

**UCHWAŁA NR XLV/178/2017  
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 18 grudnia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic:  
Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIII/9/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy ulicami: 1-go Maja, Stefana Batorego, 26 Dywizji Piechoty oraz rzeką Łupią, który obejmuje część, dla której nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego i część, która stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego objętego uchwałą Rady Miasta Skierniewice Nr 15/2000/19 z dnia 9 marca 2000 r. obejmujące tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.11.US, 10.01.MNp, 10.02.MNp, zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) 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.

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, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających miało na celu zwiększenie czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne w formie nadzorów** – obserwację robót ziemnych lub dokonywanych zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłoczne poinformowanie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°;
- 3) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 4) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linią ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linią 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 nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 6) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszeń takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 8) **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;
- 9) **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;
- 10) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **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;
- 12) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;

14) **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;

15) **zabudowa pierzejowa nieciągła** – obowiązek umieszczenia co najmniej jednej ściany szczytowej budynku, na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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, 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 realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach i w wiatach;
- 3) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w wiatach w odległości minimum 6,0 m od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej;
- 4) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem zabudowy na działkach w terenach o symbolach 7.222 M,U, 7.221 M,U, 7.223 UK, 7.224 UK i 9.225 UON,
  - b) usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:
  - a) 9.227 KD (ulica Sportowa), 9.228 KD (ulica Strzelecka), 9.229 KD (ulica Harcerska), 9.230 KD (ulica Wojska Polskiego),
  - b) 9.231 KD (fragment ulicy 26 Dywizji Piechoty),
  - c) 7.223 UK i 7.224 UK (tereny zabudowy usług kultury),
  - d) 9.225 UON (teren zabudowy usług nauki i wychowania),
  - e) 9.226 WS (teren wód powierzchniowych);
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
  - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
  - b) nakaz zachowania jednego gatunku roślin w obrębie szpaleru.

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

- 1) obszar objęty niniejszym planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice - Maków. W zagospodarowaniu 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;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z:
- a) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu,
  - b) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - c) składowaniem materiałów sypkich, odpadów i złomu,
  - d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych;
- 5) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:
- a) 9.210 MN, 9.211 MN, 9.212 MN, 9.213 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
  - b) 9.225 UON zalicza się do terenu chronionego akustycznie określonego jako „teren związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) 9.214 M,U, 9.215 M,U, 9.216 M,U, 9.217 M,U, 9.218 MN,U, 9.219 MN,U, 9.220 MN,U, 9.221 M,U, 9.222 M,U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
- 7) fragment terenu oznaczony symbolem 9.226 WS, wskazany na rysunku planu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią i wymaga zachowania warunków zagospodarowania ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

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

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków pod nr 866 z dnia 3 lutego 1992 r. – budynek izby chorych w zespole koszarowym, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się fragment zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), którego granice wskazano na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się strefę ochrony stanowiska archeologicznego, która pokrywa się z granicą zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890) i została wskazana na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów;
- 4) wskazuje się fragment zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), nie wpisanego do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu, dla którego ustala się zasady ochrony poprzez:
- a) kształtowanie dachów na budynkach w parametrach i układzie wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) zachowanie skali zabudowy, którą określają wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 5) wskazuje się zabytek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków – strefa „B” ochrony konserwatorskiej, zwany dalej strefą „B – ochrony konserwatorskiej”, wyodrębnioną graficznie właściwą granicę strefy na rysunku planu, w którym ochronie podlegają elementy wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
  - a) wielkość działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) szerokość frontu działki:
    - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.210 MN, 9.211 MN, 9.212 MN 9.213 MN, 9.218 MN,U, 9.219 MN,U, 9.220 MN,U – minimum 20,0 m,
    - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.214 M,U, 9.215 M,U, 9.216 M,U, 9.217 M,U - minimum 30,0 m,
    - w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.221 M,U i 7.222 M,U – minimum 50,0 m,
    - w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.223 UK – minimum 30,0 m od strony ul. St. Batorego, minimum 220,0 m od strony ul. 26 Dywizji Piechoty, minimum 80,0 m od strony ulicy Wojska Polskiego,
    - w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.224 UK – minimum 70,0 m,
    - w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 9.225 UON – minimum 120,0 m,
  - c) kąt położenia nowych granic wydzielonej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego  $90^{\circ}$  (z tolerancją do 2 %);
- 3) 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.

