
- 3) dopuszczenie zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych o maksimum 40% powierzchni zabudowy określonej w ustaleniach szczegółowych;
- 4) dopuszczenie lokalizacji na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną podziemnych części budynku, a pozostałych części budynku zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszczenie utrzymania budynków nie spełniających ustaleń w zakresie linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz parametrów zabudowy;
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią zabudowy nieprzekraczalną z zachowaniem ich stref ochronnych oraz możliwości sytuowania budynku w linii zabudowy nieprzekraczalnej;
- 8) tereny, dla których niniejszy plan ustala prawo realizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zabudowy usługowej oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U są obszarami wymagającymi przekształceń, na których ustala się zakaz budowy wskazanych w ustaleniach szczegółowych obiektów budowlanych oraz określa się warunki dopuszczalności stosowania wskazanych w ustaleniach szczegółowych instalacji możliwego zagospodarowania.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się: fragment ulicy Jana III Sobieskiego - teren oznaczony symbolem 4.146 KDG, fragment projektowanej ulicy w ciągu ulicy klasy głównej - teren oznaczony symbolem 4.147 KDG, fragment Wiaduktu i parkingu –teren oznaczony symbolem 4.148 KDG,KSp, fragment Wiaduktu i fragment ulicy Adama Mickiewicza – teren oznaczony symbolem 4.149 KDG,KDL, fragment ulicy Mickiewicza i ulicę Szkolną – teren oznaczony symbolem 4.150 KDL, „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego oznaczony symbolem 4.151 KDD, „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego oznaczony symbolem 4.152 KDW;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 3) nakaz stosowania jednolitych rozwiązań w zakresie kolorystyki, stylistyki i materiałów dla tymczasowych obiektów handlowo – usługowych oraz słupów oświetleniowych sytuowanych w obrębie ulicy;

4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:

- a) nakaz stosowania jednego gatunku drzew w obrębie szpaleru,
- b) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie.

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

- 1) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami: 4.132 M,U 4.133 M,U, 4.134 M,U, 4.138 U, 4.140 U, KK, KSp zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”, teren oznaczony symbolem 4.135 M,U jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem: zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach przeznaczonych dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą, przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wskazuje się zabytek, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 775 z dnia 18 maja 1987 r.– strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, wyodrębnioną graficznie właściwą granicą obszaru na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się obszar ochrony stanowisk archeologicznych obejmujący fragment obszaru planu pokrywający się z zasięgiem strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (oznaczony na rysunku planu), w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów;
- 3) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (wieża ciśnień) – oznaczony na rysunku planu, w którym ochronie podlegają elementy wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenu;
- 4) wskazuje się zabytek (dom pracowników kolei) nie wpisany do gminnej ewidencji zabytków, chroniony ustaleniami planu - oznaczony na rysunku planu, w którym ochronie podlegają elementy wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
  - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych,
  - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
    - ulicy Adama Mickiewicza:
      - minimum 20,0 m - w terenach oznaczonych symbolami: 4.132 M,U 4.133 M,U, 4.134 M,U, 4.140 U,K,KSp,
      - minimum 25,0 m - w terenie oznaczonym symbolem 4.144 KSp,
      - minimum 70,0 m – w terenie oznaczonym symbolem 4.139 U,KSp,
    - ulicy Jana III Sobieskiego:
      - minimum 70,0 m w terenach oznaczonych symbolami: 4.134 M,U, 4.136 U, 4.141 P,U, 4.142 P,U,

- minimum 20,0 m w terenie oznaczonym symbolem 4.137 U, 4.138 U,
- minimum 10,0 m, w terenie oznaczonym symbolem 4.145 EE,
- ulicy oznaczonej symbolem 4.152 KDW:
  - minimum 40,0 w terenie oznaczonym symbolem 4.136 U,
  - minimum 6,0 w terenie 4.134 M,U,
- ulicy Szkolnej:
  - minimum 60,0 m w terenach oznaczonych symbolami: 4.134 M,U, 4.135 M,U, 4.141 P,U,
- ulicy w terenie 4.151 KDD:
  - minimum 30,0 m w terenach oznaczonych symbolami: 4.141 P,U, 4.142 P,U,
  - minimum 20,0 m w terenie oznaczonym symbolem 4.143 P,U,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasów drogowych:

- ulic w terenach: 4.146 KDG, 4.147 KDG, , 4.150 KDL, 151 KDD, w zakresie  $85^{\circ} - 95^{\circ}$ , 4.152 KDW,
- ulicy w terenie 4.151 KDD – w zakresie  $55^{\circ} - 125^{\circ}$ .

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

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych;
- 2) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią: fragment ulicy Jana III Sobieskiego - kategorii krajowej, klasy głównej - wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem 4.146 KDG, projektowana ulica klasy głównej wyznaczona na rysunku planu i oznaczona symbolem 4.147 KDG, fragment Wiaduktu (kategorii krajowej, klasy głównej) i fragment ulicy Mickiewicza (kategorii powiatowej, klasy lokalnej) – wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem 4.149 KDG,KDL, fragment Wiaduktu kategorii krajowej klasy głównej i teren parkingowy- wyznaczony i oznaczony symbolem 4.148 KDG,KSp, fragment ulicy Adama Mickiewicza i ulica Szkolna - kategorii powiatowej, klasy lokalnej wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem 4.150 KDL, „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego - klasy dojazdowej – wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem 4.151 KDD, „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego - klasy dojazdowej – wyznaczony na rysunku planu i oznaczony symbolem 4.152 KDW oraz drogi wewnętrzne nie wyodrębnione przestrzennie w granicach planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez: ulicę Aleję Macieja Rataja – kategorii powiatowej klasy zbiorczej, Wiadukt i ulicę Księźda Kardynała Prymasa Stefana Wyszyńskiego - kategorii krajowej, klasy głównej, ulicę Unii Europejskiej - kategorii krajowej, klasy głównej, odcinek ulicy Adama Mickiewicza - kategorii powiatowej, położone poza granicami obszaru planu.

**§ 11. 1.** W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne- minimum 1miejsce na 2 mieszkania z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - b) usługowe – minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - c) produkcyjne, składów i magazynów– minimum 1 na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;

- 3) liczbę miejsc do parkowania rowerów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
- mieszkalne - minimum 1 miejsce na 3 mieszkania,
  - usługowe - minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - produkcyjne - minimum 1 miejsce na każde 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

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

- wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- w zakresie odprowadzania ścieków:
  - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, lub ogólnospławnej, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
  - odprowadzenie ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej z zachowaniem przepisów odrębnych;
- w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej rowów odwadniających, a w przypadku braku do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej zaleca się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu lub odprowadzanie ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
  - zaleca się w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia P,U stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej;
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:
  - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii o mocy do 40 kW, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
  - moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których moc maksimum 40 kW;
- w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz ogniw fotowoltaicznych i innych źródeł odnawialnych;
- w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV o szerokości 36 m tj. po 18 m od osi linii (wskazana na rysunku planu), w której obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 KV o szerokości 15 m tj. po 7,5 m od osi linii (wskazana na rysunku planu), w której obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;

- 3) strefy ochronne od napowietrznych linii energetycznych i związane z nimi ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii lub ich przebudowy i umieszczeniem pod powierzchnią ziemi.

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

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

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.132 M,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu właściwą granicą wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 775 z dnia 18 maja 1987 r.– strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się obszar ochrony stanowisk archeologicznych obejmujący fragment obszaru planu pokrywający się z zasięgiem strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (wskazany na rysunku planu), w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 900,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi w tym drogi wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,02,
    - maksimum – 2,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy– maksimum 18,0 m,
  - b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 25°.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji usług związanych z:



- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami;
- 2) utrzymanie istniejącej stacji transformatorowej.

**§ 16. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.133 M,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi w tym drogi wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,01,
    - maksimum – 9,5,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy– maksimum 36,0 m,
  - b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) w zagospodarowaniu terenu stanowiącego 10- metrowy pas gruntów przylegający do granicy obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu sytuowania budynków od terenu kolejowego;
- 2) dopuszczenie usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną –wyłącznie na działkach lub częściach działek wskazanych na rysunku planu właściwą strefą lokalizacji budynków w granicy;
- 3) realizację budynków mieszkalnych ograniczoną wyłącznie do fragmentu terenu wskazanego na rysunku planu przez linię zabudowy nieprzekraczalną dla budynków mieszkalnych i linię zabudowy nieprzekraczalną od ulicy Adama Mickiewicza;
- 4) zakaz realizacji szpitali i domów opieki;
- 5) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 6) zakaz lokalizacji usług związanych z:

- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
- b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
- c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
- d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
- e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.134 M,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu właściwą granicą, wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 775 z dnia 18 maja 1987 r.– strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej”, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się obszar ochrony stanowisk archeologicznych obejmujący fragment obszaru planu pokrywający się z zasięgiem strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (wskazany na rysunku planu), w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 700,0 m<sup>2</sup>, wyłączeniem działek zabudowanych garażami dla których – minimum 20,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi w tym drogi wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - w strefie obniżonej wysokości zabudowy przy ulicy Adama Mickiewicza – maksimum 90%,
    - dla działek zabudowanych garażami – maksimum 100%,
    - dla pozostałych działek budowlanych – maksimum 70%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,01,
    - maksimum – 7,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla działek zabudowy mieszkaniowej – minimum 20%,
    - dla działek zabudowy usługowej – minimum 10%,
    - dla działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 15%,
    - dla działek położonych w strefie obniżonej wysokości zabudowy – minimum 5%,

- dla działek zabudowanych w 100% nie ustala się;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy w strefie obniżonej wysokości wskazanej na rysunku planu właściwym oznaczeniem - maksimum 7,0 m,
- b) wysokość garaży - maksimum 4,0 m,
- c) wysokość pozostałej zabudowy maksimum – 27,0 m,
- d) dachy o nachyleniu połaci dachowych – do 30°.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) dopuszczenie usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – wyłącznie na działkach lub częściach działek wskazanych na rysunku planu właściwą strefą lokalizacji budynków w granicy oraz strefie obniżonej wysokości wyznaczonej przy ulicy Mickiewicza;
- 2) różnica wysokości zabudowy przy wspólnej granicy oraz w odległości do 4,0 m od niej - maksimum 7,0 m;
- 3) na fragmencie terenu położonym we wskazanej na rysunku planu strefie obniżonej wysokości zabudowy przy ulicy Szkolnej, dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów usługowych;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami;
- 5) utrzymanie istniejących stacji transformatorowych.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 4.135 M,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych teren został zaliczony do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytym dzieci i młodzieży.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,
- maksimum – 5,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 20%,
- dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży – minimum 40%,
- dla pozostałej zabudowy – minimum 10%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy w strefie obniżonej wysokości wskazanej na rysunku planu – maksimum 7,0 m,
- b) wysokość pozostałej zabudowy – maksimum 18,0 m,
- c) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 20°.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) na fragmencie terenu położonym w strefie obniżonej wysokości zabudowy dopuszcza się realizację wyłącznie obiektów usługowych, z wykluczeniem obiektów nie związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 4.136 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 3000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy -minimum – 0,01, maksimum – 3,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,
  - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych – do 40°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

- 2) zakaz realizacji szpitali i domów opieki;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.137 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 640,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,02,
    - maksimum – 3,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,
    - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 20<sup>0</sup>.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) zakaz realizacji szpitali i domów opieki;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.138 U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1600,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimum – 0,02,
      - maksimum – 5,0,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,
    - d) parametry kształtowania zabudowy:
      - wysokość zabudowy – maksimum 27,0 m,
      - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – do 20<sup>0</sup>.
4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
- 1) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 2) zakaz realizacji szpitali i domów opieki;
  - 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
    - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
    - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
    - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
    - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
    - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.
- § 22. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.139 U,KSp, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren zabudowy usługowej,
    - b) teren parkingu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 4000,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 90%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,005,
    - maksimum – 5,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,
  - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 20<sup>0</sup>.
4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
- 1) w zagospodarowaniu terenu stanowiącego 10- metrowy pas gruntów przylegający do granicy obszaru kolejowego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu sytuowania budynków od granic terenu kolejowego;
  - 2) zakaz lokalizacji usług związanych z:
    - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
    - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
    - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
    - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
    - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami.
- § 23.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.140 U, KK, KSp, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren zabudowy usługowej,
    - b) teren komunikacji kolejowej,
    - c) teren parkingu;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 850,0 m<sup>2</sup>;
  - 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
  - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimum – 0,02,
      - maksimum – 2,5,
    - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;
  - 4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości zabudowy, w której maksimum 4.0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków (wieża ciśnień), którego ochronę ustala się poprzez:
  - a) zakaz rozbiórki za wyjątkiem rozbiórek przewidzianych przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
  - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku zachowującego podstawowe cechy historyczne tego zabytku w postaci jego powierzchni zabudowy, bryły, wysokości zabytku,
  - c) nakaz zachowania bryły i wystroju architektonicznego elewacji,
  - d) zakaz zewnętrznego tynkowania;
- 2) wskazuje się zabytek (dom pracowników kolei) nie wpisany do gminnej ewidencji zabytków - chroniony ustaleniami planu, oznaczony na rysunku planu, którego ochronę ustala się poprzez:
  - a) zakaz rozbiórki za wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
  - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku zachowującego podstawowe cechy historyczne tego zabytku w postaci jego powierzchni zabudowy, długości i szerokości elewacji, wysokości zabytku oraz kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych,
  - c) nakaz zachowania bryły budynku oraz elementów wystroju architektonicznego,
  - d) zakaz zewnętrznego tynkowania elewacji,
  - e) zakaz zmiany sytuowania otworów okiennych i drzwiowych,
  - f) dopuszczenie w parterze zamiany okien na drzwi lub drzwi na okna pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża.

5. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) istniejące budynki niespełniające warunku linii zabudowy nieprzekraczalnej do zachowania;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji budynków w granicy;
- 3) zakaz realizacji usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) zakaz realizacji szpitali i domów opieki;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
  - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
  - d) składowaniem złomu makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
  - e) wyłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami;
- 6) istniejąca stacja transformatorowa do utrzymania.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: 4.141 P,U, 4.142 P,U i 4.143 P,U obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.



2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 3 000,0 m<sup>2</sup>;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,
- maksimum – 2,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%,

d) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy – maksimum 25,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak: kominy, silosy, maszty antenowe, słupy urządzeń technicznych itp., dla których maksimum - 50,0 m,
- dachy na budynkach produkcyjnych, składach i magazynach – płaskie. z dopuszczeniem realizacji innych rodzajów dachów, których kształt jest uwarunkowany rozwiązaniami technologicznymi prowadzonej działalności,
- dachy na budynkach pozostałych o nachyleniu połaci dachowych do 40<sup>0</sup>;

4) zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z położenia terenów w obszarze wymagającym przekształceń:

a) zakaz stosowania wskazanych instalacji poza budynkami oraz budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:

- instalacje do wyrobu i przetwarzania materiałów wybuchowych,
- instalacje związane z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
- instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
- instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej,
- instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
- instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
- instalacje do przetwarzania włókna szklanego, azbestu lub produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
- instalacje do przerobu kopaliny,
- instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb, a także do uboju zwierząt,

- instalacje do zbierania, przeładunku oraz odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów z wyłączeniem złomu, nie pochodzących z własnej działalności produkcyjnej,
  - instalacje dla biogazowni, garbarni, koksowni,
- b) dopuszczenie stosowania wskazanych instalacji poza budynkami oraz budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:
- instalacje do wyłaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych w budynkach,
  - instalacje do brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych w budynkach,
  - instalacje do składowania materiałów sypkich,
  - instalacje do produkcji betonu,
  - instalacje do przetwarzania produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich,
  - instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych,
  - instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych,
- c) dopuszczenie składowania złomu w pasie terenu do 100 m od granicy terenu kolejowego,
- d) zakaz budowy:
- obiektów budowlanych wykorzystywanych do produkcji włókna szklanego, przetwarzania i magazynowania odpadów z wyłączeniem złomu nie pochodzących z procesu własnej produkcji, unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
  - obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania, w rozumieniu ustawy o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, zużytych baterii i akumulatorów,
  - obiektów budowlanych wykorzystywanych dla garbarni, koksowni, tartaków.

#### 4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) na fragmencie terenu oznaczonym symbolem 4.142 P,U położonym w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV i średniego napięcia 15kV, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy określone w ustaleniach ogólnych;
- 2) istniejące budynki lub ich części położone w strefach ochronnych od linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa i nadbudowa może być wykonana poza strefą;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów produkcji rolnej związanych z produkcją roślinną w terenie oznaczonym symbolem 4.142 P,U;
- 4) zakaz rozbiórki rowu skanalizowanego wskazanego na rysunku planu, z dopuszczeniem jego przebudowy.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.144 KSp obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

#### 2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### 3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu właściwą granicą wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 775 z dnia 18 maja 1987 r.– strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej”; w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;

2) wskazuje się obszar ochrony stanowisk archeologicznych obejmujący fragment obszaru planu pokrywający się z zasięgiem strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej (wskazany na rysunku planu), w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 4) dopuszcza się realizację budynku dla potrzeb funkcjonowania parkingu z zachowaniem maksymalnej powierzchni zabudowy 20 m<sup>2</sup>, maksymalnej wysokości 4,5 m i dachu płaskiego.

**§ 26.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.145 EE obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren elektroenergetyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 100,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 90%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - minimum – 0,01,
  - maksimum – 0,9;
- 5) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%.

**§ 27.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.146 KDG obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kioski zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, zieleń sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna kategorii krajowej, klasy głównej - odcinek ulicy Jana III Sobieskiego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 16,0 m do 24,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,003;

- 2) wysokość tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

**§ 28.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.147 KDG obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna klasy głównej - odcinek ulicy projektowanej wraz z wiaduktem nad torami kolejowymi;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 36,0 m do 46,30 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) skanalizowany rów odwadniający do utrzymania z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 2) zakaz realizacji tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.

**§ 29.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.148 KDG,KSp obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren drogi publicznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego,
  - b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, z sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna - klasy głównej – wiadukt nad torami kolejowymi w ciągu drogi krajowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 19,5 m do 21,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 2/2 dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) dopuszczenie realizacji na terenie parkingu tymczasowych obiektów handlowo-usługowych z zachowaniem warunków:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy– maksimum 0,02,
  - b) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m,
  - c) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dachy płaskie.

**§ 30.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.149 KDG,KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe –teren dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi rowerowe, z sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna, klasy głównej – wiadukt nad torami kolejowymi w ciągu drogi krajowej, oraz droga publiczna klasy lokalnej - fragment ulicy Adama Mickiewicza;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy Mickiewicza od 18,0 m do 19,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających wiaduktu od 21,0 m do 24,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) przekrój ulicy Adama Mickiewicza – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 5) przekrój wiaduktu 2/2 dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,06;
- 2) wysokość tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

**§ 31.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.150 KDL obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kiosk zespólone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, zieleń sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna kategorii powiatowej klasy lokalnej stanowiąca odcinek ulicy Adama Mickiewicza i ulicę Szkolną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 12,0 m do 40,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,01;
- 2) wysokość tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

**§ 32.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.151 KDD obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi publicznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, drogi rowerowe, zieleń sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej – „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 33,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój -1/2 jedna ulica z dwoma pasami ruchu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,01;
- 2) wysokość wiat przystankowych – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>.

**§ 33.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: 4.152 KDW obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren drogi wewnętrznej wraz i obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga wewnętrzna stanowiąca „sięgacz” ulicy Jana III Sobieskiego zakończona placem manewrowym;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,5 m do 20,6 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,02;
- 2) wysokość tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

#### **Rozdział 4** **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 34.** Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwalonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obszar ograniczony ulicami M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-Maja oraz linia kolejową PKP (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2002 r. Nr 296, poz.3522), w części obejmującej fragmenty terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 9.25.KP,KGP., 4.17.KL,KGP;
- 2) uchwalonego uchwałą XV/123/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 października 2003 r. sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszary położone w rejonie ulic: Sobieskiego, Rybickiego, Mazowieckiej, Rataja i linii kolejowej PKP oraz w rejonie ulicy Bohaterów Westerplatte (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2003 r. Nr 333, poz. 2809), w części dotyczącej terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 4.31.KD. 4.32.KL., 4.33.KD. 4.35.KZ., 4.39.KK,Ksd,U,EE., 4.40.M,U,EE., 4.41.PU., 4.42.PU., 4.43.U, 4.47.M,U,EE, 4.48.M,UON., 4.49.U., 4.50.MN,U., 4.51.U,KSn., 4.64.M,U,EE., 4.71.EE., 4.72.PU., 4.73.KSb,PU., 4.74.Rd,PU;
- 3) uchwalonego uchwałą Nr LVI/46/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Jana III Sobieskiego (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2006 r. Nr 310, poz. 2413) – w całości;
- 4) uchwalonego uchwałą Nr XXIV/5/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Widok, M. Curie – Skłodowskiej, Bielańskiej i J. Sobieskiego, z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. U. Woj. Łódz. z 2008 r. Nr 95, poz. 922) w części dotyczącej terenu oznaczonego w tym planie symbolem 4.88.P.;

- 5) uchwalonego uchwałą Nr LXVIII/53/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 maja 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Adama Mickiewicza (Dz. Urz. Woj. Łódz. Z 2010 r. Nr 198, poz. 1611) – w całości;
- 6) uchwalonego uchwałą Nr LI/55/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice uchwalonego uchwałą Nr LVI/46/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 19 czerwca 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Adama Mickiewicza - działka o numerze ewidencyjnym 3/7 (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2014 r. poz. 2905 – w całości.

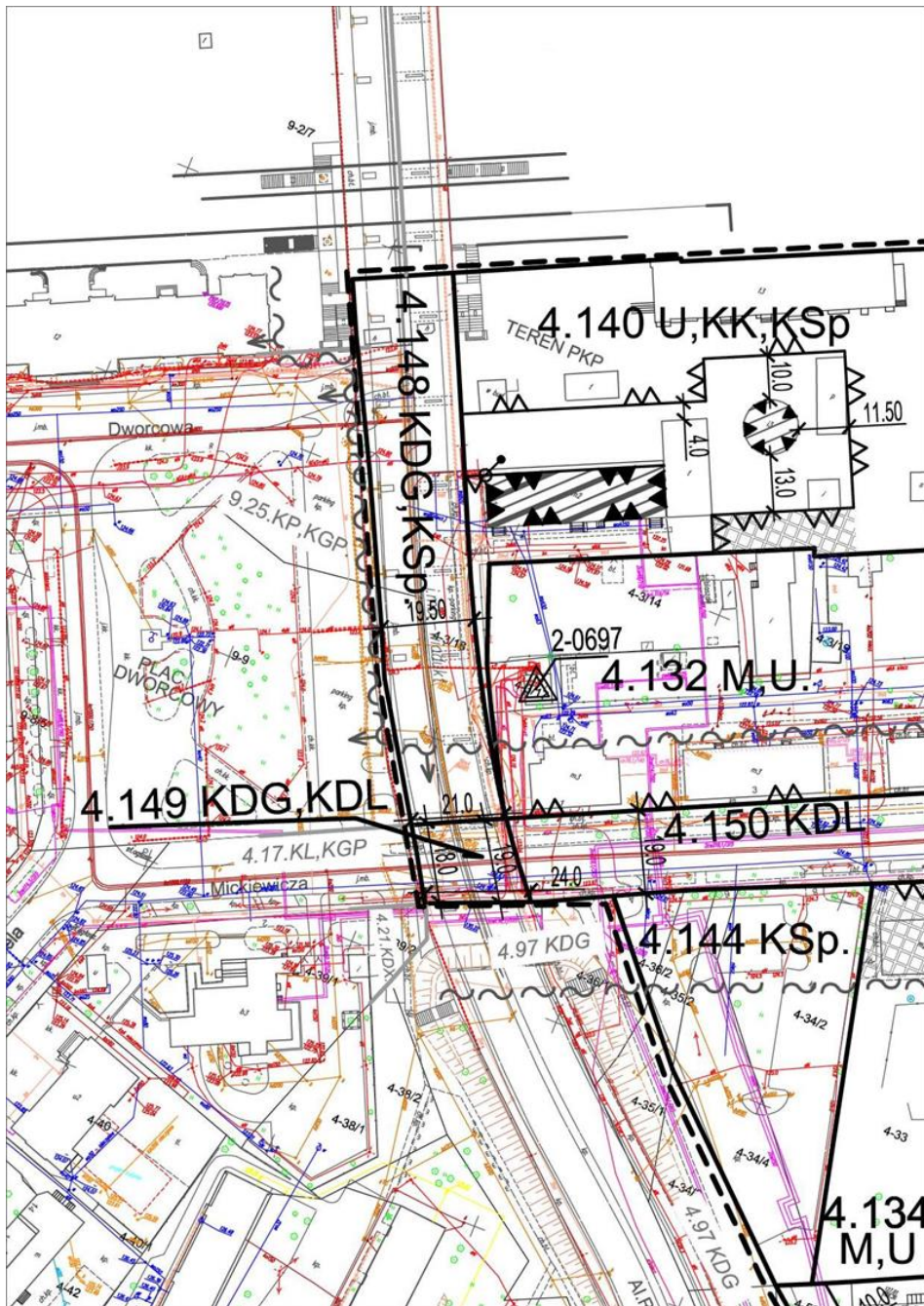
**§ 35.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady

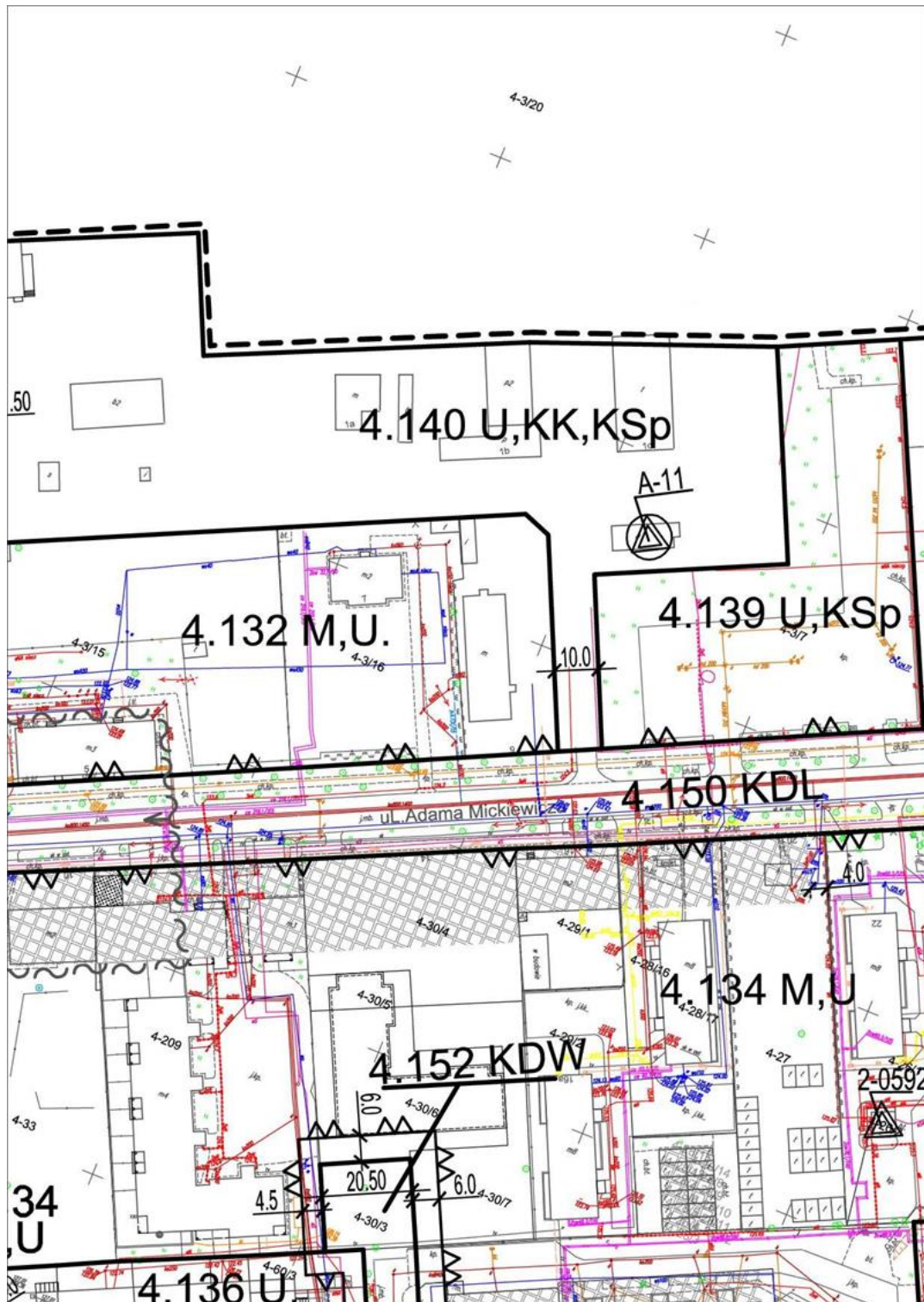
Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

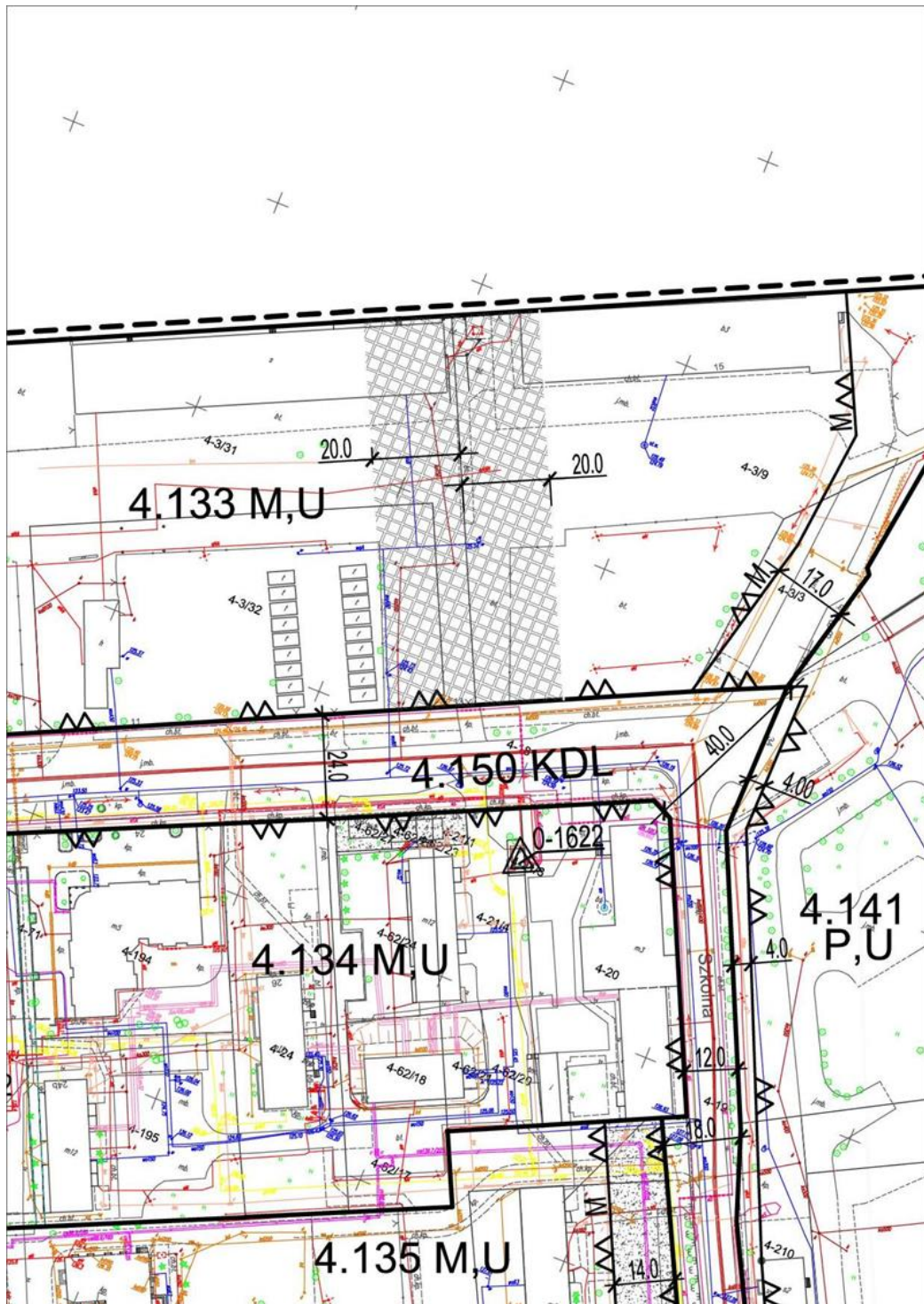




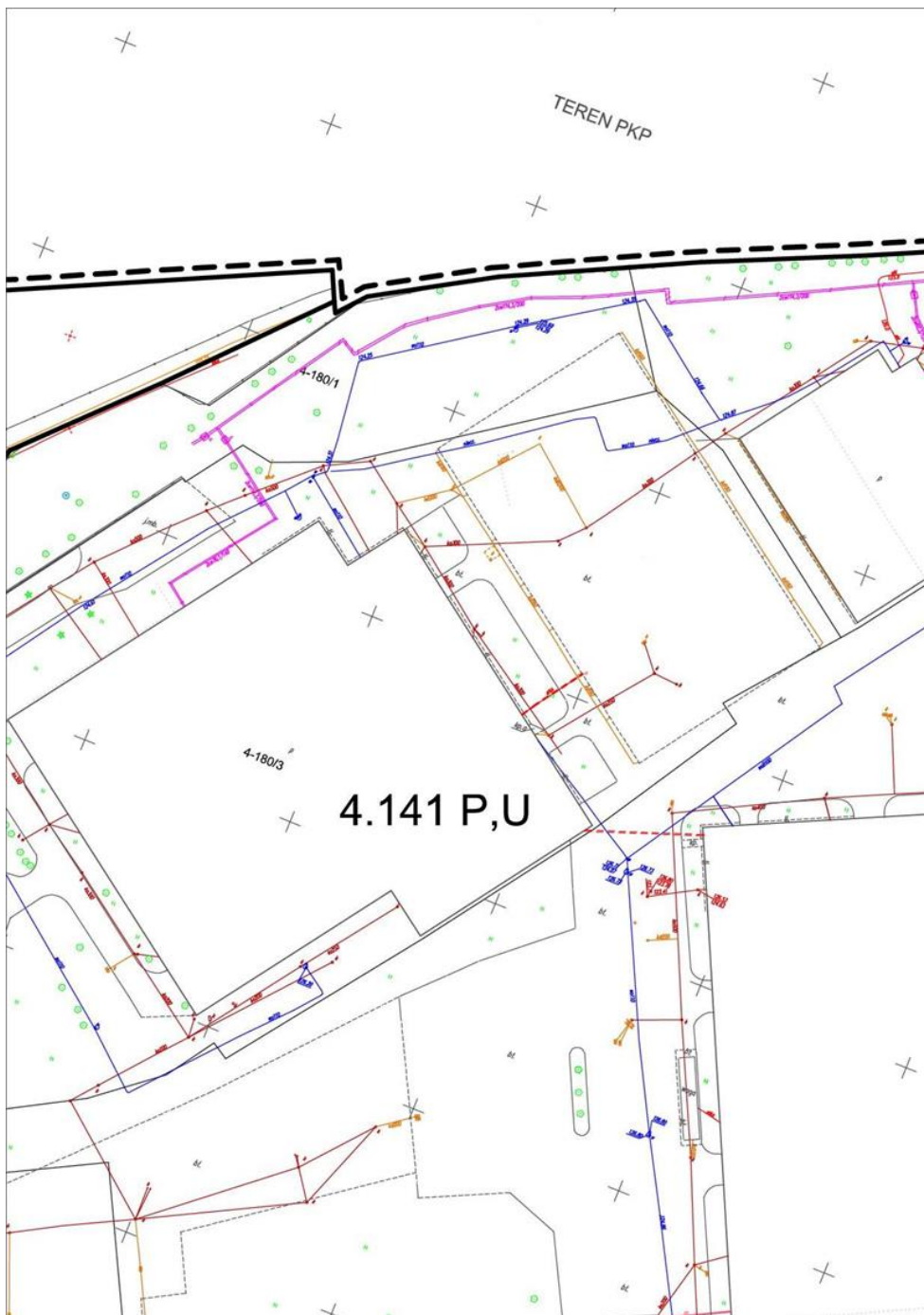
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



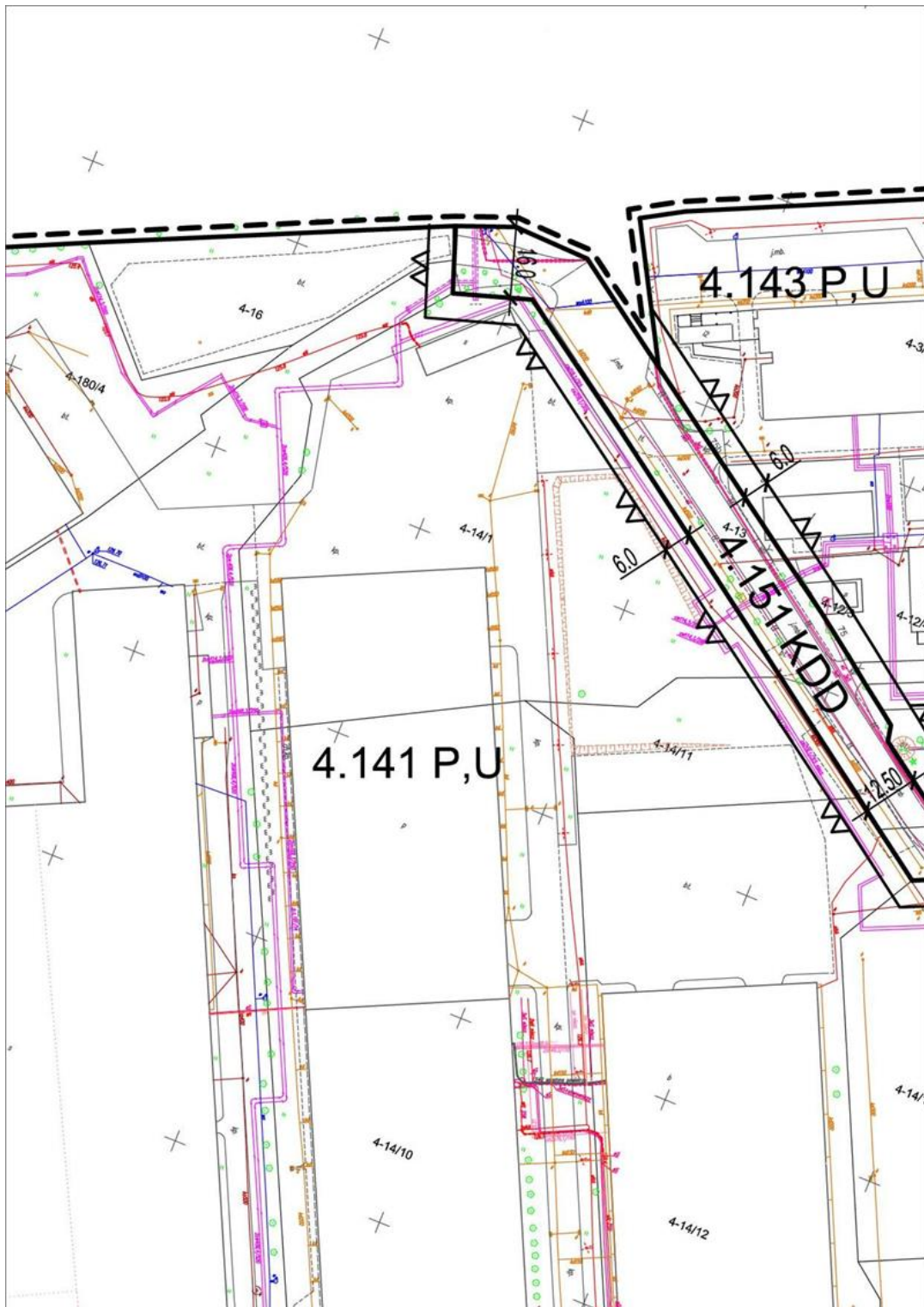
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



