

UCHWAŁA NR IX/98/2019
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 27 czerwca 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506) 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009), w związku z uchwałą Nr L/64/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej, Rada Miasta Skierniewice uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragmentu miasta Skierniewice położonego przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej, zwanego dalej „planem”, który stanowi zmianę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwalonego uchwałą Nr LXV/21/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 5 marca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 118 z dnia 29 kwietnia 2016 r. poz. 933) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: S. Rybickiego, M. Rataja, Mazowieckiej, Miedniewickiej, Unii Europejskiej i Miłej;
- 2) uchwalonego uchwałą Nr XL/74/2013 Rady Miasta Skierniewice z dnia 5 lipca 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2013 r. poz. 4093) w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Miedniewickiej.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1 000, 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” przyjętego 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 takich obszarów w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów 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 planu;

- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obszarów i obiektów w obszarze planu.

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

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy (a od strony wschodniej również z granicą administracyjną miasta) – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem oraz granicy administracyjnej miasta od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linią ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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, podcienia, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **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;
- 7) **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;
- 8) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **utrzymanie** – obiektów budowlanych – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

- 10) **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;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **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.

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, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, chodniki, drogi rowerowe i pieszo – rowerowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, wiaty do gromadzenia odpadów, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno – użytkową z zabudową na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie utrzymania budynków i obiektów budowlanych nie spełniających ustaleń planu w zakresie lokalizacji, określonej liniami zabudowy oraz parametrów zabudowy;
- 3) istniejące budynki, których fragmenty znajdują się poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy nieprzekraczalną dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części działki budowlanej ograniczonej tą linią;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej, pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę, a linią zabudowy nieprzekraczalną pod warunkiem zachowania możliwości zabudowy w linii zabudowy nieprzekraczalnej ustalonej na całym obszarze planu;
- 6) teren dla którego niniejszy plan ustala prawo realizacji zabudowy produkcyjno – usługowej jest obszarem wymagającym przekształceń, w którym ogranicza się możliwość zagospodarowania poprzez zakaz stosowania, wskazanych w ustaleniach szczegółowych instalacji, budowy wskazanych obiektów budowlanych oraz określenie warunków dopuszczalności stosowania wskazanych instalacji.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się ulice stanowiące tereny oznaczone symbolami: 5.150 KDG (fragment ulicy Unii Europejskiej), 5.151. KDZ (wschodni fragment Alei Macieja Rataja), 5.152 KDL (fragment ulicy Miedniewickiej), 5.153 KDD (fragment ulicy Mazowieckiej), 5.154 KDD (fragment ulicy Miłej), 5.155 KDD (ulica Łąkowa);
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni;
 - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - b) nakaz zachowania wzdłuż pojedynczej ulicy jednego gatunku roślin w obrębie szpaleru.

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

- 1) część obszaru objętego niniejszym planem, wskazana na rysunku planu właściwą granicą, położona jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice – Maków.

W zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);