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

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego, uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych w tym nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) wskazanie ulic tworzących układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, które stanowią:
  - a) ulice klasy dojazdowej: ul. Sportowa (oznaczona na rysunku planu symbolem 9.227 KDD), ul. Strzelecka (oznaczona na rysunku planu symbolem 9.228 KDD), ul. Harcerska (oznaczona na rysunku planu symbolem 9.229 KDD), Wojska Polskiego (oznaczona na rysunku planu symbolem 9.230 KDD),
  - b) fragment projektowanej ulicy klasy dojazdowej – ul. 26 Dywizji Piechoty (oznaczona na rysunku planu symbolem 9.231 KDD),
  - c) projektowana ulica wewnętrzna – bez nazwy (oznaczona na rysunku planu symbolem 7.232 KDW);
- 3) wskazanie zewnętrznego układu komunikacyjnego, który stanowią ulice wskazane na rysunku planu, jako ustalenia o charakterze informacyjnym:
  - a) fragment drogi publicznej klasy zbiorczej – ulica St. Batorego, przylegająca do wschodniej granicy obszaru planu,
  - b) fragment drogi publicznej klasy zbiorczej - ulica 1-go Maja, przylegająca do północnej granicy obszaru planu.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
  - b) handlowe – minimum 1 na każde 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
  - c) pozostałych usług – minimum 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> 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) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
  - b) hotelowe i inne zamieszkania zbiorowego – 1 na 10 łóżek,
  - c) pozostałych usług – 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

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

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w formie elementów małej architektury oraz w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) dopuszczenie 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 ogólnospławnej,
  - d) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
  - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których – maksimum 40 kW;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 7.221 M,U, i 7.222 M,U 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.210 MN** (położony przy ulicy Sportowej, **9.211 MN** (położony pomiędzy ulicami: Sportową i Strzelecką), **9.212 MN** (położony pomiędzy ulicami: Strzelecką i Harcerską), **9.213 MN** (położony przy ulicy Harcerskiej) 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) zabudowa usługowa,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 400,0 m<sup>2</sup>;
- 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 30%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,02,
    - maksimum – 0,6,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 11 m,
  - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się dla budynków, zlokalizowanych na granicy terenu 9.210 MN z terenem 9.226 WS zakaz nadbudowy budynków, których części usytuowane są na terenie 9.226 WS.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **7.214 M,U** (położony przy ul. St. Batorego) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków – strefę „B – ochrony konserwatorskiej” obejmujący cały teren, dla którego ustala się zasady ochrony w postaci:

- a) kształtowania zabudowy w formie zwartego układu zabudowy wzdłuż pierzei ulicy St. Batorego,

- b) realizacji zabudowy na działce w formie kamienicy frontowej i oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
- c) realizacji na budynkach w pierzei ulicy Stefana Batorego dachu dwuspadowego z kalenicą równoległą do ulicy.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1300,0 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – 27,0 m;
- 3) 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;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,03,
    - maksimum – 3,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35 % z wyłączeniem działek, na których powierzchnia zabudowy wynosi 100%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 10,5 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 35°;
- 6) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w garażach nadziemnych na głębokości 6,0 m od linii zabudowy obowiązującej od ul. Batorego,
  - c) nakaz zabudowy pierzejowej nieciągłej wzdłuż ul. St. Batorego.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.215 M,U** (położony przy ulicach: 1-go Maja i Sportowej), **9.216 M,U** (położony przy ulicach: 1-go Maja, Strzeleckiej i Harcerskiej), **9.217 M,U** (położony przy ulicach: 1-go Maja i Harcerskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

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

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

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków stacji transformatorowych i stacji montowanych na słupach w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną,
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 800,0 m<sup>2</sup> ;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,05,

- maksimum – 2,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5 %;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy:

- minimum 9,0 m,

- maksimum 14,0 m;

b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 30°.

6) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

b) zakaz wejść do stacji energetycznych oraz bram garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem bramy wjazdowej do garażu podziemnego;

c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od granicy z terenami przestrzeni publicznych.

**§ 17.1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9.218 MN,U** (położony przy ulicach: 26 Dywizji Piechoty i Strzeleckiej), **9.219 MN,U** (położony przy ulicach: 26 Dywizji Piechoty, Strzeleckiej i Harcerskiej), **9.220 MN,U** (położony przy ulicach: 26 Dywizji Piechoty, Harcerskiej i Wojska Polskiego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 800,0 m<sup>2</sup>;

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 40%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,05,

- maksimum – 1,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 35 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 9 m,

b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°;

5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji:

a) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,

- b) wejść do stacji energetycznych oraz bram garaży w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem bramy wjazdowej do garażu podziemnego,
- c) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od granicy z terenami przestrzeni publicznych.

