

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Skierniewicach

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9
REGON 750459960

tel.(046) 832 57 74
NIP 836-10-19-539

MIASTO SKIERNIEWICE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

- fragment miasta położony pomiędzy ulicami:
Fabryczną, S. Domarasiewicza, Warszawską i Grabina

Uchwała Nr XV/112/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 września 2011r.
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice
położony pomiędzy ulicami: Fabryczną, S. Domarasiewicza, Warszawską i Grabina



Organ sporządzający plan:
PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

PREZYDENT MIASTA

Leszek Trębski

PRACOWNIA:

DYREKTOR
MIEJSKIEJ PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
w Skierniewicach
mgr Danuta Stasiak

Publ. Dz.U.Woj. Łódzkiego
Nr 308 poz. 3122
z dnia 24 października 2011r.

**UCHWAŁA NR XV/112/11
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 2 września 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -fragment miasta Skierniewice położony
pomiędzy ulicami: Fabryczną, S. Domarasiewicza, Warszawską i Grabina**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz.230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz.679, Nr 134, poz. 177) 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 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz.804, Nr 149, poz.966 i Nr 155, poz.1043, z 2011 r. Nr 32, poz.159, Nr 153, poz.901) i w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), także w nawiązaniu do uchwały Nr LII/48/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy ulicami: Fabryczną, S.Domarasiewicza, Warszawską i Grabina z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy ulicami: Fabryczną, S.Domarasiewicza, Warszawską i Grabina.

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

- 1) od strony północnej – granica administracyjna miasta;
- 2) od strony wschodniej – ulica S.Domarasiewicza;
- 3) od strony południowej- ulica Warszawska i północna granica bocznicy kolejowej;
- 4) od strony zachodniej- ulica Grabina.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000) stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązująca stanowią:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia,
 - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - e) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

- g) zwymiarowanie linii zabudowy;
- 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 numer 3.

§ 3. Planem miejscowym ustala się 30% stawkę służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) obszarze planu- należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) obszarze urbanistycznym- należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) 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;
- 4) linii rozgraniczającej- należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 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) 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;
- 7) 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;
- 8) zabudowie garażowej - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących przechowywaniu pojazdów w budynkach wraz z myjniami samochodowymi, także dojeżdżaniami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 9) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem „MW” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków wielorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojeżdżaniami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 10) zabudowie usługowej, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie: administracji, kultury, obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem działalności prowadzonej w lokalach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²), hotelarstwa, gastronomii, sportu i rekreacji oraz usług bytowych, świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe i geodezyjne, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojeżdżaniami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 11) zabudowie produkcyjnej, składach i magazynach, oznaczonej symbolem „P” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności produkcyjnej, magazynowo-składowej, baz transportu samochodowego, warsztatów remontowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojeżdżaniami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;

- 12) drogach publicznych, oznaczonych symbolem „KD” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: lokalne – o symbolu „KD(L)” i zbiorcze – o symbolu „KD(Z)”;
- 13) drogach wewnętrznych, oznaczonych symbolem „KDW” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg (ulic) nie będących drogami publicznymi, służących bezpośrednio obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy (ulica pieszo-jezdna) lub jako dojazd w terenach rolniczych i lasach (droga gospodarcza);
- 14) zabudowie stacji paliw, oznaczonej symbolem „KSn”, należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących stacjom tankowania pojazdów wraz z myjniemi samochodowymi, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 15) rolnictwie – uprawy polowe, oznaczonym symbolem „R” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych użytkach rolnych, w tym: na gruntach ornych, pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, obiektami melioracji wodnych i przeciwpowodziowymi oraz gruntami pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, także gruntami oczek wodnych;
- 16) zabudowie rolniczej, oznaczonej symbolem „RM” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejącej oraz wykonywania zaprojektowanej zabudowy mieszkalno-produkcyjnej w gospodarstwie rolnym, w skład której wchodzi: budynek mieszkalny, budynki i budowle służące przechowywaniu środków produkcji, prowadzeniu produkcji rolniczej, przetwarzaniu i magazynowaniu wyprodukowanych w gospodarstwie produktów rolniczych i przeznaczonych na potrzeby własne gospodarstwa rolnego, z niezbędną do funkcjonowania tych obiektów infrastrukturą techniczną, także dojściami, dojazdami oraz zielenią;
- 17) lasach, oznaczonych symbolem „ZL” - należy przez to rozumieć działania służące gospodarowaniu leśnemu na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału wewnętrznego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne, leśne obiekty turystyczne i zabudowę leśną;
- 18) zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu;
- 19) działce budowlanej, zwanej dalej działką – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz spełniają wymagania realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 20) 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, 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;
- 21) wskaźniku zabudowy terenu (lub działki) – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem dla wyodrębnionego terenu lub działki, a uzyskany z podzielenia, odpowiednio, powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na tym terenie lub działce przez powierzchnię tego terenu lub działki;
- 22) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki, a uzyskany z podzielenia powierzchni terenu działki z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tej działce – przez powierzchnię całej działki;
- 23) 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;

- 24) 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;
- 25) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 26) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 27) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki bezpośrednio przylegająca do drogi, która zapewnia tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 28) obiekcie wieżowym – należy przez to rozumieć budynek produkcyjny lub część takiego budynku, którego wysokość ze względu na potrzeby technologiczne przekracza dopuszczalną wysokość budynków określoną w przepisach rozdziału 8 niniejszego planu, lecz nie jest większa niż 35 metrów.