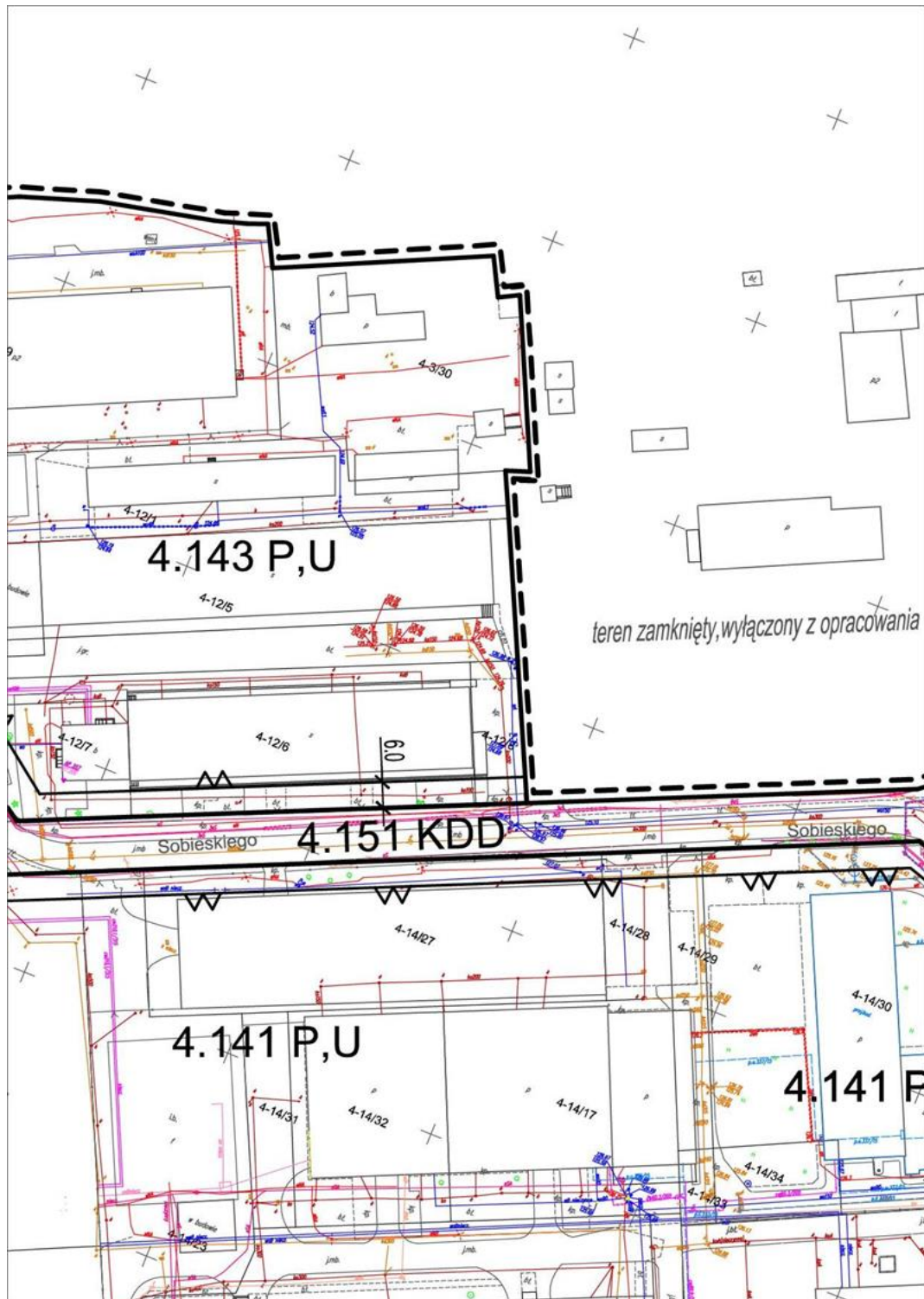
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



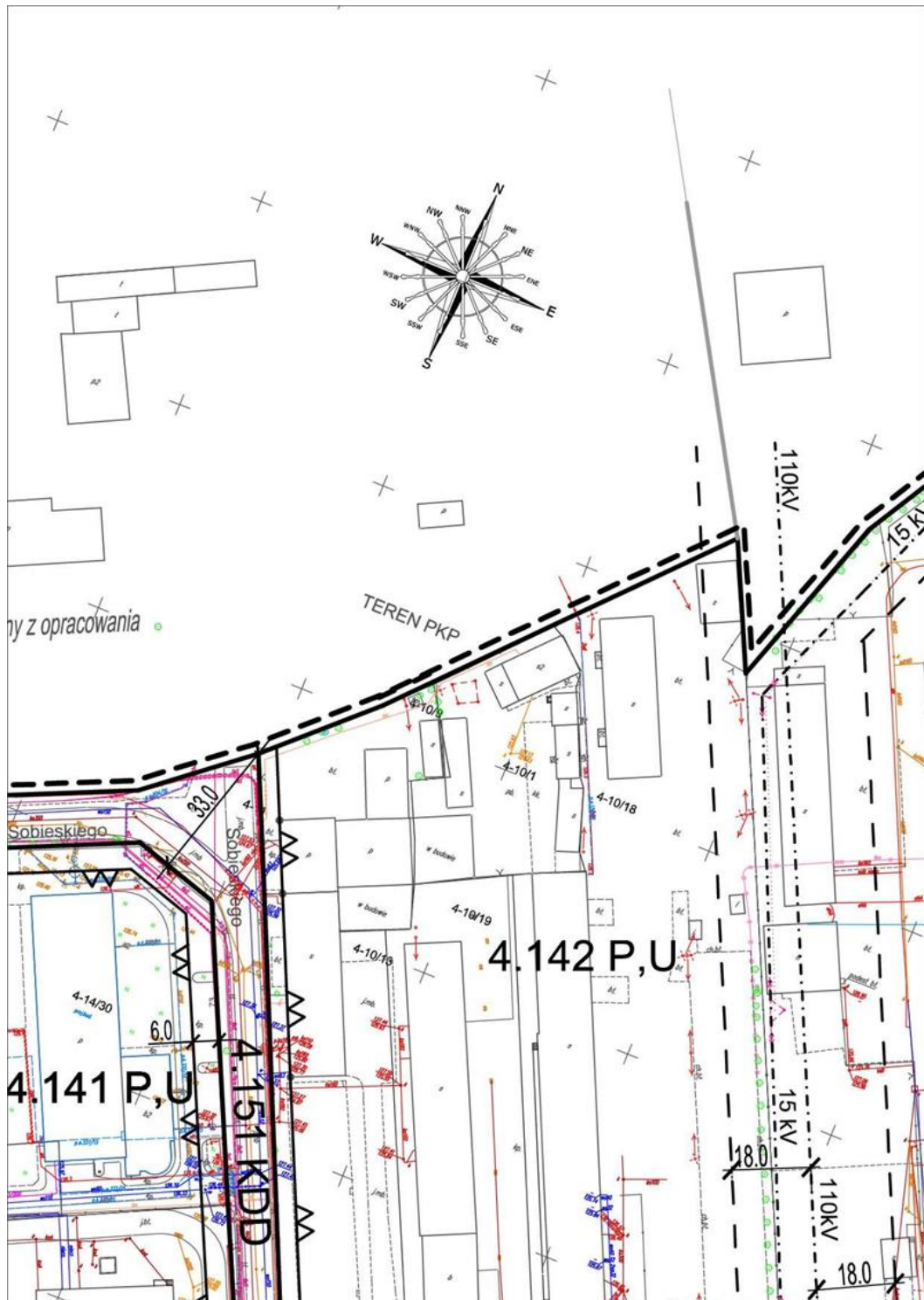
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



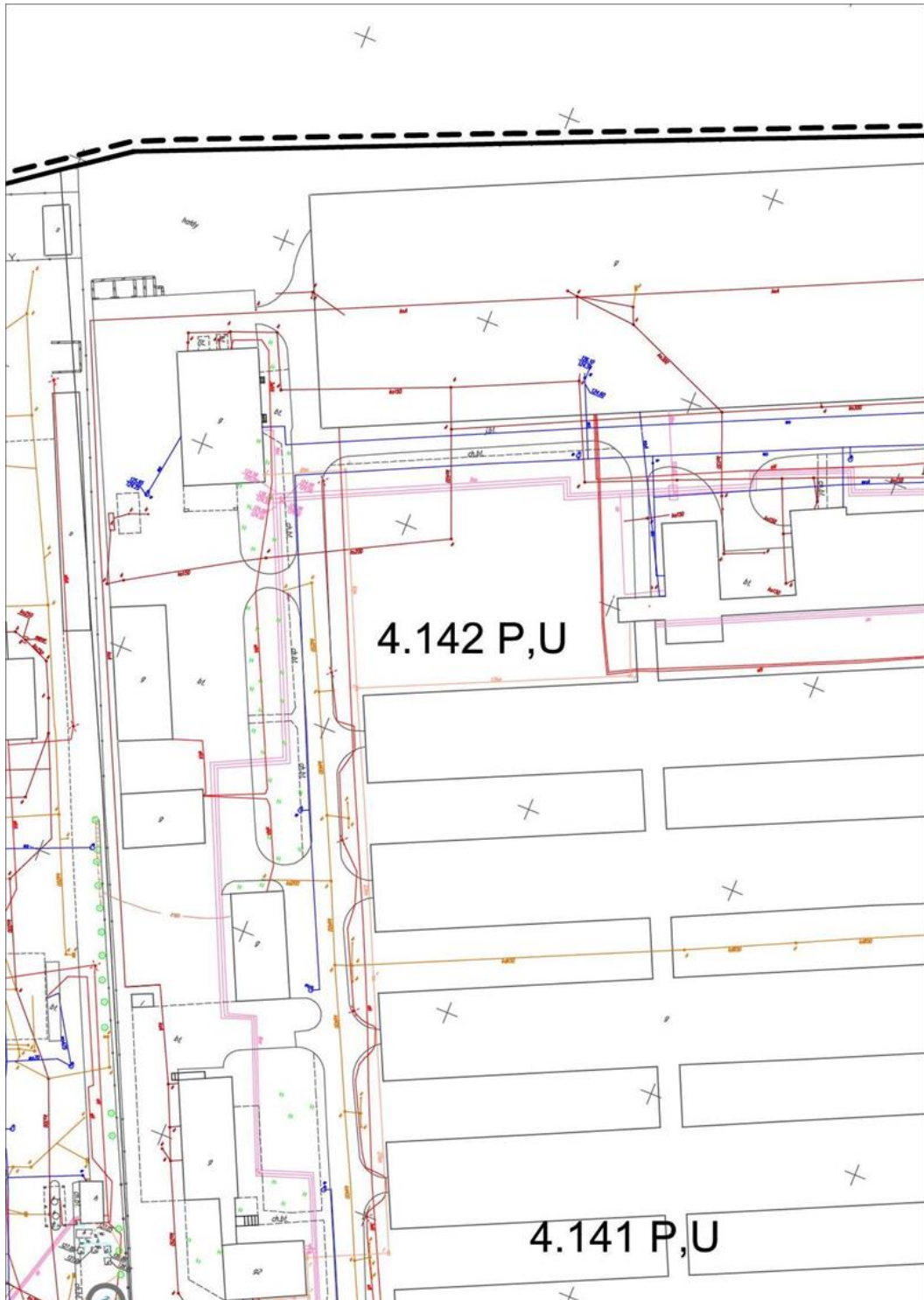
Załącznik Nr 1 arkusz 7 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 8 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