**§ 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7.221 M,U** (położony przy ulicy Stefana Batorego i ulicy Wojska Polskiego), **7.222 M,U** (położony przy ul. 1-go Maja) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej,
- b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

1) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

a) na części terenu o symbolu 7.221 M,U i w terenie 7.222 M,U wskazanej właściwą granicą na rysunku planu – fragment zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), nie wpisany do rejestru zabytków, dla którego ustala się zasadę ochrony w postaci:

- ustalenia wysokości zabudowy w strefie ekspozycji, określonej na rysunku planu zapewniającej wgląd z ulicy Stefana Batorego na budynek d. izby chorych, wpisany do rejestru zabytków, z zachowaniem przepisów z zakresu ochrony zabytków lecz nie więcej niż ustalona w planie,
- nakazu kształtowania zieleni, wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o symbolach: 7.221 M,U i 7.223 UK, w formie szpaleru i w sposób zapewniający wgląd z ulicy Stefana Batorego na budynek d. izby chorych, wpisany do rejestru zabytków,
- dopuszczenia wprowadzenia zieleni w szpalerze, z wykorzystaniem roślin o następujących parametrach, w fazie ich maksymalnego, naturalnego wzrostu: krzewy do wysokości 1,0 m, drzewa o wysokości do 6,0 m i koronie osadzonej na wysokości nie mniejszej niż 2,0 m,
- zakazu wprowadzania w strefie ekspozycji, zieleni w formie skupin.

b) na części terenu 7.221 M,U, wskazanej właściwą granicą na rysunku planu – fragment obszaru strefy „B ochrony konserwatorskiej”, dla którego ustala się zasadę ochrony w postaci:

- ustalenia wysokości zabudowy w strefie ekspozycji, określonej na rysunku planu zapewniającej wgląd z ulicy Stefana Batorego na budynek d. izby chorych, wpisany do rejestru zabytków, z zachowaniem przepisów z zakresu ustalonego planem,
- nakazu kształtowania zieleni, wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o symbolach: 7.221 M,U i 7.223 UK, w formie szpaleru i w sposób zapewniający wgląd z ulicy Stefana Batorego na budynek d. izby chorych, wpisany do rejestru zabytków,
- dopuszczenia wprowadzenia zieleni w szpalerze, z wykorzystaniem roślin o następujących parametrach, w fazie ich maksymalnego, naturalnego wzrostu: krzewy do wysokości 1,0 m, drzewa o wysokości do 6,0 m i koronie osadzonej na wysokości nie mniejszej niż 2,0 m,
- zakazu wprowadzania w strefie ekspozycji, zieleni w formie skupin.

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

1) w części terenu o symbolu 7.221 M,U i w terenie o symbolu 7.222 M,U, wskazanej na rysunku planu dopuszcza się realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>;

- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 1500,0 m<sup>2</sup> z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których - minimum 40,0 m<sup>2</sup>;
- 3) 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;
- 4) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych zakaz lokalizacji urządzeń służących wentylacji, klimatyzacji na dachach budynków handlowych w odległości nie mniejszej niż 22,0 m od budynków mieszkalnych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w wiatach w odległości minimum 6,0 m od ustalonej na rysunku planu linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 35%, z wyłączeniem działki na której realizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m<sup>2</sup> dla której maksimum 75%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum - 0,04,
    - maksimum - 1,5, z wyłączeniem działki na której realizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m<sup>2</sup> dla której maksimum - 3,0,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25 %, z wyłączeniem działki, na której realizowany jest obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m<sup>2</sup> dla której - minimum 10%,
  - d) dopuszcza się zwiększenie:
    - wskaźnika powierzchni zabudowy do 50 % przy realizacji funkcji parkingowej w kondygnacji podziemnej,
    - wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż o 3,0;
- 7) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy - maksimum 15,0 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych - maksimum 22° dla głównej połaci i 30° dla połaci pozostałych.

**§ 19. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **7.223 UK i 7.224 UK** (położonych przy ulicach: 26 Dywizji Piechoty i Stefana Batorego ) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy usług kultury;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytki wpisane do rejestru zabytków:

a) w terenie o symbolu 7.223 UK - budynek d. izby chorych w Zespole Koszarowym położony przy ulicy Stefana Batorego, wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 866 z dnia 3 lutego 1992 r., wskazany na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,

- b) w części terenu o symbolu 7.223 UK i w terenie o symbolu 7.224 UK - fragment zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), wskazany właściwą granicą obszaru na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- c) w części terenu o symbolu 7.223 UK i w terenie o symbolu 7.224 UK - strefa ochrony stanowiska archeologicznego, która pokrywa się z granicą zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów;

2) wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków:

- a) w części terenu o symbolu 7.223 UK i w całym terenie o symbolu 7.224 UK - fragment zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), nie wpisanego do rejestru zabytków, wskazany właściwą granicą obszaru na rysunku planu,
- b) w części terenu o symbolu 7.223 UK – fragment obszaru strefy „B ochrony konserwatorskiej”, dla którego ustala się nakaz kształtowania zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej tereny o symbolach: 7.221 M,U i 7.223 UK, w sposób zapewniający wgląd na budynek muzeum (rośliny o parametrach w fazie maksymalnego wzrostu: krzewy do wysokości 1,0 m lub drzewa o wysokości do 6,0 m i koronie osadzonej na wysokości nie mniejszej niż 1,5 m).