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

Rozdział 2.

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

§ 5. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania 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) zwymiarowanie określone na rysunku planu, lub;
- 4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 6. 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i jest linią zabudowy nieprzekraczalną, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy.

§ 7. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) lub stacji transformatorowej 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 i Polską Normą.

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

§ 9. 1. Od strony ulic obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń:

- 1) o wysokości powyżej 1,7 m;
- 2) pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% powierzchni przęsła;
- 3) z prefabrykowanych elementów betonowych.

2. Ustalenia zawarte w ust.1 pkt 1 i pkt 2 nie obowiązują w sytuacji, gdy ogrodzenie będzie pełnił rolę ekranu ograniczającego negatywne oddziaływanie na środowisko ze strony zakładów umiejscowionych w terenach oznaczonych symbolem przeznaczenia „P”.

§ 10. 1. Ustala się zakaz realizacji tablic i urządzeń reklamowych w terenach oznaczonych symbolami przeznaczenia: „R” i „ZL”.

2. Na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem treści ust.1, ogranicza się wielkość tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na działkach, budynkach i ogrodzeniach do maksymalnej powierzchni - 2 m².

§ 11. 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 do 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 wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy; chyba że w przepisach rozdziału 8 stanowi się inaczej.

§ 12. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 3.

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

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

§ 14. Wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów oraz scaleń i podziałów na działki.

§ 15. 1. Działka gruntu wydzielana jako dojazd do działek, a także fragment działki przeznaczony w jej ramach pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą wprowadzenie w jego granice sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi zabudowy i zagospodarowania działki, lecz nie mniej niż 5 m, gdy do działki przewiduje się doprowadzenie, wyłącznie, sieci zaopatrujących w wodę i energię elektryczną, w pozostałych przypadkach - szerokość dojazdu winna być zwiększana do wielkości zapewniającej ułożenie przewidywanych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, Polskimi Normami lub warunkami technicznymi realizacji sieci technicznych. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanego dojazdu do nieruchomości pozostającej po wydzieleniu działki lub działek.

2. Wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania narożnych ściąg jej granic w obrębie skrzyżowania nawiązującego dojazd do drogi (ulicy), o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m; warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 16. 1. Przy podziale nieruchomości lub scaleniu i podziale nieruchomości obowiązują następujące parametry wydzielanych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - minimalna powierzchnia działki winna wynosić 1000 m², a minimalna szerokość frontu działki - 25 m;
- 2) dla zabudowy usługowej – minimalna powierzchnia działki winna wynosić 1000 m², a minimalna szerokość frontu działki – 20 m;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej – minimalna powierzchnia działki winna wynosić 3000 m², nie ustala się szerokości frontu działki;

2. Dopuszcza się wyodrębnienie działki o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust.1, w przypadkach gdy:

- 1) front działki wyznaczają granice działki podlegającej podziałowi;

2) następuje wyodrębnienie działki przyległej do ulicy (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. Nie ustala się kąta położenia linii granicznych wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego ulicy obsługującej.

§ 17. Wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie dopuszczalne jest:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości posiadającej wspólną granicę z wydzielaną działką lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 18. Przy wydzielaniu działki pod budowę stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie obowiązuje zachowanie minimalnych wymiarów tej działki: 6m x 5m dla stacji wewnętrznych lub 3m x 2m dla stacji słupowych.

§ 19. 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 tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 20. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:

- 1) ulica Fabryczna (droga publiczna), której klasa i parametry zostały określone w rozdziale 8 niniejszej uchwały;
- 2) ogólnodostępna droga wewnętrzna w terenie opisanym symbolem 18.28.;
- 3) ulice: S.Domarasiewicza, Grabina i Warszawska (drogi publiczne) przebiegające poza obszarem planu i przylegające do poszczególnych terenów;
- 4) nieruchomości położone w granicach terenów lub do nich styczne, będące dojściami lub dojazdami.

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

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

§ 24. 1. Wykonując zabudowę na działce należy w jej obrębie urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników zabudowy, z zastrzeżeniem treści ust.3.

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

3. W przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego dopuszcza się urządzenie miejsc postojowych dla samochodów poza granicami działki, pod warunkiem że miejsca te będą znajdowały się na obszarze niniejszego planu.

4. 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 30 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) 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 dla dostawy towarów;
- 3) w przypadku realizacji obiektu hotelowego - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe;
- 4) w przypadku realizacji obiektów z zakresu zabudowy usługowej nie wymienionego w pkt 1, 2 i 3, licząc łącznie:
- a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
- 5) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 1 stanowisko na 1 mieszkanie;
- 6) w przypadku realizacji obiektu z zakresu zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów – 1 stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy.
5. Obowiązek, o którym mowa w ust.4 pkt 1 nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży.

6. Ustalony w ust. 4 obowiązek urządzenia określonej liczby 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.

§ 25. W terenach realizacji zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów ustala się obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych w liczbie - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200m² powierzchni użytkowej budynku o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów.

§ 26. Ustala się zakaz utwardzenia powierzchni dróg i parkingów żużlem, popiołem przemysłowym i innymi materiałami pylącymi.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. 1. Minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych.

2. Dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów, nie wymienionych w ust.1, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu.

§ 28. 1. Ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 27 ust. 1:

- 1) w ramach pasów drogowych dróg (ulic), dojeżdż i dojazdów na całym obszarze planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 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 osiach istniejących sieci.

2. Dopuszcza się realizację w pasach drogowych dróg (ulic), dojeżdż i dojazdów sieci infrastruktury technicznej innych mediów, o których mowa w § 27 ust. 2, w sytuacji gdy będą zapewnione warunki do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej z zakresu określonego jako minimalny program wyposażenia terenów zabudowy.

3. 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 linii elektroenergetycznych średniego napięcia) - dopuszcza się budowę sieci poza wskazanymi tam terenami lub fragmentami terenów, z zastrzeżeniem że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych.

4. W pasie terenu o szerokości do 25 m wzdłuż linii rozgraniczających ulicy Fabrycznej obowiązuje zakaz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej jako sieci nadziemnej.

5. Przy przebudowie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych preferuje się zastosowanie kablowych linii podziemnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) na terenach niewyposażonych w sieć kanalizacyjną, do czasu realizacji sieci, ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z warunkiem realizacji niezbędnych urządzeń podczyszczających w celu utrzymania wymaganej jakości odprowadzanych ścieków;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące w obszarze planu stacje transformatorowe (zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia), z dopuszczeniem konserwacji, wymiany oraz przebudowy tych obiektów,
 - b) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
 - c) projektowane – według zapotrzebowania, stacje transformatorowe, zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, sytuowane w terenach przeznaczonych pod zabudowę, z zachowaniem dostępu tych obiektów do ogólnodostępnej ulicy,
 - d) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne;
- 8) usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów (z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów) w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 6.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 30. 1. Na rysunku planu zostały zilustrowane:

- 1) granice otuliny Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, których przebieg określa rozporządzenie Nr 36 Wojewody Łódzkiego z dnia 17 października 2005 r. w sprawie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego znajdującego się w granicach województwa łódzkiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 318, poz. 2928);
- 2) granice terenów: ochrony bezpośredniej, ochrony pośredniej wewnętrznej oraz ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych, których przebieg określa decyzja Wojewody Skierniewickiego z dnia 8 grudnia 1997 r. znak: O.I.6226-1-3/97.

2. Realizacja zagospodarowania w terenach oznaczonych symbolami: 18.26., 18.27., 18.28., 18.29. i 18.30. oraz we fragmentach terenów oznaczonych symbolami: 18.31, 18.33, 18.35, i 18.36 - położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, podlega rygorom i zasadom ochrony przyrody Parku zawartym w przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale.

3. Realizacja przeznaczenia we fragmentach terenu oznaczonego symbolem 18.33, stanowiących teren ochrony pośredniej wewnętrznej ujęć wód podziemnych (o których mowa w ust.1 pkt 2) podlega ograniczeniom ustanowionym dla ochrony tych ujęć. W terenie ochrony pośredniej wewnętrznej obowiązują zakazy: odprowadzania ścieków do gruntu, stosowania soli do posypywania terenu (bądź innych środków chemicznych mogących pogorszyć jakość wody w ujęciu), przechowywania i składowania śmieci i odpadów, lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych oraz środków chemicznych, lokalizowania nowych otworów studziennych (oprócz otworów zastępczych). Powyższe zakazy przestają obowiązywać z chwilą uchylecia lub zmiany aktu rozstrzygającego o ochronie ujęć wód podziemnych.