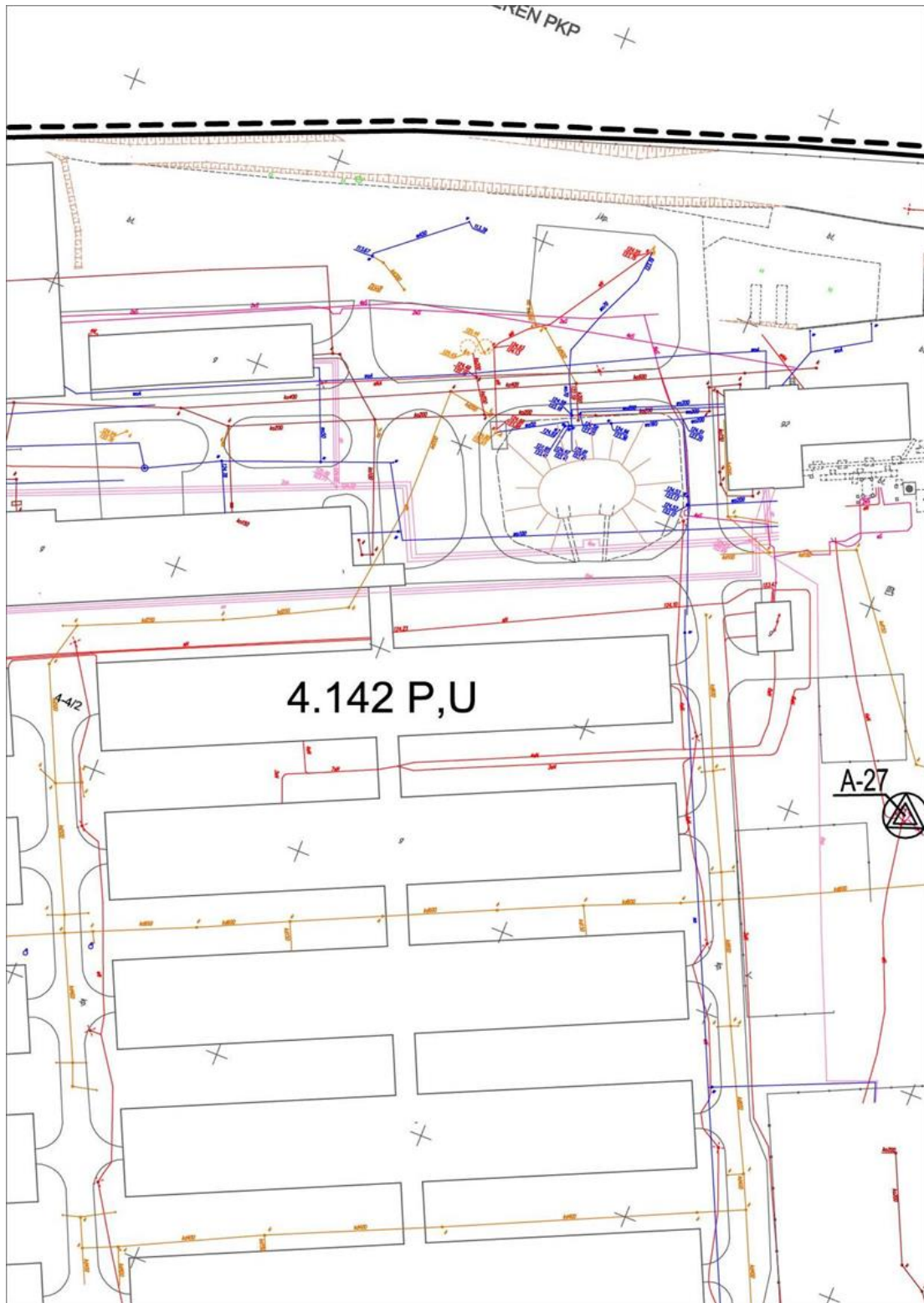


Załącznik Nr 1 arkusz 9 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

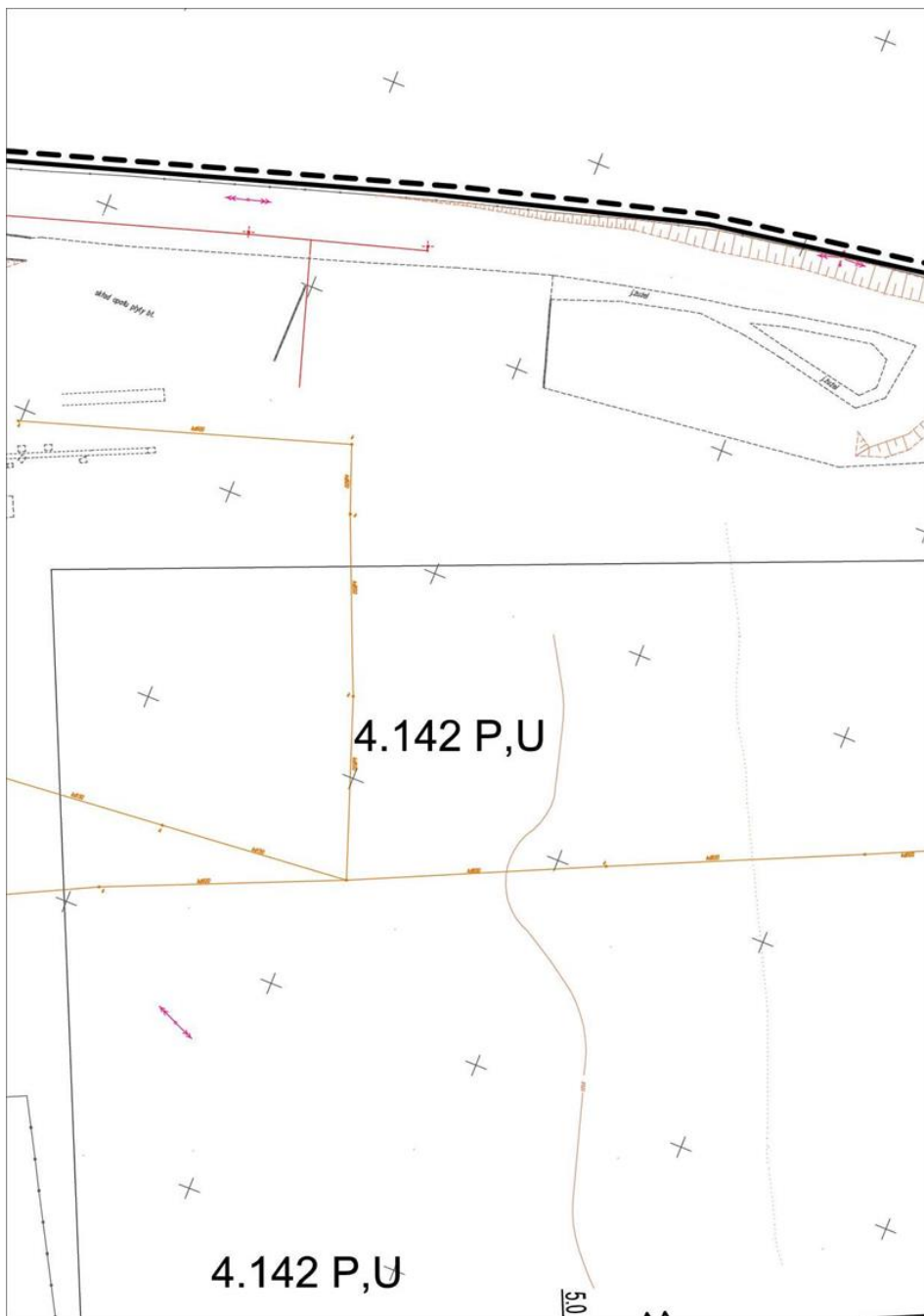




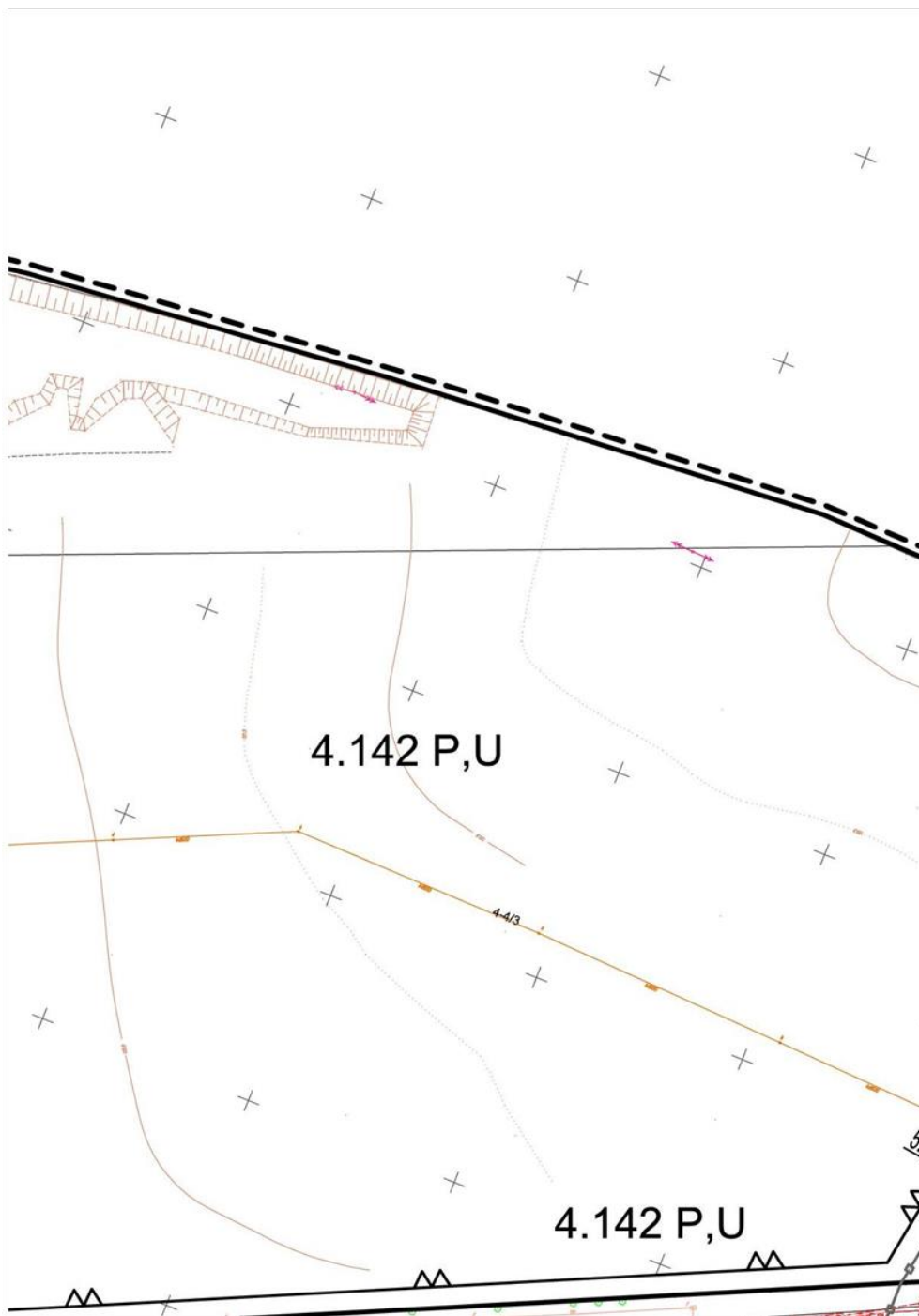
Załącznik Nr 1 arkusz 10 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



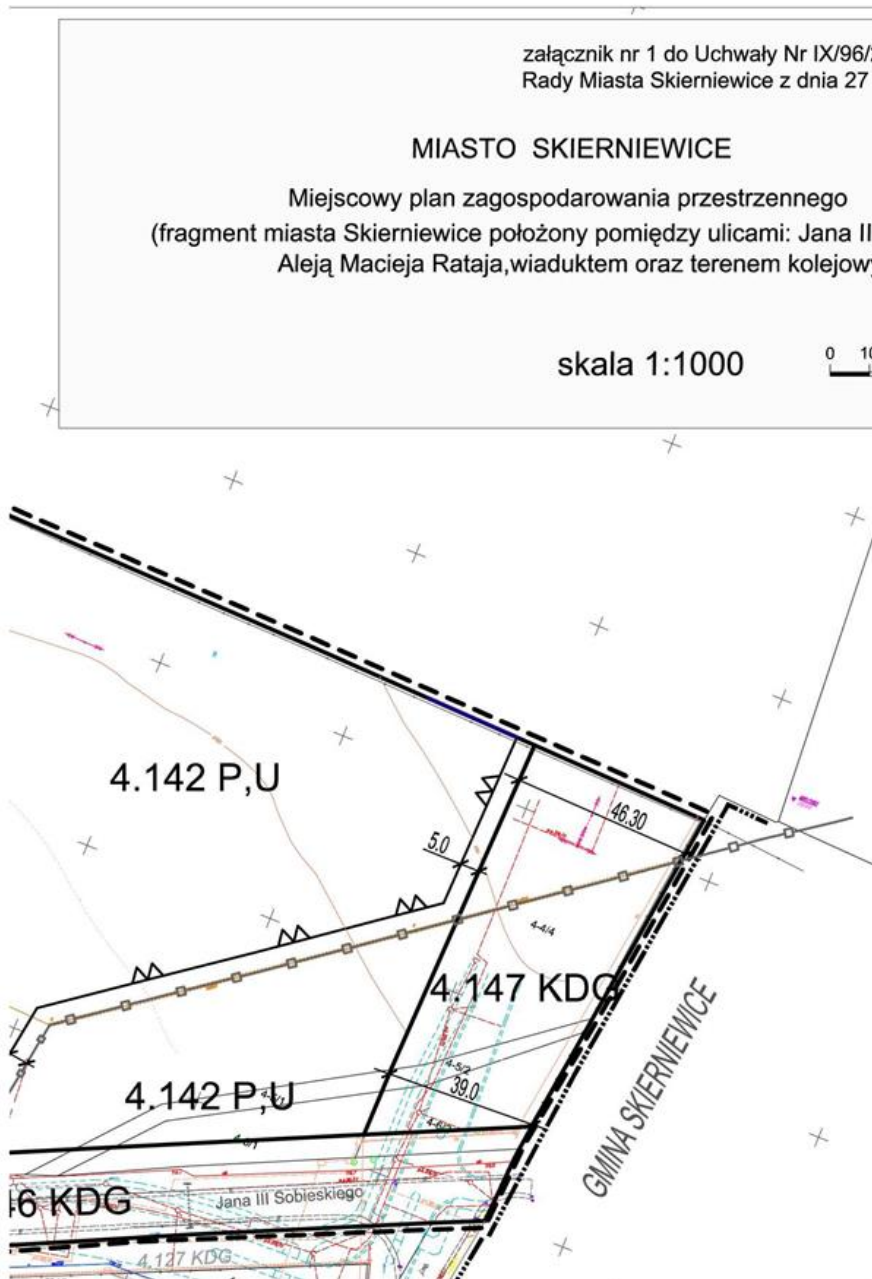
Załącznik Nr 1 arkusz 11 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



