

**UCHWAŁA NR XLVIII/34/2018
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 28 marca 2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice
położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską**

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, poz. 2232 z 2018 r. poz. 130) 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 i poz. 1566) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVIII/62/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 maja 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skierniewice położonej pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską, który obejmuje: część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. – obszar ograniczony ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 296, poz. 3522 z 6 grudnia 2002 r.) dotyczącą fragmentów terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 10.39.KL, 10.61.KD, 10.77.KZ i 10.78.KL oraz terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 10.37.KD, 10.38.KD, 10.59.M,U, 10.60.M,U, 10.62.KD, 10.63.M,U, 10.64.MW, 10.67.U,EE, 10.68.KD, 10.69.KD,KS_n, 10.70.MN,U, 10.71.MN_p, 10.72.KL, 10.73.U,M, 10.74.M,U, 10.96.MW,EE i 10.104.KL, część zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/55/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 191, poz. 1792 z 11 czerwca 2008 r.) – obszar obejmujący ulice: J. Piłsudskiego i Plantowej oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską, J. Mireckiego i S. Batorego dotyczącą fragmentu terenu oznaczonego w tym planie symbolem 10.149.M,U oraz część miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/76/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 lipca 2010 r. – fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Rawską, Mszczonowską, Ogrodową i Długą (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 242, poz. 1959 z 21 sierpnia 2010 r.) dotyczącą terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 10.152.MW, 10.154.U i 10.155.M,U, zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu 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.

§ 2. Stwierdza się, że plan jest nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, uchwalonego uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 25 kwietnia 2014 r. wraz z jego zmianą objętą uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miejskiej w Skierniewicach 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 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazu kulturowego, 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 takich obiektów i terenów w obszarze planu;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy - ze względu na to, że nie przewiduje się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach planu.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

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

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

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

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne** – obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej oraz fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia zabytku niezwłocznego poinformowania WKZ;
- 2) **cechy historyczne** – elementy obiektu budowlanego będącego zabytkiem stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych lub zaleceń konserwatorskich uzyskanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 3) **dach płaski** – dach o spadkach połaci do 15°;
- 4) **elewacja budynku eksponowana z przestrzeni publicznej** – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, widoczną od strony przestrzeni publicznych;
- 5) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 6) **kiosk** – jednokondygnacyjny tymczasowy obiekt budowlany, o wysokości do 4,0 m, z dachem płaskim i powierzchni do 12 m²;
- 7) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **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 nadwieszeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 9) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 60% powierzchni ściany frontowej budynku;
- 10) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy jej początek lub zakończenie;
- 11) **pierzeja** – ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę przestrzeni publicznej, w tym placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 12) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Skierniewice;

- 13) **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 przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 14) **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 liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 15) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Skierniewicach;
- 16) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 17) **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;
- 18) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 19) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 20) **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;
- 21) **strefa ekspozycji** – obszar wskazany na rysunku planu, stwarzający warunki ekspozycji obiektu budowlanego w kontekście jego otoczenia;
- 22) **strefa ochrony archeologicznej** – strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować;
- 23) **zachowanie obiektu budowlanego** – dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, dobudowy wiatrołapu, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz osobowych szybów dźwigowych.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową istniejącą lub realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
 - b) usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z terenami zaliczonymi do przestrzeni publicznej, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni,
 - c) zwiększeniem wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, w przypadku realizacji zadarszenia podwórzy lub dziedzińców oraz parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej,

- d) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż 0,2,
 - e) wykorzystania maksimum 8,0 m² powierzchni działki budowlanej przypadających na każde 1000,0 m² jej powierzchni, dla sytuowania pojemników przeznaczonych do składowania odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych,
 - f) zachowania budynków nie spełniających ustaleń planu w zakresie lokalizacji, parametrów;
- 3) zakaz realizacji w obszarze planu masztów oraz budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych (z wyłączeniem terenu przeznaczonego dla zabudowy garaży), w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej;
 - 4) zakaz innego zagospodarowania fragmentu terenu położonego w odległości do 10,0 m od linii zabudowy obowiązującej niż lokalizacja budynku, wjazdu na działkę, zieleni towarzyszącej istniejącej lub planowanej zabudowie;
 - 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
 - a) zakaz lokalizacji na elewacjach eksponowanych od strony przestrzeni publicznej elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem rur spustowych z rynien, skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
 - b) dopuszczenie:
 - realizacji skrzynek przyłączy technicznych w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej wyłącznie wbudowanych w te ściany,
 - realizacji skrzynek przyłączy gazowych wbudowanych w ogrodzenia;
 - 6) w zakresie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w budynkach oraz poza budynkami w wiatach, usytuowanych w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem placu oraz ulic klasy zbiorczej i lokalnej.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:
 - a) ulice i odcinki/fragmenty istniejących ulic: 10.227 KDL (Mszczonowska), 10.228 KDL (Rawska), 10.229 KDD (Ogrodowa), 10.230 KDD (Długa), 10.231 KDD (Długa), 10.232 KDD (Wspólna), 10.233 KDD (Marii Konopnickiej),
 - b) placu 10.226 PP, KSp (bez nazwy);
- 2) dopuszczenie realizacji sezonowych obiektów budowlanych w postaci ogródków kawiarni/restauracji, scen, namiotów i budynków nietrwale połączonych z gruntem, w czasie nie dłuższym niż pół roku oraz spełniających warunki:
 - a) powierzchnia – maksimum 12,0 m² (pojedynczy budynek) oraz – maksimum 35,0 m² (pojedynczy pozostały element zagospodarowania),
 - b) wysokość – maksimum 6,0 m (scena) oraz – maksimum 3,5 m (pozostałe elementy zagospodarowania),
 - c) odległość między budynkami – minimum 3,0 m;
- 3) zakaz stosowania innych niż jednolite rozwiązania w zakresie form, stylistyki tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, mebli miejskich oraz słupów oświetleniowych;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - b) nakaz zachowania jednego gatunku w obrębie szpaleru,
 - c) zakaz nasadzeń drzew iglastych.