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 17 000,0 m<sup>2</sup>;
- 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 – 0,04,
    - maksimum – 0,1,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 70 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,
  - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 22°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.225 UON** (położony przy ulicach: 1-go Maja i ul. Sportowej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

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

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 12 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek 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) powierzchni zabudowy działki – maksimum 30%,

b) wskaźniki intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,
- maksimum – 0,6;

c) powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość nowej zabudowy - maksimum 11,0 m,
- b) dachy płaskie.

**§ 21.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9.226 WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen, chodniki, ścieżki pieszo-rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Część terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią rzeki Łupi, w który realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

**§ 22.** W zakresie zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się zakaz rozbudowy i nadbudowy budynków z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy.

**§ 23.** 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **9.227 KDD, 9.228 KDD, 9.229 KDD, 9.230 KDD, 7.231 KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – ulice klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zielen, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w części terenu o symbolu 7.231 KDD - fragment zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), wskazany właściwą granicą obszaru na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) w części terenu 7.231 KDD fragment obszaru strefy ochrony stanowiska archeologicznego, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się zabytki wpisane do ewidencji zabytków:
  - a) w części terenu 7.231 KDD fragment zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), nie wpisanego do rejestru zabytków, wskazany właściwą granicą obszaru na rysunku planu,
  - b) w części terenu 7.231 KDD fragment obszaru strefy „B ochrony konserwatorskiej”, dla którego ustala się zasady ochrony w postaci:
    - nakazu stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
    - nakazu wprowadzenia zieleni ujednoliconej co do gatunku wzdłuż pasa drogowego w nawiązaniu do gatunków roślin w pozostałej części terenu 7.232 KDD.

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

- 1) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9.227 KDD - Sportowa, 9.228 KDD - Strzelecka, 9.229 KDD - Harcerska, 9.230 KDD – Wojska Polskiego, 7.231 KDD – fragment ulicy 26 Dywizji Piechoty:
  - a) klasę „D” – dojazdowa,

b) przekrój ulic: 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

- od 12,0 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.227 KDD – ul. Sportowa,
- od 8,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.228 KDD – ul. Strzelecka,
- od 8,5 m do 10,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.229 KDD – ul. Harcerska,
- 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 9.230 KDD – ul. Wojska Polskiego,
- od 17,0 m do 23,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 7.231 KDD – ul. 26 Dywizji Piechoty.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7.232 KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się fragment zabytku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków – „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885 - 1890), nie wpisanego do rejestru zabytków, wskazany właściwą granicą obszaru na rysunku planu.

4. W zakresie warunków zabudowy i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się dopuszczenie realizacji nawierzchni w formie jednoprzestrzennej, bez wynoszenia części pieszej o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4**

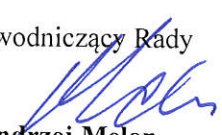
#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 25. Tracą moc obowiązujące ustalenia planu uchwalonego uchwałą Nr 15/2000/19 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 marca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 71, poz. 384 z 25 maja 2000 r.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.11.US, 10.01.MNp, 10.02.MNp).

§ 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 XLV/178/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 18 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego – fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulic: Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy wyłożenie trwało w okresie od dnia 3 sierpnia 2017 r. do dnia 1 września 2017 r. Termin zgłoszenia uwag upływał w dniu 21 września 2017 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego wpłynęło jedno pismo zawierające sześć uwag do projektu planu.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice podjął w dniu 25.09.2017 r. Prezydent Miasta postanowił nie uwzględnić dwóch uwag. Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia czterech uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 października 2017 r. do 3 listopada 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 20 listopada 2017 r. uwagi nie wpłynęły.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Skierniewice, Rada Miasta Skierniewice postanowiła przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

Uwagi Nr 2 i 6 zawarte w piśmie z dnia 25 sierpnia 2017 r.

- zgłaszający Pani Anna Łajko:

·proponuje zmniejszyć stawkę procentową służącą określeniu opłaty dotyczącej wzrostu wartości nieruchomości do 15 % w terenie o symbolu 7.221 M,U. Uzasadnia, iż ustalona w projekcie planu miejscowego stawka 30% jest stawką maksymalną. Stawka procentowa służąca określeniu opłaty może przyjmować wartość w przedziale od 0% do 30%.

·proponuje zmienić zapis w projekcie planu dotyczący kątów nachylenia połaci dachowych maksimum 40° dla głównej połaci i 40° dla połaci pozostałych.

**Uwaga Nr 2** – dotyczy oczekiwania dotyczy zmniejszenia z 30% do 15% stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenu oznaczonego symbolem 7.221 M,U.