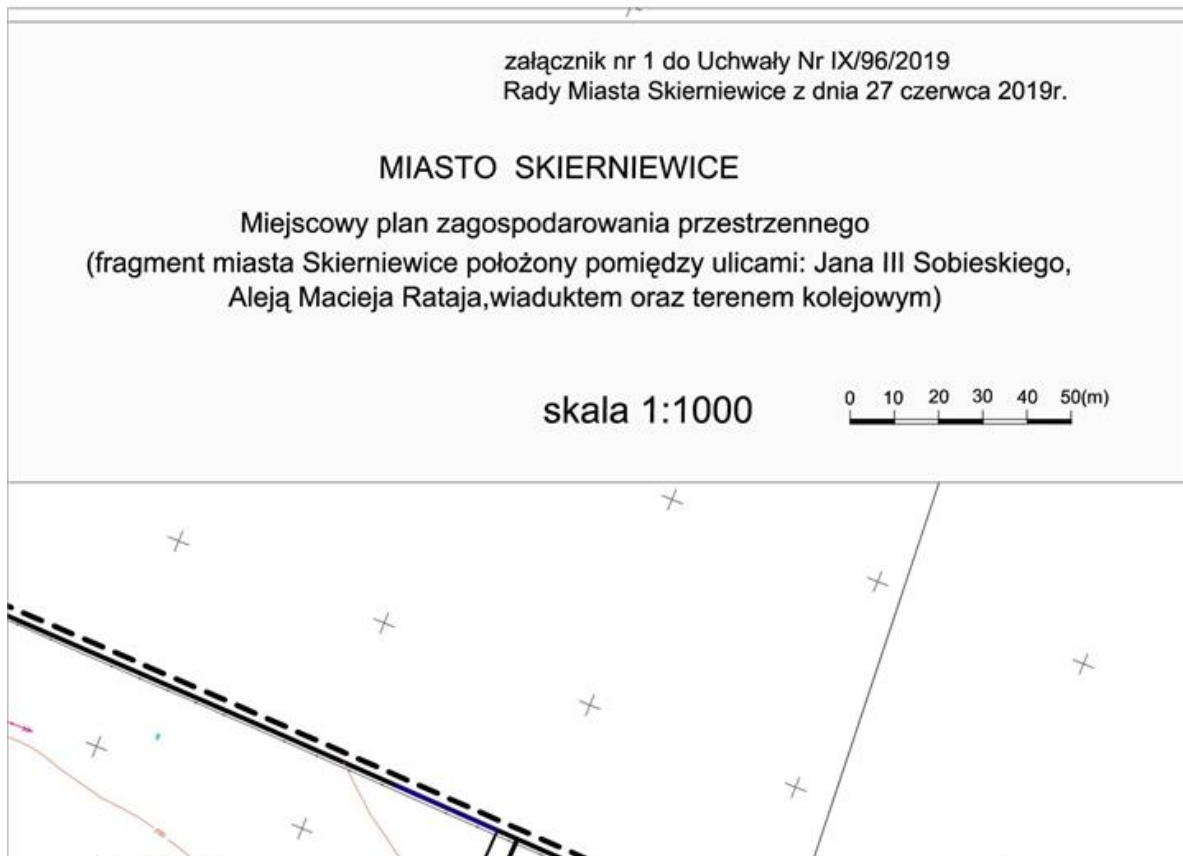
Załącznik Nr 1 arkusz 12 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 13 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 14 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



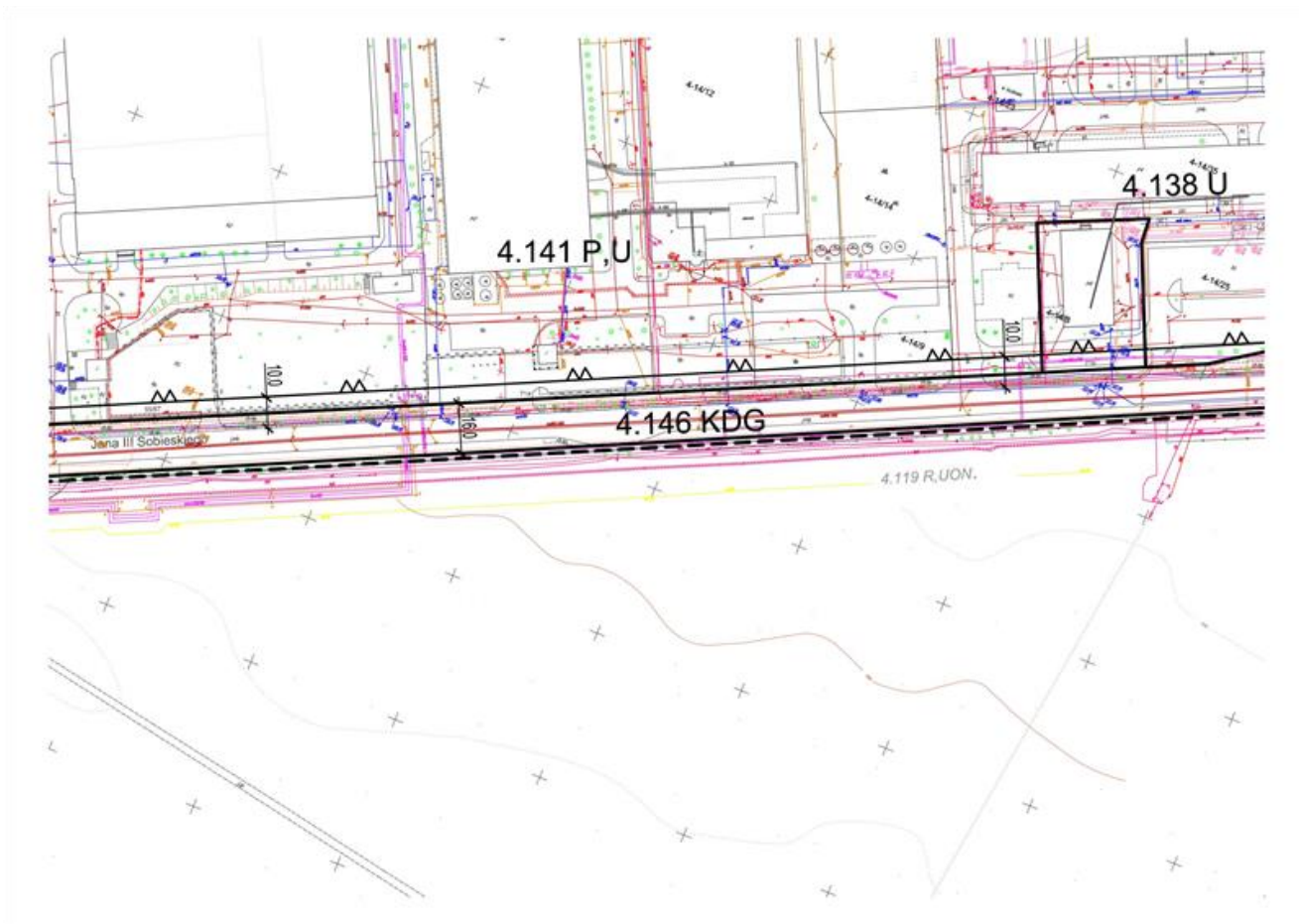
Załącznik Nr 1 arkusz 15 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 16 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