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

- 1) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny - "Wody Termalne", w którym nie ustanowiono granic stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
 - b) wytłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji,
 - c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych,
 - d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz 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) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrawskiej Skierniewice-Maków, w którym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, a w szczególności:
 - a) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U z 2017 r., poz. 1056),
 - b) utrzymania procentowej wielkości terenów biologicznie czynnych - minimum 45%,
 - c) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami:
 - a) 10.214 M,U, 10.215 M,U, 10.216 M,U, 10.217 M,U, 10.218 M,U, 10.219 M,U, 10.220 M,U i 10.221 M,U - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,
 - b) 10.222 MN,U i 10.223 MN,U - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako "teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi",
 - c) 10.224 UON - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”.

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

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r. - strefa „ściślej ochrony konserwatorskiej zintegrowanych wartości środowiska kulturowego”, zwana dalej strefą „A - ochrony konserwatorskiej”, wyodrębniony graficznie właściwą granicą na rysunku planu, w którym:
 - a) prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) ustala się zakaz lokalizacji wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 456 z dnia 29 marca 1997 r. - dom przy ulicy Mszczonowskiej 24/26, w którym prowadzenie robót budowlanych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 3) wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", i w której prowadzenie robót budowlanych wymaga prowadzenia badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

- 4) wskazuje się zabytek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków - „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany dalej strefą „B – ochrony konserwatorskiej”, wyodrębniony graficznie właściwą granicą na rysunku planu, w którym:
- a) ochronie podlega zwarty sposób kształtowania zabudowy, poprzez nakaz sytuowania budynków w formie kamienic frontowych i oficyn,
 - b) ochronie podlegają historyczne podziały geodezyjne, wskazane na rysunku planu jako historyczne granice działek, poprzez zachowanie warunków określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) ustala się zakaz lokalizacji wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej;
- 5) wskazuje się zabytki, wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się ochronę poprzez:
- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku zachowującego podstawowe cechy historyczne tego zabytku w postaci jego powierzchni zabudowy, długości i szerokości elewacji, wysokości zabytku oraz kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych,
 - c) dopuszczenie prowadzenia robót i działań przy zabytkach, których zakres określają pkt 7, 8, 9 i 10;
- 6) wskazuje się zabytki, nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków, wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu, dla których ustala się ochronę poprzez ustalenia planu;
- 7) dopuszcza się nadbudowę zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunków:
- a) odsunięcia nadbudowanej części budynku - minimum 1,5 m od linii zabudowy obowiązującej,
 - b) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - c) zachowania kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych jak przed nadbudową,
 - d) zachowania gzymsu nad ostatnią kondygnacją zabytku nadbudowywanego;
- 8) dopuszcza się rozbudowę zabytków poprzez dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 9) dopuszcza się zmianę elewacji przy przebudowie zabytku poprzez:
- a) zamianę w elewacji od strony przestrzeni publicznej otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
 - b) zmianę wysokości otworów okiennych w kondygnacji parteru zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem zachowania położenia ich nadproża;
- 10) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
- a) zewnętrznego ocieplania,
 - b) stosowania parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej wykonanych z PVC;
- 11) ustala się w strefach: „A - ochrony konserwatorskiej” i „B - ochrony konserwatorskiej” nakaz realizacji od strony przestrzeni publicznej elewacji w budynku sytuowanym w linii zabudowy obowiązującej, której długość stanowi minimum 80% wymiaru działki wzdłuż tej linii.

§ 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 wzdłuż pasa drogowego – minimum 20,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 82° – 95°.

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

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

- 1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego;
- 2) budowę dróg rowerowych w pasach drogowych ulic oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz placu określonych na rysunku planu;
- 4) wskazanie ulic tworzących układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, które stanowią:
 - a) fragment ulicy klasy zbiorczej, położony poza obszarem opracowania, stycznie do niego, opisany na rysunku planu symbolem 10.77.KZ (Aleja Niepodległości),
 - b) fragmenty ulic klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.227 KDL (Mszczonowska), 10.228 (Rawska) oraz fragment ulicy klasy lokalnej położonej poza obszarem opracowania, stycznie do niego, opisany na rysunku planu symbolem 6.24.KL (Mikołaja Kopernika),
 - c) ulice/fragmenty ulic klasy dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami: 10.229 KDD (Ogrodowa), 10.230 KDD (Długa), 10.231 (Długa), 10.232 KDD (Wspólna) i 10.233 KDD (Marii Konopnickiej);
- 5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez układ komunikacyjny, na który składają się istniejące ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrzne (nie wyznaczone na rysunku planu);
- 6) na rysunku planu wskazano, jako oznaczenie informacyjne, lokalizację zewnętrznego układu komunikacyjnego obszaru planu, objętego obowiązującym planem miejscowym (poza obszarem opracowania planu), na który składają się: ulica zbiorcza - 10.77.KZ (Aleja Niepodległości), ulica lokalna - 6.24.KL (Mikołaja Kopernika).