4. Realizacja przeznaczenia w terenach o symbolach: 18.30., 18.31. i 18.32. oraz we fragmentach terenów o symbolach: 18.26. i 18.33., stanowiących teren ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych podlega ograniczeniom ustanowionym dla ochrony tych ujęć. W terenie ochrony pośredniej zewnętrznej obowiązują zakazy: odprowadzania ścieków do gruntu i wód powierzchniowych, stosowania soli do posypywania dróg i chodników (bądź innych środków chemicznych mogących pogorszyć jakość wody w ujęciu), prowadzenia robót i czynności mogących pogorszyć jakość bądź ilość wody w ujęciu. Powyższe zakazy przestają obowiązywać z chwilą uchylenia lub zmiany aktu rozstrzygającego o ochronie ujęć wód podziemnych.

§ 31. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu.

§ 32. Realizacja zagospodarowania w obrębie poszczególnych działek nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 33. W sytuacji wystąpienia na działce uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem, wibracjami lub promieniowaniem elektromagnetycznym, projektowane budynki przeznaczone na pobyt ludzi wymagają zastosowania rozwiązań technicznych zmniejszających je poniżej poziomów dopuszczalnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości.

§ 34. Wyodrębnione niniejszym planem tereny oznaczone symbolami: 18.31., 18.32. i 18.36. wskazuje się jako rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska) - "tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową".

§ 35. Niniejszym planem nie określa się obiektów i terenów, które wymagają ustanowienia szczególnych zasad zabudowy i zagospodarowania dla ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

§ 36. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się w niniejszym planie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych).

§ 37. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się w niniejszym planie granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8.

Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania wydzielonych terenów

§ 38. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 18 – "Grabina" wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 18.26. (odcinek ulicy Fabrycznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(L));
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy „lokalna”,
 - b) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się urządzenie ścieżki rowerowej lub pieszo-rowerowej.

3. Ustala się tereny o symbolach: 18.27. (przy ulicy Fabrycznej) i 18.34. (przy ulicy Grabina), dla których określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (symbol ZL);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: zakaz realizacji budynków.

4. Ustala się teren o symbolu 18.28. (przy ulicy Fabrycznej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol KDW);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ulica pieszo-jezdna,

b) istniejąca przepompownia ścieków do utrzymania.

5. Ustala się teren o symbolu 18.29. (przy ulicy Fabrycznej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa stacji paliw (symbol KSn);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych służących działalności w zakresie handlu (z ograniczeniem powierzchni sprzedaży do 500 m²) i gastronomii,

b) budynki o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 7,0 m,

c) dachy na budynkach dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, z zachowaniem nachylenia połaci w przedziale od 25° do 40° ,

d) ustalenia lit c nie dotyczą obiektów stanowiących zadaszenie dla miejsca tankowania samochodów. Dachy na tych obiektach winny mieć połacie o nachyleniu nie większym niż 40° ,

e) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%.

6. Ustala się teren o symbolu 18.30. (przy ulicy S. Domarasiewicza), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych służących działalności w zakresie obsługi komunikacji samochodowej, za wyjątkiem baz transportu samochodowego i stacji paliw płynnych,

b) budynki usługowe o wysokości do 9 m, pozostałe budynki o wysokości do 6 m,

c) dachy na budynkach dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° ,

d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%.

7. Ustala się teren o symbolu 18.31. (przy ulicy S. Domarasiewicza), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol MW) i zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) realizacja mieszkań wyłącznie w ramach wykorzystania istniejących budynków,

b) wykonując rozbudowę budynków o których mowa w lit.a, dopuszcza się zwiększenie ich powierzchni użytkowej związanej z funkcją mieszkalną – maksymalnie o 5%,

c) ograniczenie o którym mowa w lit.b nie dotyczy realizacji parkingu podziemnego,

d) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 14 m, pozostałe budynki o wysokości do 5m,

e) dachy na budynkach dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, z zachowaniem nachylenia połaci w przedziale od 25° do 40° ; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,

f) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,

g) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%.

8. Ustala się teren o symbolu 18.32. (przy ulicy S. Domarasiewicza), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol MW);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) realizacja mieszkań w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczona do wykorzystania istniejących budynków mieszkalnych, z dopuszczeniem zwiększenia powierzchni użytkowej każdego z tych budynków, maksymalnie o 5%,
- b) ograniczenie o którym mowa w lit.a nie dotyczy realizacji parkingu podziemnego,
- c) w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację pomieszczeń służących działalności z zakresu określonego dla zabudowy usługowej,
- d) budynki mieszkalne o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 14 m, pozostałe budynki o wysokości do 4,5 m,
- e) dachy na budynkach dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, z zachowaniem nachylenia połaci w przedziale od 25° do 40° ; dopuszcza się zastosowanie dachów płaskich,
- f) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- g) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 25%.