**Wyjaśnienie** – uwzględnienie uwagi może spowodować utratę wpływów do budżetu miasta z tytułu „renty planistycznej”. Dotychczas stosowano zasadę, że w przypadku stwierdzenia, iż ustalenia planu spowodują wzrost wartości nieruchomości, w uchwałach Rady Miasta ustalono opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. W okresie od 2007 r. do sierpnia 2017 r. na 82 opublikowane plany miejscowe w 58 ustalono stawkę 30%. W 24 planach miejscowych ustalono stawkę 0% lub jej w ogóle nie ustalono. Stawki nie ustalono w przypadku braku wzrostu wartości nieruchomości lub gdy nieruchomości stanowiły własność Miasta.

Obniżenie stawki o 15 %, o co wnosi wnioskodawca może być istotnym ubytkiem w potencjalnych dochodach miasta (w przypadku sprzedaży gruntu w okresie 5 lat od daty uchwalenia planu).

Wartość gruntu przed zmianą planu (obecnie) to ok. 29 zł/m<sup>2</sup> (część terenu przeznaczona pod usługi sportu, część bez planu miejscowego). Po zmianie planu wartość 1m<sup>2</sup> gruntu to ok. 455 zł/m<sup>2</sup> (teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową z dopuszczeniem na fragmentie sklepów wielkopowierzchniowych). Różnica wartości to 426 zł/m<sup>2</sup>. Przy powierzchni 10 288 m<sup>2</sup> renta planistyczna w wysokości 30 % wyniesie 1 314 806 zł, a w przypadku ustalenia stawki 15 % wyniesie 654 319 zł.

Określenie wysokości renty planistycznej stanowi element polityki Miasta i nie wpływa na jakość przestrzeni.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnąć.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwag nie uwzględnąć.

**Uwaga Nr 6** – dotyczy zmiany kąta nachylenia połaci dachowych na budynkach planowanych do realizacji w terenie o symbolu 7.221 M,U.

**Wyjaśnienie** – nieuwzględnienie ww. uwagi związane jest z utrzymaniem ładu w przestrzeni.

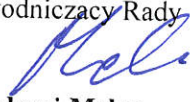
Teren objęty ustaleniami planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie z dawną jednostką wojskową (obszarem gdzie zabudowa wykazuje jednolity charakter). Ustalone w projekcie planu kąty nachylenia połaci dachowych nawiązują do kształtu dachów na budynkach znajdujących się w sąsiedztwie. Nowa zabudowa dopuszczona ustaleniami projektu planu stanowić będzie uzupełnienie istniejącej zabudowy, w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Zmiana kąta nachylenia połaci dachowych, o co wnosi wnioskodawca w znacznym stopniu zmieniłaby architektoniczny charakter bryły projektowanych budynków, co mogłoby niekorzystnie wpłynąć na estetykę przestrzeni publicznej.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnąć.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwag nie uwzględnąć.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLV/178/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 18 grudnia 2017 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

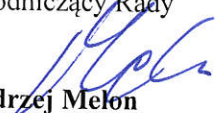
**o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice, położony w sąsiedztwie ulic: Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi, wynika następujące zadania inwestycyjne w sferze infrastruktury technicznej:

budowa nowej drogi, o łącznej powierzchni ok. 10 244 m<sup>2</sup> wraz z infrastrukturą techniczną.

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

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**

**Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia  
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
– fragmentu miasta położonego w rejonie ulic:  
Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi**

Przedstawiany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przygotowany został w wykonaniu Uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XXXIII/9/2017 r. z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania obejmuje znaczną część gruntów, która stanowi własność Miasta, gdzie Samorząd Miasta może prowadzić aktywną politykę we wprowadzaniu funkcji i zabudowy na obszarze, który do niedawna był terenem zamkniętym. Powierzchnia obszaru planu wynosi 17,3 ha.

Celem sporządzenia niniejszego planu było wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania, uwzględniając potrzebę kontynuacji dotychczasowych funkcji zagospodarowania i dokonanych przekształceń własnościowych, w tym związanych z budową Muzeum Historycznego, realizacją zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>. Projekt planu rozszerza możliwości inwestycyjne w obszarze planu, który jest dotychczas niezainwestowany (obszar dawnej jednostki wojskowej) i stanowi duży potencjał inwestycyjny dla Miasta. W planie wskazano budowę ulicy o parametrach drogi wewnętrznej, obsługującej przyszłe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Ustalenia planu miejscowego spowodują wzrost wartości terenu, który dotychczas w części posiadał przeznaczenie sportu, w części – brak ustaleń planu.

Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, 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 został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt ten był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w okresie od 3 sierpnia 2017 r. do 1 września 2017 r. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 21 września 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi, które wpłynęły w tym okresie zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta w dniu 25.09.2017 r. Dwie uwagi spośród sześciu złożonych nie zostały uwzględnione. Po zmianie projektu planu uwzględniającego uwagi, nastąpiło powtórne jego wyłożenie do publicznego wglądu, w dniach od 5 października 2017 r. do 3 listopada 2017 r. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 20 listopada zbierano uwagi do planu. Podczas drugiego wyłożenia - uwagi nie wpłynęły. Przedstawiona powyżej sytuacja dowodzi, że zakończony został formalny proces opracowania projektu planu.