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne - minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) pozostałe - minimum 1 na każde 100,0 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, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) wymagania w zakresie ilości miejsc postojowych nie obowiązują na działkach:
 - a) niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż 850,0 m² i/lub szerokości frontu działki mniejszej niż 20,0 m, i/lub głębokości działki budowlanej od linii zabudowy mniejszej niż 20,0 m,
 - b) zabudowanych o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m² lub powierzchni istniejącej zabudowy powyżej 30%,
 - c) zabudowanych, na których planowane jest zadaszenie podwórzy lub dziedzińców dla realizacji przeznaczenia z zakresu usług, z uwagi na brak możliwości technicznych realizacji miejsc postojowych na powierzchni takich działek budowlanych oraz pod ich powierzchnią.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej funkcji budynku lub jego części;
- 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) wyposażanie 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:
 - a) 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,
 - b) w sposób zapewniający możliwość realizacji budynków w linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości 10,0 m od tej linii, z zachowaniem pasów ochronnych od sieci technicznych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z tej sieci, z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
 - b) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
 - c) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci wody gorącej lub 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;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię:
 - a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV nakaz ich realizacji jako podziemne,
 - c) wskazuje się na rysunku planu istniejącą stację elektroenergetyczną, w terenie 10.225 KSg, EE - stacja abonencka przy ulicy Długiej,
 - d) w przypadku przeniesienia stacji elektroenergetycznych lub lokalizacji nowych ustala się zakaz ich realizacji jako wolnostojących budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości do 10,0 m od tej linii,
 - e) ustala się zakaz realizacji stacji elektroenergetycznych na słupach.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 10.214 M,U, 10.215 M,U, 10.216 M,U, 10.217 M,U, 10.218 M,U, 10.219 M,U, 10.220 M,U, 10.221 M,U, 10.222 MN,U i 10.223 MN,U, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%;
- 2) nie ustala się stawki dla terenów nie wymienionych w pkt 1, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 10.214 M,U, (położony u zbiegu ulic: Rawskiej i Strykowskiej);
- 2) 10.215 M,U, (położony w kwartale ulic: Mszczonowskiej, Długiej, Ogrodowej i Rawskiej);
- 3) 10.216 M,U, (położony pomiędzy ulicami: Rawską, Długą i Ogrodową);
- 4) 10.217 M,U, (położony w kwartale ulic: Ogrodowej, Rawskiej, Alei Niepodległości i Wspólnej);
- 5) 10.218 M,U, (położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Ogrodową i Długą);
- 6) 10.219 M,U, (położony u zbiegu ulic: Wspólnej i Długiej);
- 7) 10.220 M,U, (położony u zbiegu ulic: Długiej i Marii Konopnickiej);
- 8) 10.221 M,U, (położony pomiędzy ulicami: Marii Konopnickiej, Aleją Niepodległości i Wspólną) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
 - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) parkingi wielostanowiskowa w budynkach,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r. - fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren 10.214 M,U oraz część terenu 10.215 M,U, wskazaną na rysunku planu właściwą granicą;
- 2) wskazuje się obszar ochrony archeologicznej, którego granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej";
- 3) wskazuje się zabytki, wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
 - a) na terenach 10.216 M,U, 10.217 M,U oraz na części terenów 10.215 M,U, 10.218 M,U, wskazaną na rysunku planu właściwą granicą - fragment obszaru strefy „B – ochrony konserwatorskiej”, w której ustala się:
 - nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w linii zabudowy obowiązującej,
 - nakaz zaznaczenia historycznych podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu w terenie 10.216 M,U i 10.217 M,U, w kompozycji elewacji frontowej w pierzei poprzez różnicowanie jej kolorystyki i/lub materiałów stosowanych do jej wykończenia od kolorystyki i/lub materiałów zastosowanych na elewacjach budynków na działkach sąsiednich,
 - b) E 1 - dom, położony w terenie 10.215 M,U, przy ulicy Rawskiej 15,
 - c) E 2 - dom, położony w terenie 10.215 M,U, przy ulicy Ogrodowej 15, w których przy prowadzeniu robót budowlanych ustala się:
 - dopuszczenie nadbudowy zabytku E 2,
 - dopuszczenie dobudowy pionowych ciągów komunikacyjnych od strony podwórza,
 - dopuszczenie zmiany wysokości otworów okiennych w kondygnacji parteru,
 - zakaz lokalizacji wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej;
- 4) wskazuje się zabytki, nie wpisane do gminnej ewidencji zabytków, chronione poprzez ustalenia planu:

- a) EP 1 - dom położony w terenie 10.215 M,U, przy ulicy Rawskiej 11,
- b) EP 2 - dom położony w terenie 10.215 M,U, przy ulicy Rawskiej 13 w których przy prowadzeniu robót budowlanych ustala się:
 - zakaz nadbudowy,
 - dopuszczenie remontu i przebudowy z zachowaniem kształtu dachu i nachylenia połaci,
 - dopuszczenie dobudowy pionowych ciągów komunikacyjnych od strony podwórza,
 - dopuszczenie zmiany elewacji sytuowanej w linii zabudowy obowiązującej poprzez zamianę otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
 - dopuszczenie zmiany wysokości otworów okiennych usytuowanych elewacji sytuowanej w linii zabudowy obowiązującej w kondygnacji parteru, z zachowaniem położenia ich nadproża.

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

- 1) teren 10.214 M,U i część terenu 10.215 M,U znajdujące się w strefie "A" - ochrony konserwatorskiej oraz tereny: 10.216 M,U, 10.217 M,U i części terenów 10.215 M,U, 10.218 M,U znajdujące się w granicach strefy „B - ochrony konserwatorskiej”, stanowią obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz przeznaczonych dla powiększenia działek bezpośrednio przyległych i dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 80%, z wyłączeniem strefy zwiększonej wysokości zabudowy, dla której – maksimum 100%,
 - b) intensywności zabudowy:
 - minimum 0,1,
 - maksimum 2,5, z wyłączeniem strefy zwiększonej wysokości zabudowy, dla której – maksimum 3,0,
 - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 20%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy:
 - minimum 7,0 m, dla ściany sytuowanej w linii zabudowy obowiązującej (wysokość do górnej krawędzi gzymsu ostatniej kondygnacji lub dolnej krawędzi attyki lub murlaty),
 - maksimum 11,0 m, w terenach: 10.214 M,U, 10.215 M,U, 10.216 M,U, 10.219 M,U,
 - maksimum 11,0 m, w terenie 10.217 M,U, z wyjątkiem pierzei ulicy Ogrodowej, dla której maksimum - 9,0 m,
 - maksimum 11,0 m, w pierzei ulicy Długiej i Ogrodowej, w terenie 10.218 M,U, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 14,0 m, w strefie zwiększonej wysokości oznaczonej na rysunku planu,
 - maksimum 12,0 m, w pozostałej części terenu 10.218 M,U, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 14,0 m, w strefie zwiększonej wysokości oznaczonej na rysunku planu,
 - maksimum 12,0 m, w terenach: 10.220 M,U, 10.221 M,U,
 - b) wysokość parteru nowego budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej – minimum 3,0 m,

c) wysokość ściany budynku sytuowanej w linii zabudowy obowiązującej do gzymsu nad ostatnią kondygnacją:

- maksimum 9,0 m, w terenie 10.214 M,U,
- maksimum 9,0 m, w pierzei ulicy Rawskiej, w terenach 10.215 M,U i 10.216 M,U i 10.217 M,U,
- maksimum 7,0 m, w pierzei ulicy Ogrodowej, w terenie 10.217 M,U,

d) nakaz ukształtowania elewacji eksponowanych z przestrzeni publicznej, w części terenów położonych w strefie „A – ochrony konserwatorskiej” i „B – ochrony konserwatorskiej”, z wykorzystaniem zasad kompozycji, w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem,

e) dachy: płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 30°, przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną;

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

a) zakaz lokalizacji:

- usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m²,
- wejść do stacji energetycznych oraz bram garaży w parterach budynków, od strony przestrzeni publicznych, z wyjątkiem bram garaży do parkingu podziemnego,
- miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od strony przestrzeni publicznych,

f) zakaz realizacji lukarn na połaciach dachów budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej wzdłuż ulic: Mszczonowskiej, Rawskiej, Ogrodowej i Długiej,

g) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynku wyniesionej powyżej poziomu terenu, w odległości minimum 10,0 m od granicy z terenem przestrzeni publicznej oraz wyłącznie na niezabudowanych działkach budowlanych lub na działkach budowlanych, na których w planie nie wskazano budynków zabytkowych,

h) dopuszczenie lokalizacji pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku wypełniającej całą powierzchnię działki budowlanej w sytuacji realizacji na powierzchni tej kondygnacji parkingu oraz wyłącznie na działkach budowlanych, na których w planie nie wskazano budynków zabytkowych.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **10.222 MN,U** (położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną);

2) **10.223 MN,U** (położony w kwartale ulic: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Alei Niepodległości i Marii Konopnickiej), 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 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków pod numerem rejestru 456 z dnia 29 marca 1997 r. - dom przy ulicy Mszczonowskiej 24/26, położony na terenie 10.223 MN,U, w którym prowadzenie robót budowlanych wymaga zachowania warunków przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;

2) ustala się strefę ekspozycji zabytku wpisanego do rejestru zabytków, wskazaną na rysunku planu, w której ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych (z wyłączeniem ogrodzenia) powyżej istniejącego poziomu terenu;

3) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - fragment obszaru strefy „B – ochrony konserwatorskiej”, wskazany właściwą granicą na rysunku planu, obejmujący teren 10.222 MN,U, w którym ustala się:

a) nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w linii zabudowy obowiązującej,

b) nakaz zaznaczenia historycznych podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowej w pierzei poprzez różnicowanie jej kolorystyki i/lub materiałów stosowanych do jej wykończenia od kolorystyki i/lub materiałów zastosowanych na elewacjach budynków na działkach sąsiednich;

4) wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków, położone w terenie 10.222 MN,U:

a) E 3 - dom, przy ulicy Ogrodowej 6,

b) E 4 - dom, przy ulicy Ogrodowej 15. w których przy prowadzeniu robót budowlanych ustala się:

- dopuszczenie dobudowy pionowych ciągów komunikacyjnych od strony podwórza,

- dopuszczenie zmiany wysokości otworów okiennych w kondygnacji parteru, z zachowaniem położenia nadproża.

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

1) teren 10.214 M,U znajdujący się w granicach strefy „B - ochrony konserwatorskiej”, stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) minimum 290,0 m², w terenie 2.222 MN,U,

b) minimum 350,0 m², w terenie 2.223 MN,U;

3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

4) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 50%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 2,0, na terenie 10.222 MN,U,

- maksimum 2,5, na terenie 10.223 MN,U,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 25%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5 m,

b) nakaz ukształtowania elewacji eksponowanych z przestrzeni publicznej, w części terenu 10.222 MN,U, położonej w strefie „B – ochrony konserwatorskiej”, z wykorzystaniem zasad kompozycji, w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem,

c) dachy: płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 30°; przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną;

6) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji, w postaci zakazu lokalizacji usług: handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

§ 16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.224 UON** (położony przy ulicy Marii Konopnickiej), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny 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 w terenie – minimum 10 000,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 20%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,01,

- maksimum 0,55,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki minimum 50%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 14,0 m,

b) dachy płaskie.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.225 KSg,EE** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy garaży,

b) tereny elektroenergetyki;

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, 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 18,0 m²;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 100%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 1,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 5,0,

b) dachy – płaskie.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10.226 PP,KSp** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny placu publicznego,

b) tereny parkowania otwartego;

2) przeznaczenie uzupełniające – wiaty przystankowe, budynki handlowo-usługowe, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, zieleń, 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) powierzchni zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego - wiat przystankowych, budynków handlowo-usługowych - maksimum 10%,
- b) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;

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

- a) dopuszczenie realizacji budynku handlowo-usługowego o wysokości zabudowy – maksimum 4,0 m, z dachem płaskim oraz powierzchni zabudowy – maksimum 12,0 m²,
- b) dopuszczenie realizacji na terenie jednego budynku wraz z wiatą przystankową dla komunikacji zbiorowej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **10.227 KDL, 10.228 KDL, 10.229 KDD, 10.230 KDD, 10.231 KDD, 10.232 KDD, 10.233 KDD**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulice klas: lokalnej oraz dojazdowej, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe, kioski, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r, na części terenu 10.228 KDL (fragment ulicy Rawskiej) - fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, którego granice wskazano na rysunku planu;
- 2) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, obejmujący część terenów: 10.228 KDL (fragment ulicy Rawskiej), 10.231 KDD (fragment ulicy Długiej) i 10.232 KDD (fragment ulicy Ogrodowej) oraz teren 10.230 KDD (fragment ulicy Długiej) - fragment obszaru strefy „B ochrony konserwatorskiej”, na obszarze którego ustala się zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych.

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

1) dla ulic/fragmentów ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.227 KDL – Mszczonowska (odcinek Pomologiczna-Strykowska), 10.228 KDL – Rawska (odcinek Mszczonowska-Aleja Niepodległości):

- a) klasę L – lokalna,
- b) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

- od 14,30 m do 37,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.227 KDL – Mszczonowska (odcinek Pomologiczna-Strykowska),

- od 11,50 m do 22,50 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.228 KDL – Rawska (odcinek Mszczonowska-Aleja Niepodległości),

d) nakaz zachowania szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż ulicy 10.227 KDL (Mszczonowska) co najmniej na odcinku od ulicy Pomologicznej do ulicy Jagiellońskiej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) dla ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10.229 KDD – Ogrodowa, 10.230 KDD – Długa (odcinek Rawska-Ogrodowa), 10.231 KDD – Długa (odcinek Ogrodowa-Mszczonowska), 10.232 KDD – Wspólna, 10.223 KDD – Marii Konopnickiej:

a) klasę D – dojazdowa,

b) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,

c) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:

- od 8,50 m do 22,50 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.229 KDD – Ogrodowa,

- od 8,50 m do 15,00 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.230 KDD – Długa (odcinek Rawska-Ogrodowa),

- od 7,40 m do 16,50 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.231 KDD – Długa (odcinek Ogrodowa-Mszczonowska),

- od 9,00 m do 12,00 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.232 KDD – Wspólna,

- od 16,00 m do 37,00 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 10.223 KDD – Marii Konopnickiej,

d) parametr przekroju ulicy nie dotyczy strefy zamieszkania, w której nie wyodrębniono jezdni i chodników.