9. Ustala się teren o symbolu 18.33. (pomiędzy ulicą Fabryczną i ulicą Warszawską), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny (symbol P),

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację działań z zakresu zdefiniowanego dla zabudowy garażowej,
- b) dopuszcza się utrzymanie bocznicy kolejowej,
- c) w obrębie działki o numerze ewidencyjnym 126/40 dopuszcza się realizację obiektów służących działalności handlowej, z ograniczeniem powierzchni sprzedaży do 400m^2 i z wyłączeniem obiektów handlu artykułami żywnościowymi,
- d) wysokość budynków w 50-cio metrowym pasie terenu wzdłuż ulicy Fabrycznej do 9 m,
- e) wysokość budynków poza pasem terenu o którym mowa w lit. b, do 20 m, z dopuszczeniem obiektów wieżowych,
- f) nie ustala się geometrii dachów na budynkach,
- g) wskaźnik zabudowy działki – do 0,7,
- h) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 10%,
- i) przebiegający w południowo-zachodniej części terenu rów melioracyjny do utrzymania, z dopuszczeniem jego przykrycia.

10. Ustala się teren o symbolu 18.35. (przy ulicy Grabina), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo (symbol R);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków,
- b) przebiegający w południowej części terenu rów melioracyjny do utrzymania, z dopuszczeniem jego przykrycia.

11. Ustala się teren o symbolu 18.36. (przy ulicy Grabina), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa rolnicza (symbol RM);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) wysokość budynków do 9,0 m,
- b) dachy na budynkach dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 40° ,
- c) zakaz realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie powyżej 10 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP),

d) wskaźnik zabudowy terenu – do 0,4,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 20%.

12. Ustala się teren o symbolu 18.37. (przy skrzyżowaniu ulic: Warszawskiej i Grabina), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(Z));

2) zasady i warunki zagospodarowania - fragment pasa drogowego ulicy klasy „zbiorcza”.

Rozdział 9.

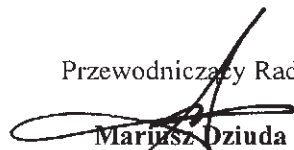
Postanowienia końcowe

§ 39. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr 83/97/36 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 30 września 1997 r. w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (publ. Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 28, poz. 157) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 40. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady



Mariusz Dziuda

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XV/112/11
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 2 września 2011 r.
Załącznik1.jpg

rysunek planu

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminach wyznaczonych w ogłoszeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wpłynęły pisma zawierające uwagi, które nie zostały uwzględnione w procedurze sporządzania planu, tj. w trybie określonym w art.17 pkt 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. Dotyczy „uwagi” wniesionej w dniu 8 kwietnia 2010 r. i w dniu 7 września 2010 r. przez właściciela działki położonej przy ulicy S. Domarasiewicza, oznaczonej numerem ewidencyjnym: 169. Właściciel działki wnosi o rozszerzenie zakresu jej przeznaczenia o zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Uwaga dotyczy terenu opisanego w planie symbolami 18.30.U., o przeznaczeniu – „zabudowa usługowa”.

Postanawia się nie uwzględnić w/wym. uwagi – zważywszy na:

- rozszerzenie przeznaczenia działki nr 169 o funkcję mieszkalnictwa stworzy nową, niekorzystną sytuację dla właścicieli sąsiednich nieruchomości użytkowanych na cele techniczno-produkcyjne;
- ostatnim planem miejscowym, który obowiązywał na obszarze działki nr 169 był plan ogólny miasta, który wygasł z końcem 2003 r. Grunty działki, podobnie jak i jej sąsiedztwo były przeznaczone pod „przemysł”;
- w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta określa się dla całego obszaru dawnego zakładu „Rawent” (obejmuje także działkę nr 169) politykę rozwoju przestrzennego określoną jako „strefa rozwoju pozarolniczych miejsc pracy w ramach funkcji produkcyjno-usługowych”. W „strefie” obowiązuje zasada nie przeznaczania terenów pod kompleksy zabudowy mieszkaniowej.

2. Dotyczy „uwagi” wniesionej w dniu 22 kwietnia 2010 r. przez właściciela działki gruntu o numerze 126/41. „Uwaga” stanowi wniosek o włączenie przedmiotowej działki do terenu 18.31.MW,U. o przeznaczeniu – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną i zabudowa usługowa (zamiast w terenie 18.33.P o przeznaczeniu: zabudowa produkcyjna, składy i magazyny). Działka jest wykorzystana jako dojazd do budynku w terenie 18.31.

Postanawia się uwagi nie uwzględnić – zważywszy na:

- skutkiem wprowadzenia wyżej opisanej zmiany planu byłoby „zbliżenie” terenu zabudowy mieszkaniowej do istniejącej hali produkcyjnej w terenie 18.33. Może to mieć odniesienie w zmianie warunków funkcjonowania obiektu przemysłowego; granica terenów chronionych zbliży się o szerokość działki nr 126/41;
- projekt planu nie wyklucza budowy i utrzymania dojazdów w zagospodarowaniu terenu o symbolu 18.33.P. Dodatkowo – w uwzględnieniu późniejszej uwagi właściciela działki, został wprowadzony zapis o możliwości wykonywania w terenie 18.33. samodzielnej zabudowy garażowej.

3. Dotyczy „uwagi” wniesionej w dniu 22 kwietnia 2010 r. przez właściciela działki gruntu o numerze 126/42. „Uwaga” zawiera wniosek o zniesienie zakazu zwiększenia powierzchni zabudowanej ponad ustaloną w planie wielkość 5-ciu procent.

Postanawia się uwagi nie uwzględnić – zważywszy na:

- zwiększenie intensywności wykorzystania na cele zabudowy mieszkaniowej terenu 18.31.MW,U może być przyczyną konfliktu wobec bliskiego usytuowania zabudowy produkcyjnej w sąsiednim terenie oznaczonym symbolem 18.33.P.;
- ustalone w planie przeznaczenie i warunki zabudowy działki nr 126/42 uwzględniają wcześniejsze rozstrzygnięcia (z 2005 r.) decyzji o pozwoleniu na budowę obejmującej przebudowę i zmianę sposobu użytkowania budynku biurowo-usługowego na mieszkalny.

4. Dotyczy uwagi wniesionej przez właściciela działek o numerach ewidencyjnych: 126/64 i 126/63 – pismo z dnia 23 kwietnia 2010r.

W piśmie podważa się zasadność utrzymania zapisu planu o dopuszczeniu utrzymania istniejącej boczniczy kolejowej, skoro faktycznie tory i podkłady zostały zdemontowane.

Postanawia się uwagi nie uwzględnić – zważywszy na to, iż ustalenie to nie stanowi ograniczenia dla zagospodarowania poszczególnych nieruchomości położonych w terenie 18.33.P, a jedynie stwarza dodatkową możliwość rozwiązania problemów transportu w terenach przemysłowych. Nie jest przesądzone, że w przyszłości nie zaistnieje potrzeba odbudowy, rozbudowy boczniczy kolejowej i zakłady porozumieją się co do zasady jej prowadzenia i użytkowania.

5. Dotyczy uwagi wniesionej przez właścicieli działek o numerach ewidencyjnych: 126/35, 126/37, 126/28, 126/54 – pismo z dnia 21 kwietnia 2010r.

W piśmie zawarty jest sprzeciw wobec ustaleń planu dopuszczających zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w terenach 18.31 i 18.32., to jest w bezpośrednim sąsiedztwie hali produkcyjnej. Składający „uwagę” podnoszą, iż w/wym. ustalenia planu stwarzają nowe, niekorzystne uwarunkowania dla funkcjonowania ich zakładu. W szczególności, spowodują konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do środowiska a to z kolei przełoży się na wzrost kosztów funkcjonowania zakładu.

Postanawia się uwagi nie uwzględnić – zważywszy na:

- teren 18.32. z zabudową bloków mieszkalnych „po-Rawentowskich” ma obowiązujący plan miejscowy, uchwalony w 1997 r. Przeznaczenie terenu w „starym planie” jest takie same jak w „nowym” planie;
- we wcześniejszych postępowaniach administracyjnych – w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i następnie w oparciu o decyzje o pozwoleniu na budowę, została przesądzona zmiana sposobu użytkowania dawnych budynków biurowych i hotelu robotniczego na cele mieszkalne. Plan miejscowy poprzez ustalenie innych funkcji zagospodarowania terenu niż mieszkaniowa, nie może wzruszyć ostatecznych decyzji o pozwoleniu na budowę. W niniejszym planie nie daje się uprawnień dla budowy nowych budynków mieszkalnych. W sytuacji wykonania w/wym. inwestycji mieszkaniowych - niezależnie czy plan zostanie uchwalony, czy też nie – zakład zobligowany jest do spełnienia takich samych norm emisyjnych (w tym, w zakresie hałasu, zanieczyszczeń do powietrza);
- przy braku planu miejscowego realne staje się rozszerzenie i zintensyfikowanie w obrębie nieruchomości położonych przy ulicy S. Domarasiewicza zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

6. Dotyczy uwagi wniesionej przez Dyrektora Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - pismo z dnia 17 września 2010r.