- 2) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych z wyłączeniem zakładów przemysłowych w terenie przeznaczonym dla zabudowy przemysłowo – usługowej usytuowanej poza granicą strefy „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zabudowy przemysłowo – usługowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenie przeznaczonym dla zabudowy produkcyjno – usługowej,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:
 - a) 5.135 MN, 5.136 MN, 5.137 MN, 5.138 MN, 5.141 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) 5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - c) 5.149 ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”;
- 6) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęcia wód geotermalnych;
- 7) na części obszaru objętego niniejszym planem, wskazanej na rysunku planu właściwą granicą występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska i rów melioracyjny – w zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) zasady scalania i podziału ustalone w kolejnych punktach nie dotyczą terenu oznaczonego symbolem 5.134 R,UON;
- 3) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) wielkość działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulic – 18,0 m z wyłączeniem ulicy Unii Europejskiej, dla której minimum 30,0 m,
 - c) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulic, na których planuje się budynki w zabudowie szeregowej – minimum 6,0 m;
- 4) kąt położenia nowych granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego 90° (z tolerancją do 5°) za wyjątkiem granic wydzielonej działki budowlanej (w terenie o symbolu 5.140 MN,U) w stosunku do pasa drogowego ulicy Miedniewickiej, dla której ustala się 35° (z tolerancją do 5°);
- 5) 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 oraz powiększenia działki bezpośrednio sąsiadującej.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od linii elektroenergetycznej, której granice wskazano na rysunku planu i w której obowiązuje zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej i związane z nią ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą jej likwidacji lub przebudowy i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego;
- 2) budowę nowego, uzupełniającego układu w postaci dróg publicznych i wewnętrznych, w tym nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) układ komunikacyjny w granicach obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych:
 - a) fragment drogi publicznej klasy głównej – ulica Unii Europejskiej, wyznaczona na rysunku planu symbolem 5.150 KDG,
 - b) fragment drogi publicznej klasy lokalnej – ulica Miedniewicka, wyznaczona na rysunku planu symbolem 5.152 KDL,
 - c) droga publiczna klasy dojazdowej – ulica Mazowiecka, wyznaczona na rysunku planu symbolem 5.153 KDD,
 - d) fragmenty drogi publicznej klasy dojazdowej – fragmenty ulicy Miłej, wyznaczone na rysunku planu symbolem 5.154 KDD,
 - e) fragmenty drogi publicznej klasy dojazdowej – ulica Łąkowa wyznaczone na rysunku planu symbolem 5.155 KDD,
 - f) drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.156 KDW (fragmenty ulicy Miłej), 5.157 KDW (ulica Sadowa), 5.158 KDW (ulica Partyzantów), 5.159 KDW (ulica Kwiatowa), 5.160 KDW (ulica Uroczna), 5.161 KDW (fragment ulicy Mazowieckiej),
 - g) projektowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 5.162 KDW (ulica projektowana, od ulicy Łąkowej), 5.163 KDW (ulica projektowana zakończona placem do zawracania), 5.164 KDW (ulica projektowana zakończona placem do zawracania);
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym, który stanowią tereny wskazane na rysunku planu, jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj.:
 - a) droga publiczna kategorii powiatowej, klasy zbiorczej (Aleja Macieja Rataja) przylegająca na fragmencie do zachodniej granicy obszaru planu,
 - b) droga publiczna kategorii powiatowej, klasy lokalnej (ulica Stanisława Rybickiego) przylegająca na fragmencie do północnej granicy obszaru planu,
 - c) fragment drogi publicznej kategorii gminnej, klasy lokalnej – ulica Miedniewicka przylegająca do wschodniej granicy obszaru planu, łącząca się z ulicą Unii Europejskiej stanowiącej główny element zewnętrznego układu komunikacyjnego miasta.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) usługowe – minimum 1 na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) produkcyjno – usługowe – minimum 1 na każde 500 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych 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) wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu;
- 4) nie ustala się liczby miejsc do parkowania dla samochodów dotyczącej (rozbudowy/nadbudowy) istniejących budynków.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem zachowania odległości projektowanej sieci od pozostałych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub budowy sieci elektroenergetycznej w miejscu istniejącej sieci elektroenergetycznej, pod warunkiem zachowania stref ochronnych wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznych na pozostałym obszarze planu, pod warunkiem usytuowania sieci pod ziemią i zachowania dopuszczalnych poziomów pola elektromagnetycznego, właściwych dla określonego przeznaczenia terenu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej braku – do oczyszczalni przydomowych, z zachowaniem przepisów odrębnych lub czasowo do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i wywóz do oczyszczalni ścieków,
 - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach obszaru planu, z odprowadzeniem ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w zakresie prawa wodnego w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacyjnej;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także na paliwo stałe spełniające standardy energetyczno-ekologiczne,
 - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których maksimum 40 kW;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 9) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 5.138 MN i 5.148 PU, wyznaczonych na rysunku planu, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30 %;
- 2) nie ustala się stawki dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.134 R,UON** (położony przy ulicy Sadowej)), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren produkcji rolnej,
 - b) teren usług nauki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 900,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu 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 10%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 0,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków – maksimum 10,0 m,
 - b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

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

- 1) na fragmencie terenu 5.134 R,UON znajdującym się w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;
- 2) istniejące budynki, które w części zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego napięcia dopuszcza się do utrzymania przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;
- 3) zakaz realizacji budynków inwentarskich przeznaczonych dla chowu i hodowli zwierząt;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji nowej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę urządzeń pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.135 MN, 5.136 MN, 5.137 MN, 5.138 MN, 5.141 MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia melioracji wodnych (w granicach obszaru zmeliorowanego wskazanego na rysunku planu).

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej:

- a) wolnostojącej – minimum 700,0 m²,
- b) szeregowej – minimum 120,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – maksimum 30%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – maksimum 55%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – od 0,02 do 0,9,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,2 do 1,65,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – minimum 40 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 5 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

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

1) na fragmencie terenów 5.135 MN, 5.136 MN, 5.137 MN, 5.138 MN, znajdujących się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;

2) istniejące budynki, które w części zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej dopuszcza się do utrzymania przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;

3) w terenach o symbolach: 5.135 MN i 5.138 MN obowiązuje zakaz likwidacji rowu odwadniającego z dopuszczeniem przykrycia i skanalizowania, pod warunkiem zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania;

4) w terenach o symbolach: 5.135 MN i 5.138 MN w miejscu krzyżowania się rowu odwadniającego z drogami (z terenami o symbolach: 5.157 KDW, 5.158 KDW, 5.159 KDW) obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia melioracji wodnych w terenach o symbolach: 5.142 MN,U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, (w granicach obszaru zmeliorowanego wskazanego na rysunku planu).

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – minimum 1000,0 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 120,0 m²,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – minimum 1200,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – maksimum 40%,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – maksimum 55%,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – maksimum 50%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – od 0,02 do 0,9,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,2 do 1,65,
- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej – od 0,2 do 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – minimum 40 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 5 %,
- dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 10 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

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

1) na fragmencie terenów 5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U znajdujących się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznej, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;

2) istniejące budynki, które w części zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej dopuszcza się do utrzymania przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;

3) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.148 PU** (położony przy ulicy Unii Europejskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy produkcyjno – usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 3 500,0 m²;
- 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 – 0,1,
 - maksimum – 1,0;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 20,0 m, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości zabudowy oznaczonej na rysunku planu, dla której – maksimum 12,0 m,
 - b) dachy płaskie.

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

- 1) zakaz stosowania wskazanych instalacji poza budynkami oraz budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:
 - a) instalacje do wyrobu i przetwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) instalacje związane z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surowki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - d) instalacje do prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej,
 - e) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
 - f) instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
 - g) instalacje do przetwarzania włókna szklanego, azbestu lub produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
 - h) instalacje do przerobu kopalin,
 - i) instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb, a także do uboju zwierząt,
 - j) instalacje do zbierania przeładunku oraz odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności produkcyjnej,
 - k) instalacje do zbierania i przeładunku odpadów,
 - l) instalacje dla biogazowni, garbarni, koksowni;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:
 - a) instalacje do wyłaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych w budynkach,
 - b) instalacje do brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych w budynkach,

- c) instalacje do składowania materiałów sypkich w silosach lub budynkach,
- d) instalacje do produkcji betonu i mas bitumicznych w budynkach,
- e) instalacje do przetwarzania produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich,
- f) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych,
- g) instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych;

3) zakaz budowy:

- a) obiektów budowlanych wykorzystywanych do produkcji włókna szklanego, przetwarzania i magazynowania odpadów nie pochodzących z procesu własnej produkcji, unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych oraz unieszkodliwiania odpadów wydobywczych,
 - b) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania, w rozumieniu ustawy o zużytych sprzęcie elektrycznym i elektronicznym, zużytych baterii i akumulatorów,
 - c) obiektów budowlanych wykorzystywanych dla garbarni, koksowni, tartaków;
- 4) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę.

5. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) na fragmencie terenu znajdującym się w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych;
- 2) odprowadzanie ścieków przemysłowych, po ich wcześniejszym podczyszczeniu do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **5.149 ZD** (położony przy ulicy Mazowieckiej i Miedniewickiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 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) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 10%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 0,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy na działkach – maksimum 5,0 m,
 - b) wysokość zabudowy w terenie ogólnym – maksimum 7,0 m,
 - c) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się na fragmencie terenu znajdującym się w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu w tym zakaz zabudowy, określone w ustaleniach ogólnych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.150 KDG** (fragment ulicy Unii Europejskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (fragment ulicy klasy głównej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – 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 oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę G – główna;
- 2) przekrój ulicy – minimum 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających stała - 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego w postaci wiat i kiosków zespolonych z wiatami przystankowymi – maksimum 0,005;
- 2) dopuszczenie realizacji kiosków, wiat przystankowych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m², dach płaski.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.151 KDZ** (wschodni fragment ulicy Alei Macieja Rataja) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (fragment ulicy klasy zbiorczej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – droga rowerowa i chodnik lub ścieżka pieszo-rowerowa, zieleń sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę Z – zbiorcza;
- 2) przekrój ulicy – minimum 2/2 dwie jezdnie z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających stała – 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.152 KDL** (fragment ulicy Miedniewickiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (ulica klasy lokalnej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – 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 oraz obsługi komunikacyjnej terenu ustala się:

- 1) klasę L – lokalna;
- 2) przekrój ulicy – minimum 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 16,50 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.153 KDD** (fragment ulicy Mazowieckiej), **5.154 KDD** (fragment ulicy Miłej), **5.155 KDD** (ulica Łąkowa) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę – dojazdowa;
- 2) przekrój ulicy – minimum 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
 - a) dla terenu o symbolu 5.153 KDD (fragment ulicy Mazowieckiej) od 9,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu o symbolu 5.154 KDD (fragment ulicy Miłej) od 8,0 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu o symbolu 5.155 KDD (ulica Łąkowa) od 8,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) istniejący rów melioracyjny, w terenie o symbolu 5.154 KDD do utrzymania, z dopuszczeniem przykrycia lub skanalizowania.

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

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego w postaci wiat i kiosków zespolonych z wiatami przystankowymi – maksimum 0,005;
- 2) dopuszczenie realizacji kiosków, wiat przystankowych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m², dach płaski.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.156 KDW** (ulica Miła), **5.157 KDW** (ulica Sadowa), **5.158 KDW** (ulica Partyzantów), **5.159 KDW** (ulica Kwiatowa), **5.160 KDW** (ulica Uroczą), **5.161 KDW** (fragment ulicy Mazowieckiej), **5.162 KDW** (ulica projektowana), **5.163 KDW** (ulica projektowana zakończona placem do zawracania), **5.164 KDW, Wr** (ulica projektowana zakończona placem do zawracania), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – ogólnodostępne samorządowe drogi wewnętrzne;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) przekrój ulicy – dopuszcza się realizację ulicy w formie ciągu jednoprzestrzennego, bez wydzielania chodnika;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) dla terenu o symbolu 5.156 KDW zmienna od 8,0 m do 8,5 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu o symbolu 5.157 KDW stała 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu o symbolu 5.158 KDW zmienna od 7,5 m do 9,0 m,
 - d) dla terenu o symbolu 5.159 KDW zmienna od 7,0 m do 7,7 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,

- e) dla terenu o symbolu 5.160 KDW stała 7,0 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- f) dla terenu o symbolu 5.161 KDW stała 7,5 m, zakończony placami do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- g) dla terenu o symbolu 5.162 KDW stała 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- h) dla terenu o symbolu 5.163 KDW stała 8,0 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
- i) dla terenu o symbolu 5.164 KDW, WR stała 8,0 m, zakończony placem do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu.

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

- 1) w terenie o symbolu 5.164 KDW, Wr zakaz likwidacji rowu odwadniającego wchodzącego w skład miejskiej sieci kanalizacji deszczowej tj. układu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich;
- 2) w terenie o symbolu 5.164 KDW, Wr dopuszcza się przykrycie i skanalizowanie rowu odwadniającego, pod warunkiem zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **5.165 Wr** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) zakaz likwidacji rowu odwadniającego wchodzącego w skład miejskiej sieci kanalizacji deszczowej tj. układu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich z dopuszczeniem przykrycia i skanalizowania, pod warunkiem zapewnienia jego prawidłowego funkcjonowania;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę urządzeń pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania;
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 3 m od granicy rowu;
- 4) w miejscu krzyżowania się rowu z drogami (z terenami o symbolach: 5.154 KDD, 5.152 KDL) obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu tj. budowy pod drogą kanału łączącego poszczególne jego odcinki.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 25. 1. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego uchwalonych:

- 1) uchwałą Nr LXV/21/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 5 marca 2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice, położony w rejonie ulic: S. Rybickiego, M. Rataja, Mazowieckiej, Miedniewickiej, Unii Europejskiej i Miłej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 118, poz. 933);
- 2) uchwałą Nr XL/74/2013 Rady Miasta Skierniewice z dnia 5 lipca 2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice, położony przy ulicy Miedniewickiej dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2013 r. poz. 4093).

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

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

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/98/2019

Rady Miasta Skierniewice

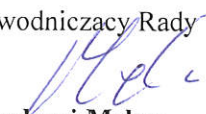
z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej- nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/98/2019

Rady Miasta Skierniewice

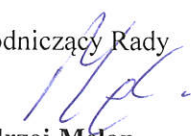
z dnia 27 czerwca 2019 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej nie wynikają żadne zobowiązania Miasta z zakresu inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

UZSADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej, sporządzony na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Skierniewice, położonego przy ulicach: Mazowieckiej i Unii Europejskiej wykonany został w zakresie obszarowym wskazanym w uchwale Nr L/64/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 maja 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obrębie obszaru opracowania obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w 2010 r. i 2013 r. Fragment obszaru opracowania obejmujący Rodzinny Ogród Działkowy jest bez planu. Powierzchnia projektu planu wynosi 72,5 ha.

Projekt planu sporządzony został w celu umożliwienia realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej w obrębie nieruchomości rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej oraz w celu zaktualizowania przebiegu linii rozgraniczających poszczególnych terenów (w tym dróg) w obrębie osiedla mieszkaniowego, w związku z doposażeniem obszaru osiedla w infrastrukturę techniczną. Przebieg linii rozgraniczających dróg ustalono według przyjętej koncepcji budowy infrastruktury technicznej na terenie osiedla. Opracowaniem objęto również teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego znajdującego się w sąsiedztwie ulicy Miedniewickiej. Dotychczas obszar ten nie posiadał miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego. Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym.

Zgodnie z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja (uchwała Rady Miasta Skierniewice Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r.) obszar opracowania znajduje się w granicach obszarów które zostały wyodrębnione w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta jako obszary:

- „o dominującej funkcji zabudowy techniczno - produkcyjnej”, oznaczony na rysunku studium symbolem 235 PP,
- „o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczony na rysunku studium symbolem 236 MN,
- „o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczony na rysunku studium symbolem 240 MN,
- „o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i o dominującej funkcji zabudowy usługowej”, oznaczony na rysunku studium symbolem 237 MN,U,
- „obszar ogrodów działkowych”, oznaczony na rysunku studium symbolem 239 ZD,
- „obszar o dominującej funkcji rolnictwa”, oznaczony na rysunku studium symbolem 228 R,
- „ulica istniejąca” fragment ulicy klasy głównej (fragment ulicy Unii Europejskiej) oznaczona na rysunku studium symbolem KG,
- „ulica istniejąca” fragment ulicy klasy zbiorczej (fragment ulicy Alei Macieja Rataja) oznaczona na rysunku studium symbolem KZ,
- „ulica istniejąca” fragment ulicy klasy lokalnej (fragment ulicy Mazowieckiej) oznaczona na rysunku studium symbolem KL.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” uchwalonym uchwałą Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z zakresem art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1. z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru opracowania. Na tej podstawie ustalono linie zabudowy nieprzekraczalne oraz szczegółowe parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania w tym: wysokość zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej i geometrię dachów.