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

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

2) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wiat przystankowych, ogródków gastronomicznych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m², dach płaski.

Rozdział 4

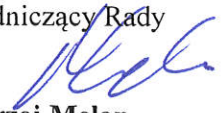
Przepisy końcowe

§ 20. Tracą moc obowiązującą ustalenia części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r – obszar ograniczony ulicami: M.Rataja, Al.Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 296, poz. 3522 z 6 grudnia 2002 r.) dotyczącej fragmentów terenów oznaczonych w tym planie: 10.39.KL, 10.61.KD, 10.77.KZ i 10.78.KL oraz terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 10.37.KD, 10.38.KD, 10.59.M,U, 10.60.M,U, 10.62.KD, 10.63.M,U, 10.64.MW, 10.67.U,EE, 10.68.KD, 10.69.KD,KS_n, 10.70.MN,U, 10.71.MN_p, 10.72.KL, 10.73.U,M, 10.74.M,U, 10.96.MW,EE i 10.104.KL, części zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/55/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 191, poz. 1792 z 11 czerwca 2008 r.) – obszar obejmujący ulice: J. Piłsudskiego i Plantowej oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską, J. Mireckiego i S. Batorego dotyczącej fragmentu terenu oznaczonego w tym planie 10.149.M,U oraz części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałą Nr LXIX/76/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 lipca 2010 r. – fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Rawską, Mszczonowską, Ogrodową i Długą (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 242, poz. 1959 z 21 sierpnia 2010 r.) dotyczącej terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 10.152.MW, 10.154.U i 10.155.M,U.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skierniewice.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVIII/34/2018

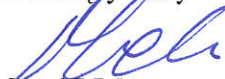
Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 marca 2018 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu w wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską – nie wniesiono uwag dotyczących ww. projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVIII/34/2018

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 28 marca 2018 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 pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską nie wynikają żadne zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską, sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianami wprowadzonymi w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz.1777)

Rada Miasta Skierniewice w dniu 25 maja 2017 r. podjęła uchwałę Nr XXXVIII/62/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Uchwałą tą Rada Miasta podjęła zobowiązanie do opracowania planu miejscowego w obszarze ograniczonym ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską. Dotychczas w przedstawionych granicach obowiązuje plan miejscowy objęty uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. (Dz.Urz. woj. łódzkiego Nr 296, poz. 3522). Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenów oraz ustalenie zasad zagospodarowania zgodnych z obowiązującymi przepisami z zakresu planowania przestrzennego. Obecny plan obowiązujący od roku 2002 nie zawiera szeregu ustaleń wskazywanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z roku 2003. Całkowita powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 12,0 ha.

W wykonaniu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r. Zgodnie ze zmianą studium obszar objęty planem miejscowym, stanowi fragment obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 136 M,U, obszaru funkcjonalnego oznaczonego symbolem 137 U oraz wyróżnionych dwóch ulic klasy lokalnej - oznaczonych na rysunku kierunków w Studium symbolami KL.

Obszar funkcjonalny oznaczony symbolem 136 M,U to obszar preferowany do rozwoju zabudowy mieszanej: zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinna i wielorodzinna) i zabudowy usługowej - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami rekreacji indywidualnej i osiedlowej. W obszarze tym preferowana funkcja budynków sytuowanych w pierzejach ulic – funkcja mieszkaniowo-usługowa, z umiejscowieniem usług w parterach budynków. Zaleca się przy tym ograniczenie na działkach budowlanych powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi. W zabudowie i w zagospodarowaniu terenów w tym obszarze studium zakłada działania ukierunkowane na zachowanie i eksponowanie lub rewaloryzację zabytkowych obiektów i obszarów zabudowy śródmiejskiej, także działania mające na celu harmonijne nawiązanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do architektury budynków zabytkowych i budynków charakterystycznych w pierzei. W zagospodarowaniu obszarów (fragmentów obszarów) położonych w strefach ochrony konserwatorskiej: A – „ściślej ochrony konserwatorskiej”, B - „ochrony historycznych wartości rozplanowania przestrzeni miejskiej” i C - „ochrony nawarstwień kulturowych” obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych ustanowionych dla ochrony zabytków.

Obszar funkcjonalny oznaczony symbolem 137 U to obszar preferowany do rozwoju zabudowy usługowej wraz z dojazdami, zielenią, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej. Dopuszcza się przy tym realizację

funkcji mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej zabudowie usługowej. Obszar ten preferowany jednocześnie dla lokalizacji usług o charakterze publicznym.

Jednocześnie zgodnie z ustaleniami Studium, przy ustalaniu przeznaczenia terenu w planach miejscowych, dopuszcza się zastosowanie odstępstwa od określonych w studium, podstawowej lub dopuszczanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu - jeśli dotyczy to terenu, na którym występują już obiekty o przeznaczeniu innym, niż zakładane w studium. Warunkiem dla podjęcia takiego rozstrzygnięcia jest rozpoznanie, że nie naruszy to w sposób istotny ładu w przestrzeni danego obszaru funkcjonalnego i obszarów przyległych, oraz że nie naruszy to przepisów prawa powszechnie obowiązujących.

W zagospodarowaniu obszaru położonego w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. lecznictwa uzdrowiskowego (obszar opracowania w całości położony jest w granicach wymienionej strefy).