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.

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

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

## UZSADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulic: Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi, sporządzone w trybie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r., poz.1073), w związku ze zmianami wprowadzonymi a w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2017 r., poz. 1023).

Rada Miasta podjęła uchwałę Nr XXXIII/9/2017 r. z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miasta położonego w sąsiedztwie ulic: Stefana Batorego, 1-go Maja i rzeki Łupi.

Powierzchnia obszaru projektu planu wynosi ok. 17,3 ha. Wschodnia części obszaru projektu planu posiada miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 15/2000/19 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 marca 2000 r. Pozostała część obszaru nie posiada planu miejscowego.

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu opracowany został projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego.

Zasadniczym celem, dla którego podjęto prace nad planem było wydzielenie terenów o różnym przeznaczeniu i różnych warunkach zagospodarowania, uwzględniając potrzebę kontynuowania dotychczasowych funkcji zagospodarowania, w tym osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i dokonanych przekształceń własnościowych, w tym związanych z budową Muzeum Historycznego oraz realizacją zabudowy terenów o funkcji mieszkaniowo-usługowej. Ponadto w projekcie planu, na nieruchomości miejskiej, ustalono możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

Istotnym uwarunkowaniem dla rozstrzygnięć zawartych w projekcie planu jest fakt, iż Miasto jest właścicielem znaczącej części gruntów znajdujących się na obszarze planu. Samorząd Miasta może prowadzić aktywną politykę we wprowadzaniu funkcji i zabudowy na obszarze, który do niedawna był terenem zamkniętym (wojskowym). Cel ten jest tym bardziej uzasadniony, iż znaczna część obszaru opracowania jest niezainwestowana bądź stanowi powojсковą zabudowę zaplecza magazynowego, które jest znacznie zdekapitalizowana i stanowi duży potencjał inwestycyjny dla Miasta. Zwiększenie atrakcyjności tego obszaru wiąże się ze zmianą lub wprowadzeniem wskaźników zabudowy, które wymagane są obowiązującymi przepisami prawa.

Nieruchomości objęte opracowaniem planu wyodrębnione zostały w Zmianie studium jako odrębne obszary funkcjonalne o następujących symbolach:

- 171 U – o dominującej funkcji zabudowy usługowej,
- 172 MN – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 173 M,U – o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej i o dominującej funkcji zabudowy usługowej,
- 269 U,M U – o dominującej funkcji zabudowy usługowej i o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej,
- 167 Z – (fragment obszaru) o dominującej funkcji zieleni (zieleni urządzona, zieleni terenów otwartych pełniących funkcje ekologiczne).

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 07 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.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

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

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania i przeznaczenia obszaru projektu planu oraz uwarunkowania środowiska przyrodniczego i kulturowego. Do najistotniejszych należą:

- ✓ ustalenie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów z zabudową zabytkową w sposób, który zapewni eksponowanie zabytkowego budynku dawnego lazaretu,
- ✓ ustalenie wysokości zabudowy i geometrię dachów, w tym nachylenia połaci dachowych w celu zharmonizowania z zabudową zabytkową znajdującą się w bezpośrednim sąsiedztwie i stanowiącą w przeszłości jednolity kompleks koszar wojskowych,
- ✓ ustalenie zasad ochrony dla obszarów historycznie cennych wpisanych do rejestru i gminnej ewidencji zabytków pn. „Zespół koszarowy (okres powstania 1885-1890)”,
- ✓ ustalenia zawierające ograniczenia w zakresie gospodarowania w strefie „B-ochrony konserwatorskiej”,
- ✓ ograniczenie intensywności zabudowy poprzez wskazanie maksymalnego wskaźnika zabudowy działki budowlanej, minimalnej intensywności zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ✓ ustalenie zasad zaopatrzenia zabudowy w media i zasad wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną,
- ✓ ustalenia zawierające ograniczenia w zakresie gospodarowania w strefie „C” – ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice - Maków.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, uwzględniono poprzez wprowadzenie granicznych wielkości wykorzystania terenów.

Ustalenia zapisane w projekcie planu odnoszą się, w znaczącym stopniu, do problematyki ochrony środowiska. Ustalone planem funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą ponad to poza przedsięwzięciami dotyczącymi infrastruktury technicznej oraz dróg. Obszar planu wyposażony jest w niezbędne sieci infrastruktury technicznej (poza tymi, które będą realizowane w związku z budową drogi wewnętrznej i niewielkiego fragmentu ul. 26 Dywizji Piechoty).