2. z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów. Ponadto ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska, określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi:

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- z miejskiej sieci wodociągowej,

w zakresie odprowadzania ścieków:

- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, rowów odwadniających, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- nakaz stosowania w terenie 5.148 PU rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub rowów,
- zachowanie rowu odwadniającego (urządzenia melioracyjnego) o symbolu 5. 165 Wr wchodzącego w skład miejskiej sieci kanalizacji deszczowej tj. układu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszczono przebudowę urządzeń, pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

Na części obszaru objętego projektem planu, występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska i rów melioracyjny (obszar zmeliorowany wskazano na rysunku planu właściwą granicą). W zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, energii termalnej 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 – maksimum 40 kW.
- w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz:

- dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia.

w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje transformatorowe oraz systemy fotowoltaiczne,
- w zagospodarowaniu fragmentu terenu położonego w strefach ochronnych od linii energetycznej, wskazanych na rysunku planu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

w zakresie usuwania odpadów:

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

w zakresie ochrony przed hałasem

tereny oznaczone symbolami:

- 5.135 MN, 5.136 MN, 5.137 MN, 5.138 MN, 5.141 MN zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
- 5.139 MN,U, 5.140 MN,U, 5.142 MN,U, 5.143 MN,U, 5.144 MN,U, 5.145 MN,U, 5.146 MN,U, 5.147 MN,U zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
- 5.149 ZD zaliczono do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

Na terenie całego obszaru opracowania obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- zabudowy przemysłowo – usługowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, na terenie przeznaczonym dla zabudowy produkcyjno – usługowej,
- przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

Znaczny fragment obszaru objęty projektem planu (wskazany na rysunku planu i w tekście) położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej „Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków”. W zagospodarowaniu tego fragmentu obszaru obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności:

- a) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 879, z póź. zm.),
- b) utrzymanie procentowej wielkości terenów biologicznie czynnych w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z w/w ustawą, czyli co najmniej 45%;

W projekcie planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych, z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenu.

3. z uwzględnieniem wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

W projekcie planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na brak ww. obszarów i obiektów.

4. z uwzględnieniem wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych.

W obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ze strony czynników zewnętrznych i wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się

do ochrony środowiska gwarantują zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach przeznaczonych na ten cel. Dla osób niepełnosprawnych określono wymóg wykonania, przy obiektach usługowych, miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych kartę parkingową.

5. z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu oraz wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, istniejących i projektowanych funkcji. W projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami: 5.138 MN i 5.148 PU, wyznaczonych na rysunku planu, ustalono stawkę procentową służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. w wysokości – 30 %. Dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi).

6. z uwzględnieniem prawa własności
część nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania stanowi własność Miasta Skierniewice. W projekcie planu do przestrzeni publicznych zaliczono tereny o symbolach: 5.150 KDG (fragment ulicy Unii Europejskiej), 5.151. KDZ (wschodni fragment Alei Macieja Rataja), 5.152 KDL (fragment ulicy Miedniewickiej), 5.153 KDD (fragment ulicy Mazowieckiej), 5.154 KDD (fragment ulicy Miłej), 5.155 KDD (ulica Łąkowa) oraz teren o symbolu 5.165 Wr stanowiący rów melioracyjny.

7. z uwzględnieniem potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa
zrealizowano, poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Nadwiślański Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego).

Ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa.

8. z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego
Z uwagi na zakres opracowania planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów ze względu na interes publiczny.

9. z uwzględnieniem potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej
Zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, precyzując zasady ich realizacji.

10. z uwzględnieniem zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, w dniu 21 czerwca 2018 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 20 lipca 2018 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został do publicznego wglądu w okresie od 15 marca 2019 r. do 12 kwietnia 2019 r.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 7 marca 2019 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń

Urzędu Miasta Skierniewice. W dniu 27 marca 2019 r. r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 26 kwietnia 2019 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

11. z uwzględnieniem zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, 39 i 54 ustawy z dnia 8 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

w projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustalono, iż na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej.

13. z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określeniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym

rozwiązania zawarte w projekcie planu służące realizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią obciążenia wobec nieruchomości stanowiących własność prywatną. Wszystkie tereny zaliczone do przestrzeni publicznych obejmują nieruchomości stanowiące własność Miasta.

Wszystkie osoby zainteresowane projektem planu miały możliwość składania wniosków i uwag. Do projektu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

we wschodniej części obszaru objęty projektem planu znajdują się tereny rolnicze, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej. Pozostałe tereny mają ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną, którą projekt planu w pełni akceptuje. W projekcie planu określono parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy. Zakres rozstrzygnięcia planu pociąga za sobą konieczności budowy ciągów komunikacyjnych i nowej sieci infrastruktury technicznej związanej z nową zabudową. Obecnie funkcjonujące obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i telekomunikacyjnej. Brak sieci kanalizacji deszczowej oraz brak równości podłużnej i poprzecznej nieutwardzonych nawierzchni dróg utrudnia spływ wody opadowej z korony dróg. Realizacja ww. sieci umożliwi pełniejsze wykorzystanie niezagospodarowanych terenów.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta.

Na przełomie 2015 i 2016 r. została opracowana przez Prezydenta Miasta „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Skierniewice w latach 2011-2015”. Przyjęta uchwałą nr XXVIII/126/2016 z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. „Analiza...” ta wykazała, iż plany miejscowe zachowują swoją aktualność i zgodność w części dotyczącej planów miejscowych sporządzonych po roku 2014. Stwierdzono

nieaktualność pozostałych planów z uwagi na brak ustaleń wynikających ze zmiany ustawy Prawo budowlane, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o rewitalizacji. W planach tych nie ma określonych wszystkich parametrów zabudowy oraz innych ustaleń wymaganych aktualnymi przepisami prawa. Projekt planu miejscowego dla obszaru zlokalizowanego w rejonie ulic: Mazowieckiej i Unii Europejskiej jest zmianą obowiązujących dwóch planów miejscowych, które zostały uchwalone na przestrzeni od 1997 r. do 2016 r.

Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium wraz z jego zmianą.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W projekcie planu dla terenów oznaczonych symbolami: 5.138 MN i 5.148 PU, wyznaczonych na rysunku planu, ustalono stawkę procentową służącą określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. w wysokości – 30 %.

Należy uznać, że wskutek uchwalenia nowego planu, wartość ww. nieruchomości wzrośnie. Dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości, nie ustalono stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Ze względu na umożliwienie możliwości zabudowy terenów, względem ustalonych w obowiązującym planie miejscowym zwiększają się możliwości inwestycyjne terenów.

Opracowana „Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu” zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że uchwalenie planu generuje koszty dla budżetu Miasta. Dotyczą one budowy sieci infrastruktury technicznej na terenach obecnie wolnych od zabudowy oraz budowy sieci kanalizacji deszczowej na terenie osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dochodami miasta, które w dużym stopniu, będą efektem wdrożenia nowego planu są: dochody z tytułu podatku od wzrostu nieruchomości i dochody z tytułu podatku od budynków.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

**Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragmentu miasta położonego przy ulicach:
Mazowieckiej i Unii Europejskiej**

Przedstawiany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowany został w wykonaniu Uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr L/64/2018 z dnia 24 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar projektu planu znajduje się we wschodniej części miasta. Obszar ten obejmuje tereny osiedla z zabudową mieszkaniową jednorodzinną przy ulicy Mazowieckiej, teren upraw sadowniczych należących do Instytutu Ogrodnictwa, teren użytków rolnych znajdujący się w sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej oraz Rodzinny Ogród Działkowy zlokalizowany przy ulicy Miedniewickiej. Obszar opracowania obejmuje tereny, w obrębie których funkcjonują dwa plany miejscowe, uchwalone w roku 2010 i 2013. Fragment południowy obszaru (teren Rodzinnego Ogrodu Działkowego) nie posiada planu. Powierzchnia obszaru opracowania wynosi 72,5 ha.

Zagospodarowanie obszaru zdominowane jest przez dwie funkcje: rolniczą i mieszkaniową. Rolnicze użytkowanie gruntów związane jest z własnością gruntów Instytutu Ogrodnictwa w Skierniewicach (w sąsiedztwie ulicy Macieja Rataja) oraz osób prywatnych (w sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej).

Projekt planu miejscowego sporządzony został, na wniosek właścicieli nieruchomości rolnych zlokalizowanych w sąsiedztwie ulicy Unii Europejskiej. Wystąpili oni o umożliwienie realizacji zabudowy produkcyjno-usługowej w obrębie ww. nieruchomości. Kolejną przesłanką zmiany planów była potrzeba aktualizacji przebiegu linii rozgraniczających dróg na terenie osiedla mieszkaniowego (w sąsiedztwie ulicy Mazowieckiej). Weryfikacja linii rozgraniczających wynika z faktu innej realizacji przekrojów drogowych, niż ustalone w obowiązujących planach miejscowych. W ciągu ośmiu lat funkcjonowania planów nowa zabudowa, w tym ogrodzenia zostały ukształtowane w sposób uniemożliwiający realizację obecnych ustaleń, bez rozbiórki tych ogrodzeń.

Przed ustaleniem szerokości ulic w planie wykonano koncepcję funkcjonalną wszystkich ulic w obszarze planu. Celem było określenie minimalnych szerokości ulic dostosowanych do istniejącego zagospodarowania i gwarantujących ułożenie w nich sieci technicznych. Koncepcja ta dowiodła, że obsługa komunikacyjna zabudowanego osiedla możliwa jest poprzez układ dróg wewnętrznych (stanowiących działki we własności Miasta). Pozwala to na zachowanie większości ogrodzeń i istniejącego zagospodarowania działek prywatnych. W części wschodniej obszaru – teren produkcyjno-usługowy, wprowadzono nowe drogi publiczne. Analiza skutków finansowych realizacji ustaleń planu wskazuje ostateczną powierzchnię gruntów prywatnych koniecznych do nabycia, dla realizacji nowych ulic. Jest to powierzchnia ok. 5 000 m². Pozostałe zobowiązania samorządu wynikające z realizacji ustaleń planu, to koszty budowy infrastruktury technicznej. Koszty te są jednak w większości do poniesienia niezależnie od treści planu miejscowego i wynikają z faktu bardzo dużego zainwestowania działek prywatnych przy bardzo małych nakładach publicznych, w zakresie dotychczasowej realizacji infrastruktury technicznej.

Istotą ustaleń projektu planu jest dostosowanie szerokości ulic do takich, które umożliwią pełne ich uzbrojenie w sieci techniczne oraz będą zbliżone do istniejących parametrów. Ponadto ustalenia „nowego” planu rozszerzają możliwości inwestycyjne na działkach osób fizycznych dotychczas przeznaczonych jako rolne.

Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym. Ustalenia planu nie naruszają 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. Przedstawiony projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono strategiczną ocenę 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 wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

W związku z zakończeniem procedury formalno-prawnej związanej ze sporządzeniem planu, wnoszę o przyjęcie przedstawionego projektu uchwały.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jędryk

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