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, które odnoszą się do obszaru objętego projektem.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia, które winny doprowadzić do harmonijnego ukształtowania zabudowy w centrum miasta. Obszar projektu planu miejscowego stanowi znaczący wielkością i potencjałem inwestycyjnym w centrum miasta. Wprowadzone zmiany w stosunku do obowiązujących dotychczas przeznaczenia, zasad i warunków zagospodarowania wpłyną znacząco przyszłe ukształtowanie zabudowy. Wpływa na wielkość, parametry i wskaźniki zabudowy. Dopuszczalny sposób użytkowania, graniczne parametry kształtowania gabarytów i formy budynków, intensywności zabudowy – uwzględniają i odpowiadają, istniejącej zabudowie w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. W ramach przeznaczenia zabudowy usługowej nie przewiduje się możliwości realizacji obiektów wielkopowierzchniowych,

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Charakter zabudowy w obszarze planu miejscowego jest zróżnicowany pod względem położenia i formy. Zachodnia i północna część obszaru planu miejscowego to teren będący „zamknięciem” historycznej XIX-wiecznej zabudowy miasta. Charakteryzuje się zabudową pierzejową ulicy Rawskiej i Mszczonowskiej, z nielicznymi już historycznymi kamienicami. Pierzeję historycznych budynków uzupełniają współczesne budynki usługowe. Wysokość budynków to dwie, trzy kondygnacje. Wyjątek stanowi budynek usługowy przy ulicy Rawskiej 3/7 o wysokości pięciu kondygnacji nadziemnych. W południowo-wschodniej części obszaru projektu planu miejscowego (Aleja Niepodległości, Długa, Marii Konopnickiej, Wschodnia) funkcjonuje zespół budynków wielorodzinnych z budynkiem publicznego zespołu szkół. Wysokość zabudowy w tej części to cztery kondygnacje nadziemne. Część wschodnią stanowi szereg budynków o funkcjach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, część szereg zabudowy przekształcanej w zabudowę usługową (pierzeja ulicy Mikołaja Kopernika). Budynki wolnostojące na dużych działkach - min. 1000,0 m². W centralnej części obszaru planu (przy ulicy Wschodniej i przy ulicy Długiej) zlokalizowano zespoły garaży w budynkach. Części nieruchomości pomiędzy zabudową mieszkaniową jedno- i wielorodzinną zagospodarowane są jako tereny zielone i parkingi. Większość budynków w tej części pozbawiona jest usług. Dachy istniejących budynków są dachami płaskimi. Wyjątkiem są

dachy budynków wzdłuż ulic Rawskiej i Mszczonowskiej, gdzie dominują dachy dwuspadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych.

W obszarze planu miejscowego występuje znaczna ilość terenów do zagospodarowania. Stanowią one części działek głównie wzdłuż ulic Wschodniej i Długiej.

W zakresie obsługi komunikacyjnej obszar projektu planu miejscowego posiada ukształtowaną siatkę ulic. Ulice te tworzą kwartały zabudowy. Potrzeby parkingowe w obszarze planu zapewniają miejsca postojowe wzdłuż ulic oraz parkingi.

Charakterystyczną cechą części ulicy Mszczonowskiej i w bezpośrednim jej sąsiedztwie, jest istnienie szpaleru zieleni wysokiej;

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

Wiodącą funkcją zabudowy i zagospodarowania obszaru planu jest zabudowa mieszkaniowa i zabudowa usługowa.

W opracowanym planie miejscowym respektuje się priorytety w zakresie ochrony środowiska wynikające z dokumentów ustanowionych na szczeblu dyrektyw Unii Europejskiej, porozumień międzynarodowych, rządowym i samorządowym. W szczególności, przy sporządzaniu planu miejscowego uwzględnione zostały zasady ochrony środowiska wyartykułowane w:

- Koncepcji Polityki Przestrzennego Zagospodarowania Kraju,
- Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 - 2020,
- Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego,
- Programie ochrony środowiska dla miasta Skierniewice na lata 2012 – 2016, z uwzględnieniem lat 2017 – 2020,
- Zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Szereg zasad, które złożyły się na ustalenia planu miejscowego wynika również z powszechnie obowiązujących przepisów prawa w sferze ochrony środowiska.

Obszar planu miejscowego położony jest poza obszarami przyrodniczo cennymi, objętymi prawną ochroną, na podstawie przepisów ustawy o ochronie przyrody. Poddany jest natomiast rygorom ochrony wynikającym z położenia w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrawiskowej Skierniewice – Maków, na podstawie przepisów ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach, obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich.

Wskazania pochodzące z powyższych dokumentów znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach i regulacjach zawartych w planie miejscowym.

Postulat konieczności ograniczenia zmian klimatu i promowania czystej energii znalazł odzwierciedlenie w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do zasad zaopatrzenia w ciepło. Planu miejscowy ustala nakaz stosowania do celów grzewczych, bez emisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

Plan miejscowy promuje wysoką jakość zdrowia publicznego, w tym zapewnienie odpowiednich warunków akustycznych. Z przepisów art. 113 ust.2 pkt. 1 i art. 114 ustawy „Prawa ochrony środowiska” wynika potrzeba określenia w planie miejscowym terenu, który podlega ochronie akustycznej. Terenami tymi są oznaczone symbolami:

- a) 10.214 M,U, 10.215 M,U, 10.216 M,U, 10.217 M,U, 10.218 M,U, 10.219 M,U, 10.220 M,U i 10.221 M,U - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”,

- b) 10.222 MN,U i 10.223 MN,U - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako "teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi",
- d) 10.224 UON - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży”.

Dla obszaru opracowania ustalono również potrzeby w zakresie korzystania z infrastruktury technicznej służącej ochronie środowiska. W tym zasady odprowadzania ścieków i postępowania z wytworzonymi odpadami.

Kształtowaniu odpowiednich proporcji pomiędzy powierzchnią pod zabudowę, a terenami przyrodniczo aktywnymi służą zapisy określające procentowo minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalny wskaźnik zabudowy. Dodatkowym są wprowadzenie terenu zieleni urządzonej oraz stref zieleni wolnych od zabudowy, gwarantujących utrzymanie klina przewietrzenia centrum miasta.

Ponadto, zgodnie z ustaleniami Zmiany Studium ... - II edycja, wprowadzono szereg ograniczeń funkcji przy zagospodarowaniu obszaru planu. Należy do nich ustalenie zakazu lokalizacji usług związanych z:

- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
- b) wytlaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji,
- c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych,
- d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu;
- e) przedsięwzięciami mogącymi zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
 - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

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

Na obszarze planu miejscowego brak jest natomiast dóbr kultury współczesnej. Z tych względów określono zasady ich ochrony.

Na obszarze objętym planem miejscowym istnieją zabytki chronione w oparciu o przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Szczegółowe ustalenia dotyczące zabytków określają zabytki i zasady ich ochrony/zagospodarowania:

- 1) dla zabytku, chronionego poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r. - strefa „ściślej ochrony konserwatorskiej zintegrowanych wartości środowiska kulturowego”, zwana dalej strefą „A - ochrony konserwatorskiej”, wyodrębnionej graficznie właściwą granicą obszaru na rysunku planu, prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) dla zabytku wpisanego do rejestru zabytków, chronionego poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 456 z dnia 29 marca 1997 r. - dom przy ulicy Mszczonowskiej 24/26, prowadzenie robót budowlanych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- 3) dla zabytku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany dalej strefą „B – ochrony konserwatorskiej”, wyodrębnionego graficznie właściwą granicą obszaru na rysunku planu, ochronie podlegają:
 - a) zwarty sposób kształtowania zabudowy, poprzez nakaz sytuowania budynków w formie kamienie frontowych i oficyn,

- b) historyczne podziały geodezyjne, wskazane na rysunku planu jako historyczne granice działek, poprzez zachowanie warunków określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - c) lokalizacja wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej, poprzez zakaz ich sytuowania w tych liniach;
- 3) dla zabytków, wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wymienionych w ustaleniach szczegółowych i oznaczonych na rysunku planu, ustala się ochronę poprzez:
- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
 - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który uległ zniszczeniu, robót budowlanych innych niż budowa budynku mającego cechy historyczne zabytku,
 - c) zakaz budowy budynków w strefie ekspozycji zabytków, wskazanej na rysunku planu,
 - d) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku,
 - e) dopuszczenie prowadzenia robót przy zabytkach, których zakres określają pkt 4 i 5,
 - f) dopuszczenie realizacji działań przy zabytkach, określonych w pkt 6, 7 i 8;
- 4) dopuszcza się nadbudowę zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunków:
- a) odsunięcia nadbudowanej części budynku o odległość minimum 1,5 m od zewnętrznej ściany zlokalizowanej w linii zabudowy obowiązującej,
 - b) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
 - c) wykonania nadbudowy w sposób nie zaburzający ekspozycji istniejących attyk, szczytów ryzalitów nadbudowywanego zabytku;
- 5) dopuszcza się rozbudowę zabytków poprzez dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony określonej w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 6) dopuszcza się zmianę elewacji przy przebudowie zabytku poprzez:
- a) zamianę otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
 - b) zmianę wysokości otworów okiennych w kondygnacji parteru zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża;
- 7) dopuszcza się przy przebudowie elewacji zabytku:
- a) wymianę wyłącznie zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) oraz materiałów zgodnych z cechami historycznymi,
 - b) nową kolorystykę elewacji z zastosowaniem najwyżej trzech barw z tej samej grupy barw, w tym: jednej dla powierzchni ścian, jednej (najjaśniejszej) dla detalu architektonicznego oraz jednej (najciemniejszej) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innych barw lub ich innej konfiguracji, w przypadku naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, drewno, metal, szkło lub zgodnej z cechami historycznymi zabytku,
 - c) nową kolorystykę zewnętrznej stolarki i ślusarki z zastosowaniem barwy białej, z dopuszczeniem stosowania dla stolarki naturalnego koloru drewna w odcieniach ciemnych lub zgodnej z cechami historycznymi zabytku;
- 8) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
- a) zewnętrznego ocieplania,

b) stosowania parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej wykonanych z PVC.

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

Na obszarze objętym planem miejscowym, brak jest linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV lub więcej). Brak jest innych budowli, w tym urządzeń, które mogą stanowić źródło emisji promieniowania elektromagnetycznego mogącego mieć negatywny wpływ na zdrowie ludzi. Wobec tego nie wskazuje się szczególnych, wobec przepisów odrębnych zasad ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, mienia.

Ustalone przeznaczenie terenów – mieszkaniowe i usługowe realizowane będzie w oparciu o wymagania przepisów odrębnych z zakresu potrzeb osób niepełnosprawnych, oraz poza obszarami przestrzeni publicznych, wobec czego brak jest potrzeb/uzasadnienia wprowadzenia szczególnych zasad dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Plan miejscowy nie umniejsza walorów ekonomicznych tego obszaru miasta. Wprowadzone projektem planu ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości nie zmieniają możliwości prowadzenia działalności przez wszystkich właścicieli, w zakresie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzone ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy stanowią o wzroście wartości, wynikającym ze zwiększenia możliwości inwestycyjnych co do powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

g) dotyczy prawa własności

Większość działek położonych w granicach planu miejscowego to grunty prywatne. Ustalenia planu, nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób;

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa Państwa

Z uwagi na uwarunkowania i przedmiot rozstrzygnięcia planu miejscowego nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

W obszarze planu miejscowego wyodrębniono szereg terenów, które wskazano jako przestrzeń publiczną. Do przestrzeni publicznych zaliczono tereny oznaczone w planie symbolami:

a) ulice i odcinki/fragmenty istniejących ulic: 10.227 KDL (Mszczonowska), 10.228 KDL (Rawska), 10.229 KDD (Ogrodowa), 10.230 KDD (Długa), 10.231 KDD (Długa), 10.232 KDD (Wspólna), 10.233 KDD (Marii Konopnickiej),

b) plac 10.226 PP, KSp (bez nazwy);

W zakresie ochrony i kształtowania zieleni w przestrzeni publicznej ustalono:

a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,

b) nakaz zachowania jednego gatunku w obrębie szpaleru;

c) zakaz nasadzeń drzew iglastych.

W przestrzeni publicznej dopuszcza się realizację sezonowych obiektów budowlanych w postaci ogródków kawiarni/restauracji, scen, namiotów i budynków nietrwale połączonych z gruntem, w czasie nie dłuższym niż pół roku oraz spełniających warunki:

- a) powierzchnia – maksimum 12,0 m² (pojedynczy budynek) oraz – maksimum 35,0 m² (pojedynczy pozostały element zagospodarowania),
- b) wysokość – maksimum 6,0 m (scena) oraz – maksimum 3,5 m (pozostałe elementy zagospodarowania),
- c) odległość między budynkami – minimum 3,0 m;

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

Plan miejscowy nie wpływa na zwiększenie potrzeb rozwoju sieci infrastruktury technicznej ponad zobowiązania wynikające z uzupełnienia dotychczasowych braków dla obsługi istniejącej zabudowy;

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

W procedurze opracowania projektu zmiany 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 „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 15 czerwca 2017 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem do dnia 14 lipca 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wpłynęło dziewięć pism od jednostek opiniujących i uzgadniających projekt planu oraz jedno pismo od osoby fizycznej. Wnioski jednostek oraz cztery wnioski osoby fizycznej, uwzględniono w projekcie planu w całości (postanowienie Prezydenta Miasta Skierniewice z dnia 14 listopada 2017 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia 8 lutego 2018 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 4 stycznia 2017 r., w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, także na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Opracowania: projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta. W dniu 31 stycznia 2018 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 1 marca 2018 r. zbierano uwagi do projektu planu. W okresie wyłożenia nie wpłynęły uwagi;

j) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art. 21, 39 i 54 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 (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235, z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko;

l) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

W planie miejscowym nie dokonywano zmian zasad zapewnienia wody. Ustalenia te pozostają nie zmienione w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, w którym określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. W planie obowiązującym do chwili zmiany, jak też po uchwaleniu jego zmiany ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, także rozbudowę sieci rozdzielczej w terenach nowoprojektowanej zabudowy - według zapotrzebowania;

l) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym.

W granicach obszaru opracowywanej zmiany 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 terenów sąsiednich – strefy C ochrony obszaru ochrony uzdrowiskowej, parku miejskiego (będącego zabytkiem) oraz sąsiedniego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzone ograniczenia pozwalają przy tym wszystkim właścicielom z obszaru opracowania wykorzystywać swoich nieruchomości zgodnie z dotychczasowym stanem użytkowania, ustalonym posiadanymi pozwoleniami/decyzjami oraz ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Do sporządzanego projektu zmiany planu wpłynął/nie wpłynął wniosek oraz uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wniosek ten i uwagi zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta Skierniewice;

m) dotyczy uwzględnienia wymagań ład u przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Projekt planu miejscowego zmienia ustalone w dotychczasowym planie miejscowym parametry, wskaźniki zabudowy. Część ustaleń jest nowych w stosunku do planu obowiązującego, z uwagi na fakt, że od czasu uchwalenia planu zmieniona została ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zmiany zobowiązują do ustalania szeregu parametrów, których określanie wobec wcześniejszych zasad nie było konieczne/wskazane. Ustalone parametry zwiększają jednocześnie dotychczasowe możliwości inwestycyjne. Nowa zabudowa będzie przy tym obsługiwana poprzez istniejący układ uliczny i istniejące systemy infrastruktury technicznej.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta.

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i planów miejscowych została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. W uchwale uznaje się za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty miasta Skierniewice, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie ich uchwalenia,

a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ograniczeń wynikających z ustalenia na części obszaru miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowiskowej. Do planów tych zalicza się plany miejscowe zmieniane poprzez ustalenia analizowanego projektu planu miejscowego.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia nowego planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że z uchwaleniem planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji potencjalnych zobowiązań z tytułu wypłaty odszkodowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów lub niemożności korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

Nie stwierdzono też konieczności ponoszenia kosztów wynikających z ustaleń planu miejscowego w zakresie:

- nabycia gruntów dla realizacji celów publicznych;
- budowy/rozbudowy nowego układu komunikacyjnego;
- budowy sieci technicznych..

Przewiduje się dochody Miasta, z tytułu wprowadzenia planu miejscowego, z uwagi na fakt, że ulegają zmianie powierzchnie nowej zabudowy oraz wskaźniki zabudowy, mające wpływ na wielkość nowopowstałej zabudowy, a co za tym idzie wpływ z tytułu podatków od nieruchomości oraz „renty planistycznej”.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzik

NACZELNIK

Główny Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

Dariusz Bogusławski

Uzasadnienie

Przedstawiona uchwała stanowi wykonanie uchwały Nr XXXVIII/62/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 maja 2017 r. Uchwałą tą Rada Miasta podjęła zobowiązanie do opracowania planu miejscowego w obszarze ograniczonym ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską. Dotychczas w przedstawionych granicach obowiązuje plan miejscowy objęty uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. W wykonaniu uchwały z 2017 roku wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową.

Projekt planu rozszerza dotychczasowe możliwości inwestycyjne. Wynika to z faktu ustalenia na większości obszaru przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oraz zwiększenia wskaźników zabudowy. W szczególności zwiększenie dotyczy powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. W planie nie dopuszcza się sytuowania obiektów wielkopowierzchniowych. W planie określa się tereny przestrzeni publicznych, które obejmują działki stanowiące własność miasta Skierniewice (ulice, place). Ustalenia planu zgodne są z treścią obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Projekt był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia 8 lutego 2018 r. Termin zgłoszenia uwag upływał w dniu 1 marca 2018 r. Nie wpłynęły uwagi do projektu planu.

Do projektu planu została opracowana prognoza finansowa skutków jej uchwalenia na budżet miasta Skierniewice. Z jej treści wynika, że podjęcie planu nie wywoła zobowiązań finansowych samorządu powodowanych realizacją ustaleń planu, jak też wynikających z utraty wartości nieruchomości. Realizacja planu winna zwiększyć dochody do budżetu miasta. Z tytułu zwiększonych możliwości inwestycyjnych może zwiększyć się powierzchnia użytkowa nowych budynków. Powierzchnia ta stanowi zaś podstawę dochodów miasta z tytułu podatku od nieruchomości.

Wobec opisanej sytuacji informuję, że zakończony został formalny proces opracowania projektu planu i w związku z tym składam wniosek o uchwalenie opisanego powyżej planu miejscowego.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jędrzyk

NACZELNIK

Planowania Przestrzennego
Planowania Inwestycji

mgr Dariusz Boguszewski