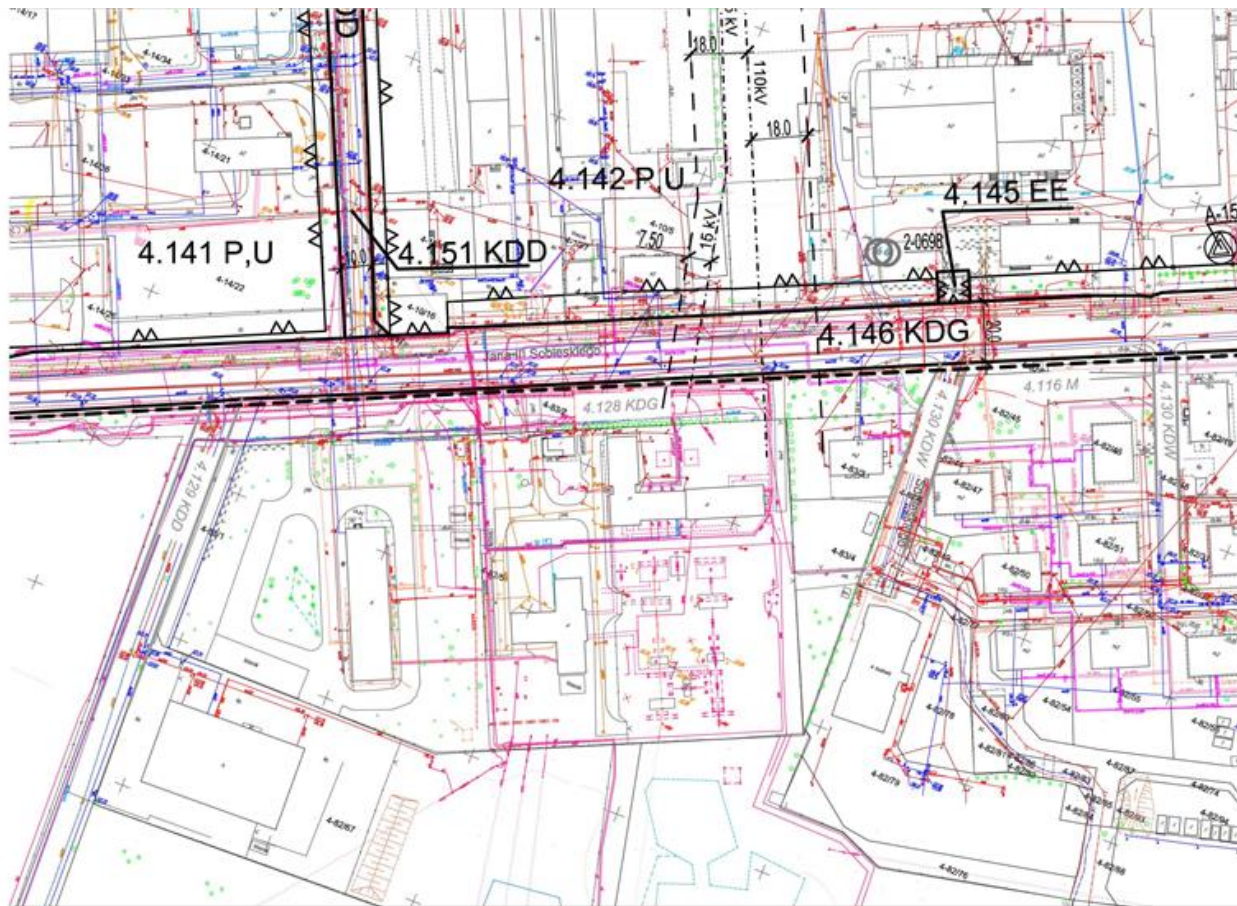


Załącznik Nr 1 arkusz 17 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

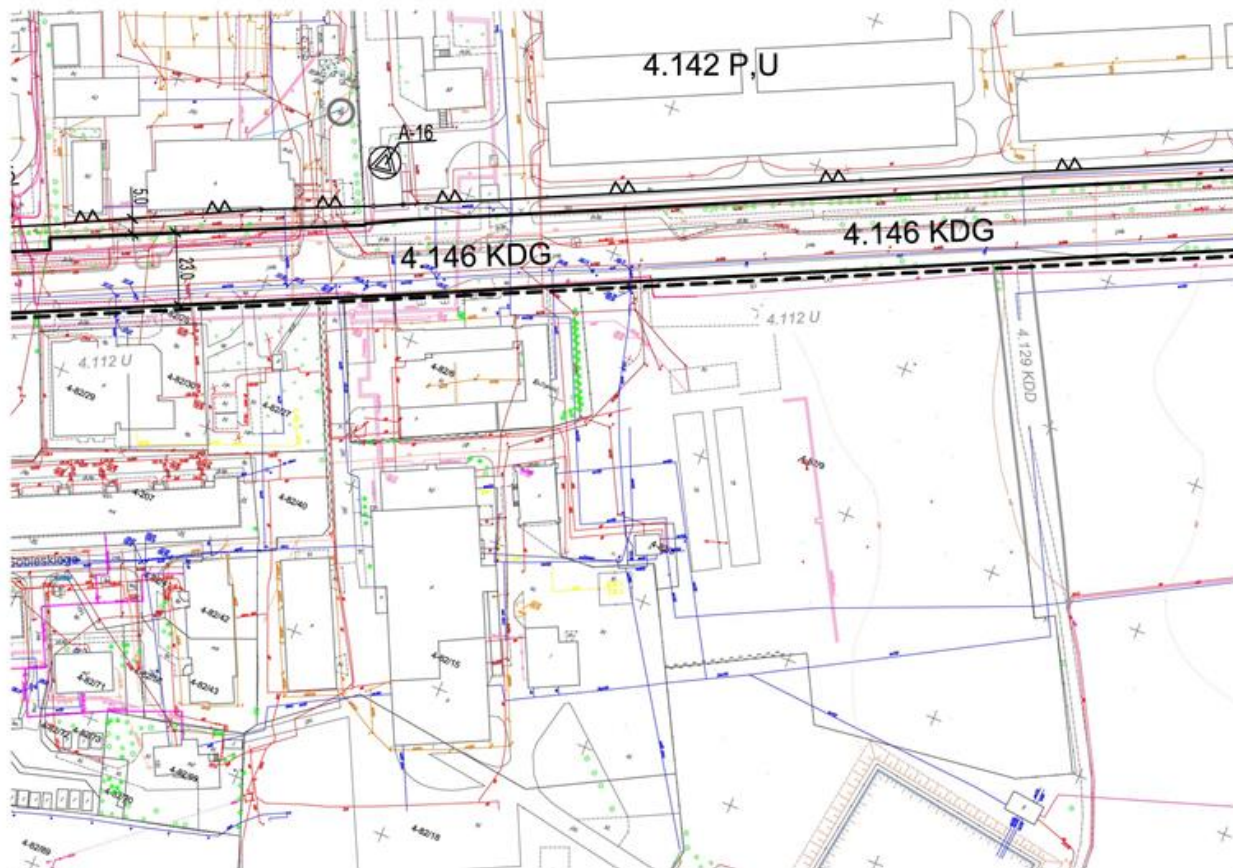




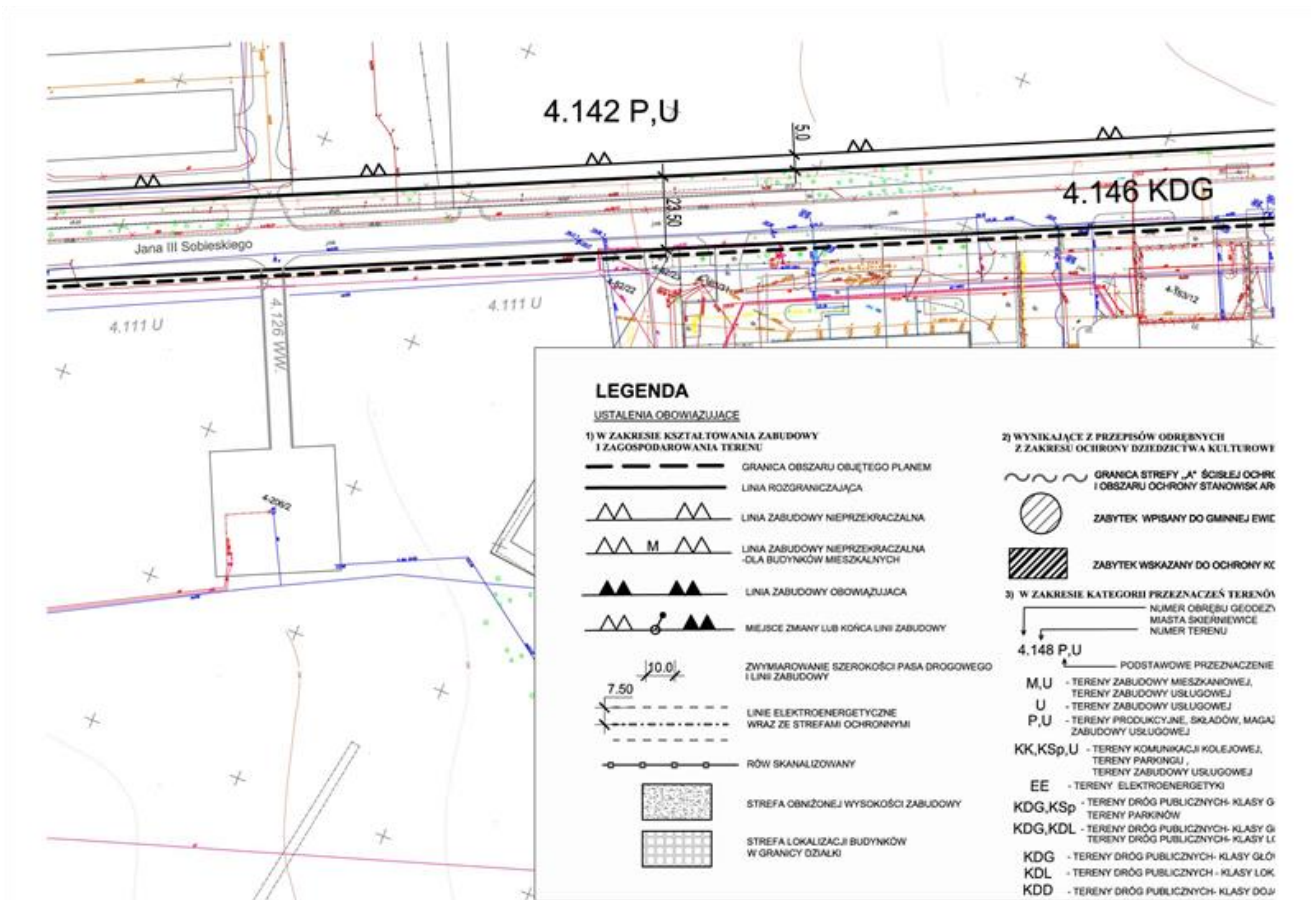
Załącznik Nr 1 arkusz 18 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



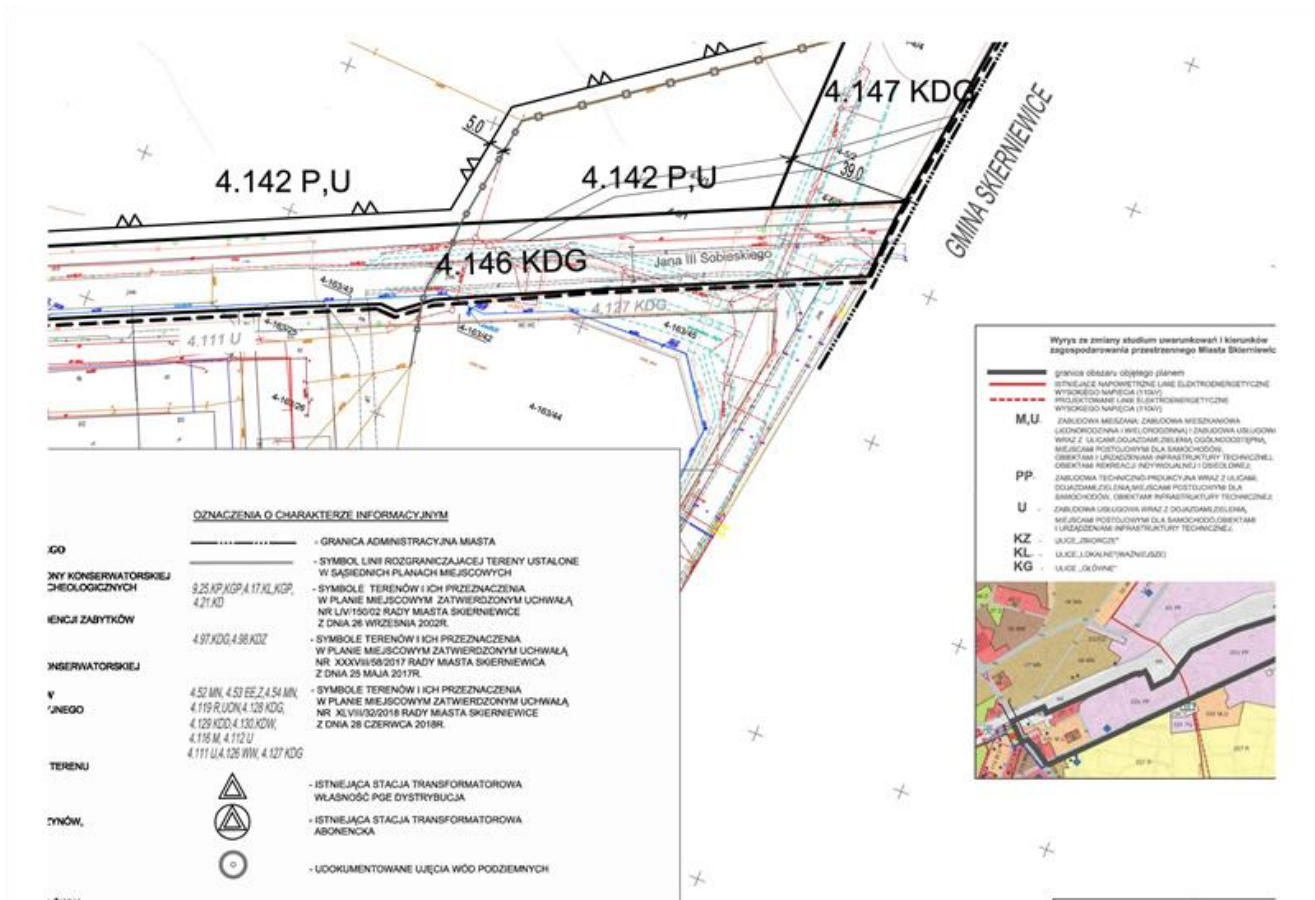
Załącznik Nr 1 arkusz 19 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 20 do uchwały Nr IX/96/2019  
 Rady Miasta Skierniewice  
 z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 21 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 22 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



**LEGENDA**

**USTALENIA OBOWIAZUJĄCE**

**1) W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU**

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKARCZALNA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKARCZALNA DLA BUDYNKÓW MIESZKALNYCH
- LINIA ZABUDOWY OBOWIAZUJĄCA
- MIĘSCIE ZMIANY LUB KOŃCA LINII ZABUDOWY
- ZWYMAROWANIE SZEROKOŚCI PASA DROGOWEGO I LINII ZABUDOWY
- LINE ELEKTROENERGETYCZNE WRAZ ZE STREFAMI OCHRONNYMI
- RÓW SKANALIZOWANY
- STREFA OBNIŻONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- STREFA LOKALIZACJI BUDYNKÓW W GRANICY DZIAŁKI

**2) WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODBRNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO**

- GRANICA STREFY „A” ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ I OBSZARU OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ZABYTEK WPISANY DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- ZABYTEK WSKAZANY DO OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

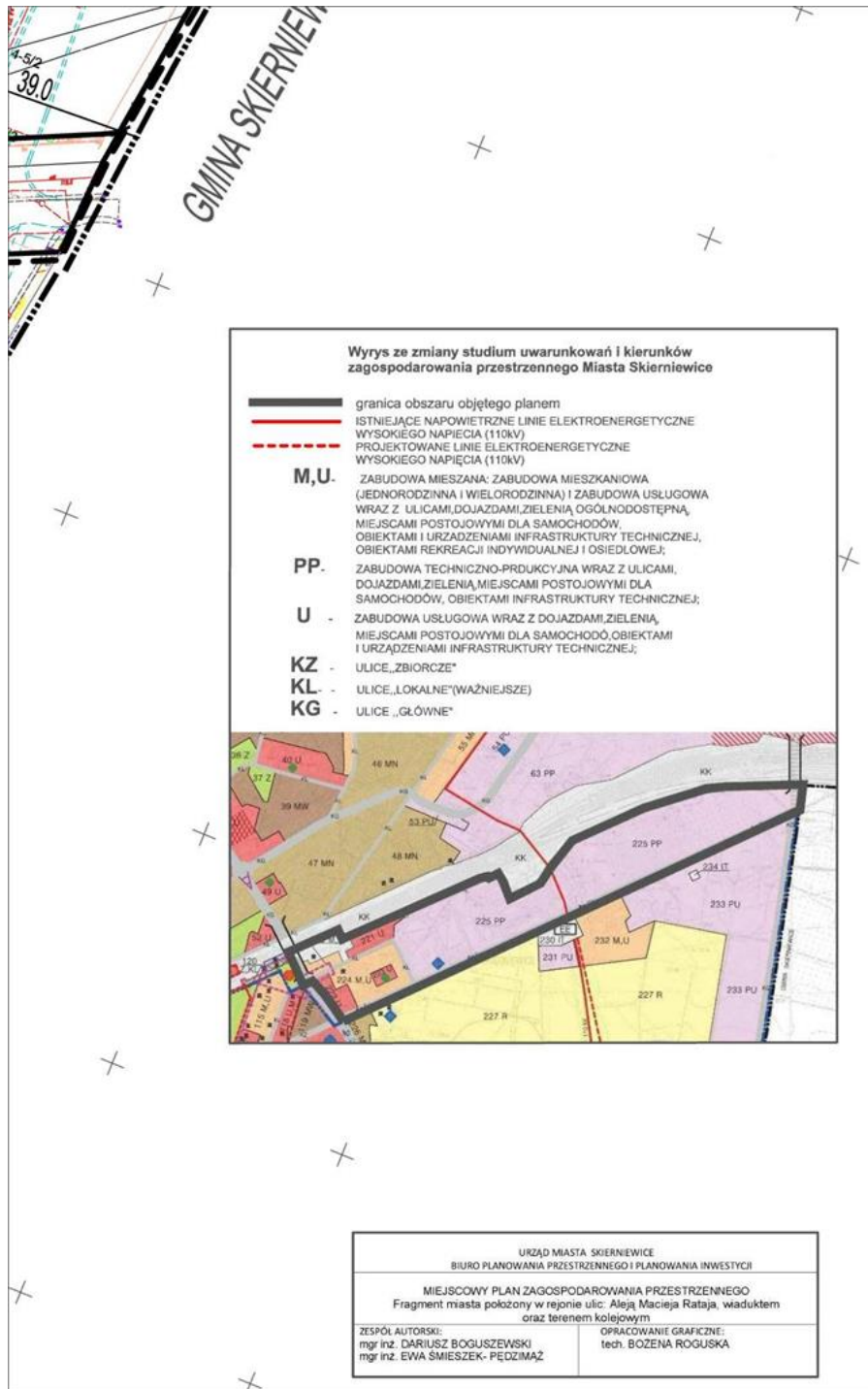
**3) W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW**

- NUMER OBRĘBI GEODEZYJNEGO MIASTA SKIERNIEWICE
- NUMER TERENU
- 4.148 P,U
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU
- M,U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- P,U - TERENY PRODUKCYJNE, SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KK,KSp,U - TERENY KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ, TERENY PARKINGU, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- EE - TERENY ELEKTROENERGETYCZNE
- KDG,KSp - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY GŁÓWNA, TERENY PARKINGÓW
- KDG,KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY GŁÓWNA, TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY LOKALNA
- KDG - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY GŁÓWNA
- KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY LOKALNA
- KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH- KLASY DOJAZDOWA

**OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
- SYMBOL LINII ROZGRANICZAJĄCEJ TERENY USTALONE W SĄSIEDNIH PLANACH MIEJSCOWYCH
- SYMBOLE TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLVII/505/2 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2002R.
- SYMBOLE TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XXXVIII/502/17 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 25 MAJA 2017R.
- SYMBOLE TERENÓW I ICH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLVIII/320/18 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 26 CZERWCA 2018R.
- 4.25 KP,KGP 4.17 KL,KGP 4.21 KD
- 4.97 KDG 4.98 KDZ
- 4.52 MN 4.53 EE 2 4.54 MN 4.119 R,UON 4.128 KDG 4.129 KDZ 4.130 KZDN 4.116 M 4.112 U 4.111 UJA.126 MN 4.127 KDG
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA WŁASNOŚĆ PGE DYSTRYBUCJA
- ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA ABONENCKA
- UDOKUMENTOWANE ŹRĘDŁA WÓD PODZIEMNYCH

Załącznik Nr 1 arkusz 23 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

### **o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem i terenem kolejowym**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem i terenem kolejowym wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 12 kwietnia do 16 maja 2019 r. Uwagi mogły być wnoszone do 5 czerwca 2019 r. W terminie wyznaczonym na składanie uwag wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi. Prezydent Miasta nie uwzględnił złożonych uwag.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta, Rada Miasta Skierniewice postanawia przyjmując następujący sposób ich rozpatrzenia.