W projekcie planu ustalono nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych, ustalając między innymi: zagospodarowanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych, zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci takich jak: ciepłowniczej, gazowej

i elektroenergetycznej, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne.

W planie ustalono, iż tereny objęte planem należą do terenów chronionych akustycznie, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, „tereny związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży” oraz „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

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

Na obszarze planu nie występują grunty rolne i leśne. Grunty stanowią użytek „zabudowane” - nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Z uwagi na specyfikę przeznaczenia terenów oraz brak ww. gruntów w obszarze planu nie wprowadzono wymogów z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

### 3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na obszarze objętym projektem planu znajdują się zabytki, których ochrona realizowana jest w trybie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Na obszarze planu znajduje się budynek izby chorych (dawny lazaret) wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 866 z dnia 3 lutego 1992 r. Dla zachowania walorów zespołu budynków koszarowych i ukształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej ustanowiono dwa obszary pn. „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885-1890), z których jeden wpisano do rejestru zabytków, drugi do gminnej ewidencji zabytków. W Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się również fragment zabudowy przyulicznej zlokalizowany przy ul. St. Batorego, który wpisano jako strefa „B – ochrony konserwatorskiej”.

Centralna i północna część obszaru projektu planu wraz z obszarem położonym na południe od obszaru objętego opracowaniem stanowi teren powojenny. W obszarze, dla którego sporządzono plan miejscowy w 2016 r. znajduje się kompleks budynków koszarowych dawnego zespołu zabudowy garnizonowej. We fragmencie obszaru objętego planem znajdują się budynki stanowiące zaplecze magazynowo - garażowe dla terenu byłej jednostki wojskowej. Wartością godną ochrony jest rozplanowanie i wygląd całego kompleksu budynków dawnego zespołu zabudowy garnizonowej, znajdującej się w części południowej obszaru planu oraz w sąsiedztwie obszaru od strony południowej. Zabudowa koszarowa występująca w sąsiedztwie zachowuje charakter luźny, budynki, jakkolwiek zróżnicowane pod względem wysokości, mają ujednoliconą formę architektoniczną, otoczone są zielenią drzew, krzewów i trawników. Obszar, dla którego sporządzono plan miejscowy w 2016 r. oraz centralna część obszaru projektu planu wpisana została do rejestru zabytków jako „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885-1890). Z granicą tego zabytku pokrywa się strefa ochrony stanowiska archeologicznego. Część północna obszaru projektu planu pn. „Zespół Koszarowy” (okres powstania 1885-1890) wpisana została do Gminnej Ewidencji Zabytków. Wszystkie wyżej wymienione obszary i budynek wskazano na rysunku projektu planu. Podstawowe ustalenia w tym zakresie zostały wskazane w treści § 8 projektu planu.

### 4. Wymagania 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 winny gwarantować 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.

W projekcie planu, w obrębie szczytów skarpy koryta rzeki Łupi wskazano obszar szczególnego zagrożenia powodzią. Granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią określa Studium ochrony powodziowej, przekazane w 2005 r. przez dyrektora regionalnego zarządu gospodarki wodnej. Gospodarowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią reguluje plan miejscowy i przepisy odrębne. W sporządzonym planie przedmiotowe obszary stanowią część fragmentu terenu wód powierzchniowych o symbolu 7.226 WS. Poza wyznaczoną w projekcie planu strefą, na pozostałym obszarze zagrożenia powodzią nie występują.

#### 5. Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu obejmuje fragment miasta położony w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy staromiejskiej. Takie położenie obszaru projektu planu stanowi istotny walor dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej o ogólnomiejskim lub ponadlokalnym zasięgu usług, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Obszar planu zachowuje dostępność do miejskiej sieci infrastruktury technicznej. W sporządzonym projekcie planu, przesądzając o wprowadzeniu nowych funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, wykorzystuje się walory ekonomiczne tej przestrzeni miejskiej. Samorząd Miasta może prowadzić aktywną politykę we wprowadzaniu nowych funkcji i nowej zabudowy w terenie, który dotychczas był terenem zamkniętym.

W projekcie planu uwzględniono, poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego obszaru planu, wymóg utrzymania i kontynuacji na obszarze objętym planem, realizacji istniejącej oraz planowanej funkcji zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

#### 6. Prawo własności.

W projekcie planu uwzględniono strukturę własnościową gruntów i obecny sposób wykorzystania nieruchomości znajdujących się w obrębie obszaru planu. Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem. Przyjęcie nowego planu nie skutkuje obniżeniem wartości nieruchomości.

W projekcie planu ustalono stawkę procentową w wysokości – 30% służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów o symbolach: 7.221 M,U i 7.222 M,U. Dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości stawki tej nie naliczono (§ 13 projektu planu).

7. Potrzeby 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).

#### 8. Potrzeby interesu publicznego

W projekcie planu dopuszczono realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>. Ponadto wyznaczono tereny dla lokalizacji zabudowy usługowej, której rodzaje mogą być celami publicznymi np.: usługi szkolnictwa i usługi zakresu kultury – Muzeum Historyczne. Jednostki i organy, które obecnie wykonują zadania z zakresu celu publicznego na obszarze objętym projektem planu, zachowują prawo do kontynuowania dotychczasowej działalności.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej zrealizowano poprzez określenie możliwości wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, precyzując zasady ich realizacji.

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

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

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, w dniu 16 lutego 2017 r. r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 10 marca 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie.

Po raz pierwszy wyłożenie trwało w okresie od dnia 3 sierpnia 2017 r. do dnia 1 września 2017 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 27 lipca 2017 r., w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. W dniu 9 sierpnia 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 21 września 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynęło jedno pismo zawierające sześć uwag do projektu planu, których wnioski z rozpatrzenia wywołały zmianę treści projektu planu i ponowienie procedury wyłożenia do publicznego wglądu. Rozpatrzenie uwag nastąpiło w dniu 25.09.2017 r.

Drugie wyłożenie trwało w okresie od dnia 5 października 2017 r. do dnia 3 listopada 2017 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 28 września 2017 r., w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. W dniu 18 października 2017 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 13 listopada 2017 r. ustalono termin zbierania wniosków.

W związku z omyłką pisarską, która dotyczyła terminu zbierania wniosków, w dniu 2 listopada 2017 r. ukazało się ogłoszenie w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice, ukazało się ogłoszenie w sprawie ponownego ogłoszenia, o ponownym drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu tym poinformowano, iż termin na składanie uwag ustalono na dzień 20 listopada 2017 r. W wyznaczonym terminie uwagi nie wpłynęły.

11. Zachowanie 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 planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Dotyczy 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 lub z wód podziemnych znajdujących się w gruncie właściciela gruntu.

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

W granicach projektu planu większość nieruchomości jest własnością prywatną. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu mają w szczególności na względzie ochronę interesu publicznego w postaci zagwarantowania właściwej jakości życia i ochronę środowiska w obrębie strefy „C ochrony uzdrowiskowej. Rozwiązania zawarte w projekcie planu służące realizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią istotnego obciążenia wobec nieruchomości osób prywatnych.

Do sporządzenia projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

14. Dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu ustala szereg parametrów, których określenie wobec wcześniejszych zasad nie było możliwe (przynajmniej do terenów zamkniętych) i umożliwia inwestowanie w tych terenach. Nowa zabudowa obsługiwana będzie przez istniejącą sieć infrastruktury technicznej. Poza ww. terenami obszar objęty projektem planu znajduje się w obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. W granicach opracowania, poza częścią centralną i wschodnią znajdują się tereny w pełni zagospodarowane ze zdefiniowanym układem drogowym i podziałem nieruchomości (osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowania szkoły podstawowej). Zakres rozstrzygnięcia planu pociąga za sobą konieczność budowy drogi wewnętrznej i fragmentu ulicy 26 Dywizji Piechoty oraz nowej towarzyszącej tym inwestycjom sieci infrastruktury technicznej. Istniejące obiekty zachowują dostępność do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej.

**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...” 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 następujących ustaw: Prawo budowlane, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o rewitalizacji.

Obszar objęty projektem planu, poza niewielkim fragmentem terenu przylegającym do ulicy Stefana Batorego, nie posiada planu miejscowego. Plan miejscowy sporządzony dla ww. obszaru sporządzony był w 2000 r. Nie określono w nim wszystkich parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów wymaganych aktualnymi przepisami prawa.

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

**III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). Jak wynika w ww. prognozy efektem wdrożeń ustaleń planu miejscowego będą dochody z tytułu sprzedaży gruntów komunalnych przewidzianych

w projekcie planu do zabudowy i zagospodarowania innego niż cele publiczne. W projekcie planu przewiduje się realizację zadania z zakresu infrastruktury technicznej, które należy do zadań własnych Miasta. Zadaniem tym jest budowa wrogi wewnętrznej i fragmentu ulicy 26 Dywizji Piechoty oraz infrastruktury im towarzyszącej. Wydatki budżetu Miasta z tego tytułu związane będą z kosztami budowy i urządzenia tych ulic.

Dochodami miasta, które w dużym stopniu, będą efektem wdrożenia nowego planu, dochody z tytułu podatku od nieruchomości.

Prognoza oparta jest na założeniach, że na obszarze planu dokonają się zmiany w zabudowie i zagospodarowaniu terenów w pełnym zakresie dopuszczonym planem i w terminie do 5 lat od daty wejścia w życie planu.

PREZIDENT MIASTA

*Krzysztof Jażdżyk*