W piśmie zawierają się wnioski o:

- zmianę ustaleń planu w zakresie kształtowania kątów nachylenia połaci dachowych na budynkach na rzecz zapisu że preferuje się kąty nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30⁰ - 45⁰ (za wyjątkiem terenów produkcyjnych, gdzie akceptowalne jest zachowanie dachów płaskich);
- zwiększenie wielkości określającej minimalny udziału powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej - w większości terenów, do wielkości 30% powierzchni działki;
- zmianę w zakresie ustalenia minimalnej wielkości działki dla zabudowy produkcyjno-usługowej, wymaganej przy dokonywaniu podziału nieruchomości (określenie wielkości 2000 m² jako preferowanej);
- wprowadzenie zapisu obligującego do budowania ogrodzeń bez podmurówki lub z przerwami w podmurówce a na terenach produkcyjno-usługowych obligującego do uzupełnienia ogrodzenia żywoplotem z gatunków rodzimych oraz stosowania tzw. „zielonych ścian” w przypadku realizacji ekranów akustycznych;
- zmodyfikować treść w par. 29ust.2 projektu planu wprowadzając zapis „realizacja zagospodarowania na terenach położonych w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego podlega rygorom i zasadom ochrony Parku zawartym w planie ochrony oraz w niniejszej uchwale”;
- w planie umieścić zapis zakazujący realizacji nowych budynków w pasie o szerokości 25 m od granicy lasów państwowych.

Postanawia się uwagi nie uwzględnić - zważywszy kolejno, na:

- określone w planie parametry dotyczące kształtowania geometrii dachów uwzględniają uwarunkowania wynikające ze specyfiki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów. Sugerowane przez Dyrektora Parku parametry ujęte zostały w określonym przedziale wielkości, które niewiele odbiegają od ustalonych w planie. Rezygnuje się z wykonywania na obszarze objętym planem dachów stromych (o kącie nachylenia połaci na poziomie 45%), jako że ani na obszarze planu, ani w jej najbliższym otoczeniu nie występują tak strome dachy. Ponadto, istniejące budynki to budynki stosunkowo wysokie, o dużych kubaturach. Efektem przebudowy na tych budynkach dachów na strome, byłoby zwiększenie wysokości budynków. Nie jest to efekt pożądany dla otoczenia chronionego sąsiedztwa Parku;
- wobec dokonanych parcelacji zabudowanych terenów po-Rawentowskich na wielu działkach budowlanych nie jest możliwe zachowanie 30% udziału powierzchni biologicznie czynnej. Nowe zagospodarowanie w obrębie działek (lub tylko utrzymanie istniejącego zagospodarowania) wymagać będzie dalszych inwestycji budowlanych, które skutkują ograniczeniem powierzchni biologicznie czynnych. Już wcześniej, w uwzględnieniu tego rodzaju „uwagi” dokonano zmniejszenia wartości w/wym. wskaźnika w terenie 18.33;
- według ustaleń planu minimalna powierzchnia działki dla zabudowy usługowej wynosi 1000 m², dla zabudowy produkcyjnej – 3 000 m². W planie nie ustala się wielkości wydzielanych działek dla zabudowy produkcyjno-usługowej (nie wyróżnia się takiego rodzaju zabudowy);
- w planie ustala się, mając na uwadze przepisy prawa budowlanego - jedynie parametry ogrodzeń zlokalizowanych od strony ulic. Wprowadzenie zapisu dotyczącego wyglądu i konstrukcji ogrodzeń na całym obszarze planu nie przekłada się na możliwości jego wyegzekwowania;
- w treści zapisu wskazującego na obowiązywanie przepisów szczególnych w zakresie zagospodarowania otuliny BPK mieści się również informacja o obowiązywaniu planu ochrony. Dotychczasowy zapis ma charakter bardziej uniwersalny;
- nie znajduje uzasadnienia wprowadzenie zapisu o „zakazie realizacji nowych budynków w pasie szerokości 25 m od granicy lasów państwowych” jako, że zakaz ten jest egzekwowany w planie poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż ulicy Fabrycznej.

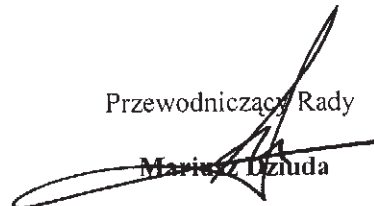
7. Dotyczy uwagi wniesionej w przedmiocie przeznaczenia działki nr 126/40 – pismo dnia 8 czerwca 2011 r.

W piśmie zawiera się wniosek o dopuszczenie realizacji w obrębie działki nr 126/40 szeroko pojętej funkcji usługowej. Negatywnie jest oceniany fakt, że na przedmiotowej działce nie można ulokować, na przykład - sklepu spożywczego, a jej przeznaczenie ogranicza się wyłącznie do funkcji produkcyjnych, przemysłowych i magazynowych.

Postanawia się „uwagi” nie uwzględnić, zważywszy na:

- pojęcie „usługi” zawiera szerokie spektrum działalności, która nie musi być wzajemnie przyjazna. Tym bardziej, połączenie działalności usługowej z działalnością produkcyjną stanowi większe zagrożenie wystąpienia konfliktu w sferze zagospodarowania sąsiadujących ze sobą nieruchomości. Funkcjonowanie sklepu spożywczego na działce nr 126/40 może pozostawać w konflikcie z działalnością w zakresie odzysku i unieszkodliwiania odpadów, która jest już prowadzona w terenach dawnego zakładu „Rawent”;
- uznaje się za wystarczające dopuszczenie na w/wym. działce usług handlu (z wyłączeniem handlu artykułami spożywczymi i z ograniczeniem powierzchni obiektów) w uwzględnieniu „uwagi” właściciela działki.

Przewodniczący Rady


Mariusz Dziuda

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XV/112/11
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 2 września 2011 r.

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

Wynikły z niniejszego planu miejscowego zakres inwestycji w sferze infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta nie jest rozległy. Ogranicza się do wydatkowania środków przewidzianych na cele modernizacji skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Grabina (w ciągu ulicy realizowanej w parametrach klasy „zbiorcza”). Istnieje potrzeba wykupienia ok. 382 m² gruntów stanowiących trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania. Realizacja przedmiotowego zadania będzie miała miejsce w następnych latach obowiązywania planu i będzie planowana w corocznych budżetach Miasta.

Przewodniczący Rady



Mariusz Dziuda

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Warszawską, Domarasiewiczza, Fabryczną i Grabina,

Przedstawiany projekt planu miejscowego został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr LII/48/09 z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu dotyczy obszaru miasta, dla którego dominującą funkcją zagospodarowania terenu pozostaje zabudowa techniczno-produkcyjna. Zabudowa stanowi kontynuację zainwestowania dawnego zakładu „Rawent”. Wykorzystywana jest przez różne firmy, których profil działalności związany jest z produkcją przemysłową, magazynowaniem produktów i towarów, odzyskiwaniem odpadów. W sąsiedztwie skrzyżowania ulicy Warszawskiej z ulicą S. Domarasiewiczza zachowały się bloki mieszkalne, ulokowane tutaj w ramach zakładowego budownictwa mieszkaniowego. Aktualnie jedynie ten teren z zabudową mieszkaniową ma obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony w 1997 r. Pozostałe nieruchomości na obszarze objętym niniejszym projektem nie mają planu miejscowego.

W projekcie planu akceptuje się ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną obszaru. Uwzględnia się decyzje o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania dawnych budynków „rawentowskich” – biurowego i hotelu robotniczego na cele mieszkalnictwa wielorodzinnego. Ponieważ obszar planu położony jest przy granicy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego a 200 metrowy pas terenu wzdłuż ulicy Fabrycznej stanowi otulinę Parku, ustalenia projektu planu uwzględniają ograniczenia w zagospodarowaniu poszczególnych terenów wynikające z ustaleń obowiązującego Planu ochrony.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Projekt obejmuje kilka wyodrębnionych w studium stref - obszarów o różnych politykach rozwoju przestrzennego. W studium dla przeważającej części obszaru planu przypisuje się politykę rozwoju przestrzennego określoną jako „strefa rozwoju pozarolniczych miejsc pracy w ramach funkcji produkcyjno-usługowych” (symbol 1BP). Części od strony ulicy Grabina to „obszar rolny – rezerwa kierunkowa zabudowy” (symbol 3 RB). Niewielki fragment od strony ul. S. Domarasiewiczza wchodzi w skład „strefy rozwoju zabudowy w przewodzie o funkcji mieszkaniowej, osiedlowej sfery usługowej i niewielkich, nieuciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych” (symbol 20 BM). Dla ciągu komunikacyjnego w ulicy Warszawskiej, na odcinku ul. Grabina i ulicy Przemysłowej określa się klasę funkcjonalną – „zbiorcza”.

Przesadzony w planie zakres inwestycji celu publicznego jest niewielki. Ogranicza się do wydatkowania środków przewidzianych na cele modernizacji skrzyżowania ulic: Warszawskiej i Grabina (w ciągu ulicy realizowanej w parametrach klasy „zbiorcza”). Istnieje potrzeba wykupienia ok. 382 m² gruntów stanowiących trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania.

Projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu (3 – krotnie był publicznie prezentowany), zorganizowano dyskusje publiczne nad przyjętymi rozwiązaniami - zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko – w myśl zasad określonych przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do wykładanego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły uwagi. Uwagi te zostały rozpatrzone w terminach i w trybie określonym w w/wym. art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Część z nich nie została uwzględniona. Listę nieuwzględnionych uwag wraz z kopiami pism przedkładam w załączeniu. Uzasadnienie mojego stanowiska o odmowie uwzględnienia w/wym. uwag zawiera treść załącznika nr 2 do projektu uchwały w sprawie planu.

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

DYREKTOR
MIEJSKIEJ PRACOWNI MIEJSCOWYCH I URBANISTYCZNEJ
w Skierniewicach

mgr Danuta Stasiak

PREZYDENT MIASTA

Leszek Trąbski