Obszar opracowania planu, w części obejmującej ulicę Mickiewicza jest obszarem charakteryzującym się bardzo dynamicznymi zmianami dotyczącymi jego zabudowy, w okresie ostatnich 15 lat. W miejscu zabudowy z przełomu wieku XIX i XX powstały nowe budynki mieszkalne wielorodzinne, w miejscu składów i magazynów rozwijają się usługowe formy działalności. Decyduje o tym położenie tuż przy dworcu kolejowym - ok. 0,3 km oraz w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta (odległość do Rynku miejskiego to ok. 1,3 km). Forma zabudowy jest bardzo zróżnicowana.

Powodem opracowania nowego planu były wnioski właścicieli nieruchomości. Właściciele ci oczekiwali, że nowy plan miejscowy zwiększy możliwości inwestycyjne poprzez zmienione/nowe ukształtowanie linii zabudowy oraz zwiększenie wysokości zabudowy, a także nadanie nowego przeznaczenia terenu. Wprowadzenie nowych ustaleń planu poprzedzone było szczegółową analizą istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania obszaru planu. Stan ten jest wyznacznikiem dla określania tak przeznaczenia terenu jak i wskaźników dotyczących zabudowy. Takie działanie jest wymagane przepisami ustawy (art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity - Dz.U. 2015 poz. 199, jak też uzasadnione pełnym wykorzystaniem infrastruktury technicznej znajdującej się w granicach tego obszaru. Istniejący stan zagospodarowania terenów oraz istniejące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania były zatem podstawą ustaleń w tym zakresie w opracowanym projekcie planu. takie działanie pozwoliło na:

- ustalenie przeznaczenia i lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącego,
- ustalenie wskaźników zbliżonych lub tożsamyh z istniejącymi, co gwarantuje równe traktowanie inwestorów w tym obszarze (tych, którzy już zrealizowali swe plany jak i tych, którzy takie plany chcą realizować).

**Odnosnie uwagi 1 – zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Mickiewicza** – składająca uwagę wnosi o ustalenie zapisów, które będą chroniły niższy typ zabudowy, uważa że dopuszczenie budowy budynków o wysokości 27 m, spowoduje zatłoczenie tej części miasta poprzez liczbę ludzi i ich samochody. Wpłynie to na obniżenie jakości życia mieszkańców.

**Wyjaśnienie:** Składająca uwagę oczekuje obniżenia wysokości zabudowy (bez wskazania wysokości oczekiwanej). W projekcie planu wysokość zabudowy o wartości 27,0 m dotyczy terenu o symbolu 4.134 M,U, (nieruchomości położone przy ulicy Mickiewicza). W terenie tym budynki mieszkalne mają wysokość od 12,0 m do 33,0 m (wyjątkiem jest jeden budynek o wysokości 9,0 m). jest ich 11. Dwa z nich mają wysokość powyżej 30,0 m, pięć ma wysokość powyżej 20,0 m, dwa ok. 18,0 m, i dwa wysokość ok. 12,0 m. Ustalona w tym terenie w projekcie planu wysokość 27,0 m nawiązuje do wysokości większości z budynków wielorodzinnych przy ulicy Mickiewicza we wskazanym terenie.

Wysokość 27,0 m umożliwi realizację budynków - max. 9 kondygnacyjnych nadziemnych.

Istotnym przy ustalaniu treści planu był fakt, że ustalona wysokość może dotyczyć trzech działek położonych przy ulicy Mickiewicza i trzech budynków.

Odnosząc się do uwagi o tym, że nastąpi wzrost liczby mieszkańców i pojazdów stwierdzono, że jest taka sytuacja jest wielce prawdopodobna z racji na opisane wcześniej położenie terenu, a co za tym idzie jest korzystna dla obecnych i przyszłych mieszkańców miasta. Zwiększenie liczby mieszkańców bezpośrednio wpływa na zwiększenie budżetu samorządu. Ponadto pozwala na optymalne wykorzystanie sieci technicznych. Ustalając powyższą propozycję wysokości miano na uwadze, że wybór takiego miejsca do zamieszkania i do inwestowania zależy od kupującego i inwestora oraz, że osoby już mieszkające w tym terenie należą do szczególnie akceptujących intensywną zabudowę. Gdyby było inaczej najpewniej nie zdecydowaliby o kupnie mieszkania w tym miejscu.

**Prezydent Miasta uwagi nie uwzględnił.**

**Rada Miasta Skierniewice uwagi nie uwzględniła.**

**Odnosnie uwagi 2 - zmniejszenia wskaźnika liczby miejsc postojowych na mieszkanie i na powierzchnię usług** – obecnie w rejonie ulicy Mickiewicza brakuje miejsc postojowych, a ograniczenie jej liczby w stosunku do nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych spowoduje zwiększenie problemu. Składająca uwagę nie proponuje jaki wskaźnik należy ustalić.

**Wyjaśnienie:** Składająca uwagę oczekuje zwiększenia w projekcie planu wskaźników miejsc postojowych. Punktem wyjścia do określenia propozycji ilości miejsc postojowych w projekcie planu były zapisy planu obowiązującego oraz stanu istniejącego w tym zakresie. Obowiązujący plan miejscowy nie ustala wskaźników miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych. Ustala takie wskaźniki dla obiektów usługowych. Dla zabudowy mieszkaniowej takiego wskaźnika nie było. Realizacja miejsca postojowych dla mieszkań była zatem decyzją inwestora i mieszkańca, którzy kierowali się jednym wymogiem prawnym. Wymóg ten określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury - w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy tam zawarte wskazują, że należy dla budynku zaprojektować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wymagana ilość miejsc postojowych jest przy tym zależna od rodzaju usług. Dla handlu - 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, dla gastronomii - 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne, dla hotelu - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe, a pozostałe - 1 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

Analiza stanu istniejącego wyposażenia terenu w miejsca postojowe dowodzi, że wskaźnik ten wynosi 1 miejsce parkingowe na 1,6 mieszkania.

Powyższe fakty prowadziły do wniosku, że akceptowanym przez inwestorów/mieszkańców terenu wskaźnikiem ilości miejsc postojowych przypadających na mieszkanie jest wskaźnik zbliżony do wartości 1 miejsce dla 2 mieszkań. Stąd w projekcie planu przyjęto dla mieszkań taki właśnie wskaźnik. Dla zabudowy usługowej ustalono wskaźnik 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie różnicując od przeznaczenia obiektów usługowych. Taki wskaźnik został jest stosowany w mieście Skierniewic od około czterech lat, jako ogólny dla terenów usług.

Podsumowując, ustalony wskaźnik dla mieszkań jest zbliżony do istniejącego na terenie, akceptowany przez dziesiątki mieszkańców, którzy wprowadzili się do mieszkań w tym terenie w okresie ostatnich 10 - 12 lat. Przyjęty wskaźnik nie różnicuje inwestorów/mieszkańców w terenie pod względem, wymagań im stawianych przez samorząd. Przyjęty wskaźnik może być zwiększony przez inwestora na etapie inwestycji.

**Prezydent Miasta uwagi nie uwzględnił.**

**Rada Miasta Skierniewice uwagi nie uwzględniła.**

**Odnosnie uwagi 3 – zwiększenia wskaźników powierzchni zabudowy (w szczególności tych powyżej 60%)** – dogęszczenie zabudowy do poziomu określonego w projekcie planu spowoduje m.in. znaczny wzrost ruchu samochodowego, zmniejszenie powierzchni zieleni miejskiej, zaciemnianie istniejących budynków, zbyt bliskie odległości między budynkami, co negatywnie wpłynie na życie mieszkańców tego rejonu miasta.

**Wyjaśnienie:** Składająca uwagę oczekuje zmniejszenia w projekcie planu wskaźnika powierzchni zabudowy. W trakcie przygotowywania projektu planu wykonano analizę wskaźnika powierzchni zabudowy tj. powierzchni pod budynkami, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi w stosunku do powierzchni działek budowlanych. Na większości działek zabudowanych budynkami wielorodzinnymi wskaźnik ten wynosi ok. 50%, ale występują też działki, na których wskaźnik ten wynosi ok. 80%. Do tych ostatnich należy działka, na której mieszka składająca uwagę. działka ta znajduje się na terenie o symbolu 4.134 M,U.



W projekcie planu z racji na uwarunkowania opisane na wstępie przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił 70%. Jednocześnie przyjęto, że wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (tj. pokrytej roślinnością) ma mieć minimum 20%. Tak ustalone wskaźniki powodują, że dla dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych realizowanych w poziomie terenu można będzie przeznaczyć maksimum 10% powierzchni działki budowlanej. W przypadku chęci budowy budynku o powierzchni maksymalnie wykorzystującej ustalony wskaźnik koniecznym będzie budowa parkingu podziemnego.

Należy też podkreślić, że przy ustalonych wskaźnikach powierzchni pod budynkami i utwardzone, w sumie będą mogły stanowić 80% powierzchni działki budowlanej czyli tyle ile obecnie znaczna część działek już zabudowanych. Sytuacja ta zachowuje wszystkim właścicielom nieruchomości te same warunki zagospodarowania.

Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej likwidacji zieleni miejskiej oraz zacieniania, w kontekście przyjętego wskaźnika należy wyjaśnić, że w obszarze projektu planu zieleń miejska występuje wyłącznie w pasach drogowych i plan nie wskazuje jej likwidacji, natomiast zacienianie mieszkań jest bardzo szczegółowo regulowane przepisami powszechnie obowiązującymi, które w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu gwarantują, że normy w tym zakresie zostaną zachowane.

Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej zwiększenie ruchu samochodowego należy wyjaśnić, że przekroje i wyposażenie ulic: Adama Mickiewicza i Szkolnej oraz Jana III-go Sobieskiego posiadają parametry, które obsługują ruch samochodowy wynikający z obsługi nowej.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy nie pogarsza warunków zagospodarowania, ale daje większą swobodę inwestycyjną przy zachowaniu praw wszystkich właścicieli do jednakowego zagospodarowania swych działek.

**Prezydent Miasta uwagi nie uwzględnił.**

**Rada Miasta Skierniewice uwagę nie uwzględniła.**

**Odnosnie Uwaga 4 – zmniejszenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na minimum 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej** – tereny zieleni przy blokach wielorodzinnych są niezwykle ważne ze względu na duże zagęszczenie mieszkańców.

**Wyjaśnienie:** Sposób sformułowania uwagi nie daje możliwości odniesienia się wprost, ale domniemywa się niezadowolenie skarżącej z ustalonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej. Odnosząc się do tak odczytanej treści uwagi należy podać, że w projekcie planu dla działek zabudowy mieszkaniowej w terenie o symbolu 4.134 M,U ustalony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej - minimum 20%. Oznacza to, że 20% powierzchni działki budowlanej może być zagospodarowana wyłącznie zielenią. Propozycja takiej wartości wynikała z analizy na etapie projektowym stanu istniejącego tak w zakresie obowiązującego planu miejscowego, jak i faktycznie na działkach budowlanych.

Obowiązujący plan miejscowy w części terenu przy ulicy Mickiewicza nie określa minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast wielkość terenu biologicznie czynnego dla budynków wielorodzinnych dla budynków realizowanych po uchwaleniu tego planu była projektowana i wykonywana w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy w tym zakresie (wspomniane wcześniej Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych (...)). Ustalona tam wielkość to minimum 25% powierzchni działki, chyba, że inne wartości wynikają z planu miejscowego.

Na części działek zabudowanych powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi ok. 20%. jednocześnie na tych działkach, na których potencjalnie zaprojektowano zieleń jest także wykorzystywany na cele parkowania. Świadczy to też o presji mieszkańców na zmniejszenie terenów zieleni przy budynku na rzecz terenów utwardzonych.

Biorąc pod uwagę powyższe fakty, w tym opisywaną przez składającą uwagę potrzebę zwiększenia miejsca dla parkowania na terenie w projekcie planu dopuszczono zmniejszenie wskaźnika określonego w ww. rozporządzeniu i ustaleniu tegoż wskaźnika w wartości istniejącej na wielu działkach zabudowanych tj. 20% powierzchni działki budowlanej.

**Prezydent Miasta uwagi nie uwzględnił.**

**Rada Miasta Skierniewice uwagę nie uwzględniła.**

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/96/2019  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 27 czerwca 2019 r.

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

Przewidywane wydatki inwestycyjne, których zakres wynika z realizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jana III Sobieskiego, Aleją Macieja Rataja, Wiaduktem i terenem kolejowym wiążą się z koniecznością nabycia gruntów o powierzchni 0,75 ha zarezerwowanych w projekcie planu pod regulację pasa drogowego ulicy Jana III Sobieskiego.

Zobowiązania finansowe wynikające z uchwalenia planu będą pokrywane ze środków własnych Miasta.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon