

**UCHWAŁA NR XVIII/29/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 27 kwietnia 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) 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 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr IV/5/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

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

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

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, oraz szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego 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 i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

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

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

§ 4. 1 Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne w formie nadzoru** – badania polegające na obserwacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **dach płaski** – o spadkach połaci 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 linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 6) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 7) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części;
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 8) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolem cyfrowo-literowym, z których cyfra oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 9) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – wskaźnik liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

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

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów - dopuszczenie wyposażenia terenów w zieleń, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, 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) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych:
 - a) obowiązuje lokalizacja miejsc gromadzenia odpadów w budynkach lub w wiatach,
 - b) zakaz stosowania wiat wykonywanych z siatki, blach i prefabrykatów betonowych, zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

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

- 1) fragment obszaru wyodrębniony na rysunku planu właściwą granicą położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym zabudowa i zagospodarowanie podlega ograniczeniom wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskazuje się fragment strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w którym obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami 1 M,U i 2 M,U zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wskazuje się obszary stanowisk archeologicznych, na fragmentach obszaru planu wyodrębnionych na rysunku planu właściwą granicą, w których realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się strefy ochrony archeologicznej, na fragmentach obszaru planu wyodrębnionych na rysunku planu właściwą granicą, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:
 - w terenach 1 M,U, 2 M,U— minimum 22,0 m,
 - w terenie 3 PU – minimum 30,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 85° – 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.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią drogi wewnętrzne nie wyodrębnione przestrzennie w granicach planu;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem stanowią: ulica Fabryczna klasy lokalnej zlokalizowana poza obszarem planu i przylegająca do obszaru (teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 18.26. KD(L) oraz ulica Grabina zlokalizowana poza obszarem planu i przylegająca do obszaru planu;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Fabryczną i Grabina przylegające do obszaru planu i powiązane z układem komunikacyjnym miasta.

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

- 1) liczbę stanowisk postojowych dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
 - c) produkcyjne i produkcyjno-usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby stanowisk, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) wymaganą liczbę należy określać poprzez sumowanie ilości stanowisk postojowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

§ 11. 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) rów oznaczony symbolem 4 Wr wchodzący w skład miejskiej sieci kanalizacji deszczowej tj. układu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku tej sieci z ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, rowu odwadniającego, lub ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) nakaz stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, do rowu lub ziemi;

- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 8) dopuszczenie stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się maksymalną moc 50 kW;
- 9) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 1 M,U, 2 M,U 3 P,U stawkę procentową w wysokości 30 %;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 4 Wr – nie ustala się stawki procentowej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – fragment terenu wyodrębniony na rysunku planu właściwą granicą położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wskazuje się obszar stanowiska archeologicznego, na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu, w którym realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla stacji transformatorowych w budynkach, dla których minimum - 40 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego maksimum 25%,

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego — maksimum 50%,
- dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 40%,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 60%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,02,
- maksimum – 1,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy mieszkaniowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 60%,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - minimum 30 %,
- dla zabudowy mieszkaniowej położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 25%,
- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 15%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy mieszkaniowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 9,0 m,
- b) wysokość zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 11,0 m,
- c) wysokość zabudowy położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 11,0 m,
- d) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – od 30° do 45°.

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

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenu rowu oznaczonego symbolem 4 Wr z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) zakaz realizacji budynków w granicy z terenem 3 PU;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
 - d) składowaniem makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
 - e) wytlaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - f) przerobem kopalni,
 - g) pakowaniem i puszkowaniem produktów roślinnych i zwierzęcych.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **2 M,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, tym krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej - wskazuje się strefę ochrony archeologicznej na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu, w którym obowiązują ustalenia określone w ustaleniach ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla stacji transformatorowych w budynkach, dla których minimum – 40m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy
 - dla zabudowy mieszkaniowej - maksimum 40%,
 - dla zabudowy usługowej i mieszkaniowo-usługowej – maksimum 60%
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02, maksimum – 1,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy– maksimum 11,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych –od 30° do 45°.

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

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie terenu rowu oznaczonego symbolem 4 Wr z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania minimalnej odległości projektowanych budynków od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - c) zbieraniem i przeładunkiem odpadów,
 - d) składowaniem makulatury lub paliw kopalnych poza budynkami,
 - e) wytłaczaniem eksplozyjnym lub produkcją z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - f) przerobem kopalin,
 - g) pakowaniem i puszkowaniem produktów roślinnych i zwierzęcych.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 P,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) - teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów,
 - b) – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1) fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;

2) fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, stanowi strefę ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych, w zagospodarowaniu terenu obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) wskazuje się obszar stanowiska archeologicznego, na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu, w którym realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności, regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;

2) wskazuje się strefę ochrony archeologicznej, na fragmencie terenu oznaczonym na rysunku planu, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla stacji transformatorowych w budynkach, dla których minimum – 40 m²;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 55%,
- dla zabudowy położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego - maksimum 70%;

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,
- maksimum 2,5 z wyłączeniem zabudowy położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, dla której – maksimum 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 30 %;
- dla zabudowy położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 15%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz w strefie obniżonej wysokości zabudowy – maksimum 11,0 m,

b) wysokość pozostałej zabudowy - 20,0 m,

c) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

1) sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie rowu w terenie oznaczonym symbolem 4 Wr z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) zakaz realizacji budynków w granicy z terenem 1 M,U;

3) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w których wykorzystywane mogą być instalacje do:

a) wyrobu, unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych oraz odpadów wydobywczych,

b) postępowania z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,

- c) pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
- d) prażenia lub spiekania rud metali, w tym rudy siarczkowej,
- e) pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
- f) wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stropów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
- g) obróbki metali żelaznych w kuźni, odlewni, walcowni oraz do nakładania powłok metalicznych,
- h) produkcji, przetwarzania włókna szklanego, azbestu oraz produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
- i) produkcji mas bitumicznych oraz paliw z produkcji roślinnych,
- j) przerobu kopalin,
- k) pakowania i puszkowania produktów roślinnych i zwierzęcych,
- l) przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego, oraz produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt,
- m) odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
- n) wytłaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
- o) składowania odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
- p) brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych poza budynkami,
- q) demontażu pojazdów oraz zbierania i przeładunku odpadów, w tym złomu, biogazowni, elektrowni wiatrowych, garbarni, koksowni, tartaków i stolarni.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 Wr** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

3. Wskazuje się teren jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w celu włączenia rowu do systemu odwadniającego miasta.

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

- 1) zakaz likwidacji rowu;
- 2) dopuszczenie przykrycia i skanalizowania;
- 3) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów.

Rozdział 4 **Przepisy przejściowe i końcowe**

§ 17. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XV/112/11/ Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 września 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Fabryczną, S. Domarasiewicza, Warszawską i Grabina (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2011 r. Nr 308 poz. 3122), w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 18.35.R. i 18.36.RM.;

§ 18. 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 XVIII/29/2020

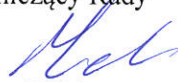
Rady Miasta Skierniewice

z dnia 27 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej – nie wniesiono uwag dotyczących w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/29/2020

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 27 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Przewidywane wydatki inwestycyjne wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej to wykup gruntów o powierzchni 372 m² włączonych w teren rowu oznaczonego symbolem 4 Wr, wchodzącego w skład układu odwadniającego Miasta.

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

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2020 r. poz.293) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr IV/5/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje niewielki obszar położony w północno-wschodniej części miasta, pomiędzy ulicami: Grabina i Fabryczną. W jego granicach znajdują się grunty miejskie - działki nr ew. 116, 113, 122, 123) oraz grunty prywatne. Celem, dla którego podjęto opracowanie planu miejscowego jest realizacja wniosku Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa o przeznaczenie działki miejskiej nr ew. 116 położonej przy ulicy Grabina pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aktualnie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2011 r. działka ta przeznaczona jest pod rolnictwo.

Przygotowany projekt planu miejscowego przewiduje realizację w obszarze dwóch dominujących funkcji - zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (tereny 1 M,U i 2 M,U położonej przy ulicy Grabina) i zabudowy produkcyjno-usługowej (teren 3 PU położony przy ulicy Fabrycznej na styku z terenem dawnego Rawentu.) Działki miejskie nr ew. 113 i 116 przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową, natomiast działki nr ew. 122 i 123 przeznaczone zostały pod zabudowę produkcyjno-usługową. W obszarze wyznaczono teren rowu – ważnego dla miejskiego systemu odprowadzania wód deszczowych jako teren inwestycji celu publicznego.

Ustalenia projektu planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia fragmentu obszaru w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz obecności w obszarze stanowisk archeologicznych i stref ochrony stanowisk archeologicznych. W otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego uwzględniono wytyczne z Planu Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wniesione przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego. Wytyczne te dotyczą ustaleń z zakresu: minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, produkcyjnym, składów i magazynów, minimalnej powierzchni działki budowlanej. Zagospodarowanie na obszarach stanowisk archeologicznych i ich stref ochrony podlegają przepisom z zakresu ochrony zabytków.

Projekt zachowuje zgodność ze Studium.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Sporządzona prognoza skutków finansowych wykazała potrzebę nabycia 372 m² gruntów włączonych w teren rowu wchodzącego w skład systemu odwadniającego miasta.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. Został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

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

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

W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu biorąc pod uwagę istniejący stan zagospodarowania nieruchomości oraz zagospodarowanie nieruchomości sąsiednich położonych przy ulicach Fabrycznej, Grabina i Przemysłowej. Na tej podstawie ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania, w tym: wysokość zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Ochronie walorów architektonicznych i krajobrazowych mają służyć zapisy o minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej, minimalnej wielkości wydzielanej działki budowlanej jak również pozostałe ustalenia omówione w lit.a. Ustalenia projektu planu uwzględniają wytyczne planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego.

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

W części tekstowej planu zawierają się rozstrzygnięcia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Taki zakres mają, przede wszystkim, ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w sieci infrastruktury technicznej, kwalifikacja terenu pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Grunty rolne nie zostały sklasyfikowane i nie podlegają rygorom ochrony, zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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

Na obszarze planu znajdują się dwa stanowiska archeologiczne. Na rysunku planu wskazuje się zasięg ich występowania oraz zasięg i stref ochronnych. W tekście planu ustala się zasady ich ochrony.

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

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia, ani ze strony czynników zewnętrznych, ani ze strony czynników wewnętrznych. Ustalenia planu odnoszące się do zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej winny gwarantować zachowanie właściwych warunków zamieszkania na terenach sąsiednich. Ze względu na funkcję terenu w projekcie określono liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Ustalenia zawarte w projekcie planu należy uznać za wystarczające dla zapewnienia właściwych warunków zamieszkania na wyodrębnionych i przeznaczonych na ten cel terenach. W planie określono także wskaźniki do wyznaczania liczby miejsc parkingowych dla osób posiadających kartę parkingową.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych przy ulicach: Fabrycznej i Grabina.

Przesądzenie o przeznaczeniu terenów wyodrębnionych w projekcie planu wynika z kontynuacji funkcji znajdującej się w sąsiedztwie obszaru, a także z wniosków właścicieli nieruchomości nią objętych. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru, przy jednoczesnym zachowaniu walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Dopuszczenie zabudowy w tym obszarze może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) dotyczy prawa własności:

Część nieruchomości znajdujących się w granicach opracowania stanowi własność Miasta Skierniewice. Należą do nich działki nr ew. 116, 113, 122, 123. Mogą one być przedmiotem sprzedaży na rzecz prywatnych inwestorów.

Pozostałe grunty w obszarze planu stanowią własność prywatną. Ustalenia projektu planu nie ograniczają korzystania żadnej z tych nieruchomości.

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego:

Opracowany projekt planu ustala obowiązek wyposażenia terenów w miejsca parkingowe, w tym dla osób zapatrzonych w kartę parkingową. Utrzymuje istniejące ujęcie wód podziemnych oraz zapewniając w ten sposób ewentualną możliwość zaopatrzenia w wodę mieszkańcom miasta.

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

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. W przylegających do obszaru planu ulicach znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna.

k) dotyczy zapewnienia 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 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 31 stycznia 2019 r. Ogłoszenie tego dnia zostało zamieszczone na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice oraz na stronie internetowej. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28 lutego 2019 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 31 stycznia 2020 r. do dnia 28 lutego 2020 r., Uwagi do projektu planu mogły być wnoszone do dnia 20 marca 2020 r. Ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu ukazało się w prasie „Głos Skierniewic i okolic”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice i na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice dnia 23 stycznia 2020 r.

W okresie wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu przeprowadzona została dyskusja publiczna w dniu 12 lutego 2020 r. dotycząca rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Sporządzono protokół z dyskusji.

W okresie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu w/wym. projektu zmiany planu nie wpłynęły żadne uwagi.

l) 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 i 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, przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

m) z uwzględnieniem zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności:

W projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania lub w ulicach bezpośrednio sąsiadujących z obszarem planu. Projekt planu utrzymuje istniejące ujęcie wód podziemnych, zapewniając w ten sposób zaopatrzenie w wodę mieszkańcom miasta.

n) z uwzględnieniem zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym:

Rozwiązania zawarte w projekcie planu służące realizacji inwestycji celu publicznego nie stanowią obciążenia wobec nieruchomości osób prywatnych. W projekcie planu nie rezerwuje się gruntów prywatnych pod realizację inwestycji celu publicznego. Wszystkie działki gruntu zachowują prawo do zagospodarowania w sposób dotychczasowy według stanu istniejącego. Prócz tego, w projekcie planu zwiększa się wskaźniki zagospodarowania terenów względem wskaźników ustalonych w planie, zwiększając jednocześnie możliwości inwestycyjne w tym obszarze. Ponadto, wszystkie osoby zainteresowane miały możliwość składania wniosków i uwag do projektu planu.

o) z uwzględnieniem wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni:

W granicach opracowania znajdują się tereny niezagospodarowane, stanowiące potencjał dla nowej zabudowy. Nowe budynki i nowe zagospodarowanie terenu realizowane w oparciu o ustalenia planu, będą nawiązywać do istniejących funkcji, parametrów, wskaźników, cech zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego otoczenia. Nowa zabudowa realizowana na warunkach określonych w nowym planie pozwoli na efektywne wykorzystanie terenów niezagospodarowanych.

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, która została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. wskazała na nieaktualność treści Studium i części planów miejscowych. Analiza wykazała, że plany miejscowe nie są aktualne w zakresie obowiązujących przepisów prawa. Rada Miasta przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzanie zmian do treści planów.

Projekt planu miejscowego dla obszaru w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej jest zmianą obowiązującego planu miejscowego. W planie tym obszar objęty opracowaniem przeznaczony był do wykorzystania rolniczego. Opracowanie niniejszego planu miejscowego wynika z potrzeby przeznaczenia gruntów miejskich pod zabudowę - mieszkaniową w ramach, której będą mogły być zrealizowane budynki socjalne oraz zabudowę usługową i produkcyjną w ramach, której grunty będą stanowiły ofertę inwestycyjną.

W Zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice uchwalonej uchwałą Nr XXI II/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r. obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w obszarze funkcjonalnym 68 PP - zabudowa techniczno-produkcyjna, w obszarze dopuszcza się utrzymanie istniejącego siedliska zabudowy zagrodowej. W projekcie planu miejscowego obejmującym fragment tego obszaru funkcjonalnego wyznaczono tereny o przeznaczeniu: zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (oznaczone symbolami 1 M,U i 2 M,U), zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów i zabudowy usługowej (oznaczony symbolem 3 P,U) oraz rowu (oznaczony symbolem 4 Wr). Ustalenie to poprzedzone było analizą zagospodarowania obszaru planu, jego otoczenia tak w zakresie istniejącego zagospodarowania jak i tendencji jego przekształcania w ostatnich dekadach. Ponadto uwarunkowaniem dla opracowania projektu planu była treść studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w części określającej tak kierunek rozwoju tej części miasta jak i dopuszczalnego zakresu przeznaczenia poszczególnych działek w planach miejscowych, w kontekście preferencji takiego przeznaczenia opisanego dla obszarów funkcjonalnych wyznaczonych w studium.

Obszar objęty projektem planu położony jest na obrzeżach miasta, obszarze z zabudową o charakterze rozproszonym. W sąsiedztwie obszaru (terenów 1 M,U i 2 M,U wyznaczonych w projekcie planu) od strony zachodniej, dokonywane są podziały nieruchomości i lokowana jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Taki sposób zagospodarowania przeważa na powierzchni ok. 10,0 ha na zachód od granicy opracowania projektu planu. Tymczasem w terenie 1 M,U znajdują się działki budowlane, których układ (bezpośredni dostęp każdej z nich do drogi publicznej - ul. Grabina) i wielkość predestynują ich rozwój dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Istotnym przy tym jest, że istniejące w tym terenie siedlisko zabudowy zagrodowej zostało przekształcone w działkę zabudowy mieszkaniowej. Jednocześnie na wschód od granicy opracowania projektu planu funkcjonują tereny dawniej jednego zakładu przemysłowego, które obecnie posiadają kilkudziesięciu właścicieli/użytkowników. Jednocześnie obowiązujący w tym fragmencie plan miejscowy w sposób znaczący ogranicza dopuszczalne formy działalności. Fragment ten posiada przy tym przeznaczenie zabudowa produkcyjna, składki i magazyny. W takich uwarunkowaniach celem przeznaczenia terenów w projekcie planu miejscowego jest bezkolizyjne przenikanie się funkcji w osi wschód zachód tj. od funkcji czysto mieszkaniowej poprzez mieszkaniowo-usługową do produkcyjnej. W związku z tym w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 3 P,U wykluczono realizację obiektów

budowlanych, w których mogą być wykorzystywane instalacje mogące negatywnie oddziaływać na zdrowie i życie mieszkańców, ustalono zakaz realizacji budynków w granicy z terenem oznaczonym symbolem 1 M,U oraz ograniczono maksymalną wysokość budynków w sąsiedztwie terenów mieszkaniowo-usługowych.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania oraz zapisy Studium, w projekcie planu wyodrębniono tereny 1 M,U i 2 M,U i przeznaczono je pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową (strefa przejściowa pomiędzy terenami na wschód i terenami na zachód od granicy opracowania projektu planu). Tereny te sąsiadują z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poza granicami planu oraz z terenem ustalonym w projekcie planu o symbolu 3 P,U (ograniczając formy działań i formę budynków do bezpiecznej dla sąsiedztwa zabudowy mieszkalno-usługowej) i dalej z terenami produkcji, magazynów i składów (poza granicami opracowania projektu planu). Uznaje się, że powyższe przeznaczenie jest zgodne z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Wynika z następujących zapisów zawartych w tekście Zmiany Studium:

- w celu określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta w Studium dokonano podziału terytorium miasta na tzw. obszary funkcjonalne. Kryterium wyodrębnienia danego typu obszaru funkcjonalnego jest wskazanie dominującego tam rodzaju zabudowy i sposobu użytkowania terenów, inaczej – funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu. Wyodrębniając w Studium poszczególne obszary funkcjonalne zastrzeżono, że przyporządkowując danemu fragmentowi miasta określony typ funkcjonalny nie należy tego przyporządkowania odczytywać jako obowiązek literalnego przełożenia zapisanych w nazwie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na treść ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczenia terenu. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć ustalone w planie jednolite przeznaczenie;
- w Studium zawarto również, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesądzone i obowiązujące. Przebieg granic w obrębie istniejącej zabudowy miejskiej należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. W terenach niezabudowanych lub z zabudową o charakterze rozproszonym, uzasadnionym jest pozostawienie większej swobody przy określaniu granic lokalizacji poszczególnych zespołów zabudowy lub innych form użytkowania terenów. Wynika to z dużej zmienności stanu zagospodarowania peryferyjnych rejonów miasta - postępująca zabudowa nierolnicza na „otwartych” terenach miasta lokowana jest na warunkach określonych w postępowaniu administracyjnym, wbrew ustaleniom zawartym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W tych przypadkach w pełni zasadne jest odstępianie od wiernego odwzorowania w planie miejscowym granic zasięgu obszarów funkcjonalnych.

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

Opracowana „Prognoza finansowa skutków uchwalenia planu” zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków związanych z przyjęciem nowego planu (w zakresie odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że ustalenia planu wywołują potrzebę nabycia 372 m² gruntów włączonych w teren rowu (4 Wr) wchodzącego w skład systemu odwadniającego Miasta. Dochodami Miasta wynikającymi z uchwalenia planu będą dochody z tytułu renty planistycznej oraz podatku od nieruchomości.

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

PREZYDENT MIASTA
Krzysztof Jazdzýk

Uzasadnienie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Grabina i Fabrycznej został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr IV/5/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 stycznia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt obejmuje niewielki obszar położony w północno-wschodniej części miasta, pomiędzy ulicami: Grabina i Fabryczną. W jego granicach znajdują się grunty miejskie - działki nr ew. 116, 113, 122, 123) oraz grunty prywatne. Celem, dla którego podjęto opracowanie planu miejscowego jest realizacja wniosku Naczelnika Wydziału Gospodarki Nieruchomościami i Rolnictwa o przeznaczenie działki miejskiej nr ew. 116 położonej przy ulicy Grabina pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Aktualnie zgodnie z obowiązującym planem miejscowym uchwalonym w 2011 r. działka ta przeznaczona jest pod rolnictwo.

Przygotowany projekt planu miejscowego przewiduje realizację w obszarze dwóch dominujących funkcji - zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej (tereny 1 M,U i 2 M,U położonej przy ulicy Grabina) i zabudowy produkcyjno-usługowej (teren 3 PU położony przy ulicy Fabrycznej na styku z terenem dawnego Rawentu.) Działki miejskie nr ew. 113 i 116 przeznaczone zostały pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę usługową, natomiast działki nr ew. 122 i 123 przeznaczone zostały pod zabudowę produkcyjno-usługową. W obszarze wyznaczono teren rowu – ważnego dla miejskiego systemu odprowadzania wód deszczowych jako teren inwestycji celu publicznego.

Ustalenia projektu planu uwzględniają ograniczenia wynikające z położenia fragmentu obszaru w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego oraz obecności w obszarze stanowisk archeologicznych i stref ochrony stanowisk archeologicznych. W otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego uwzględniono wytyczne z Planu Ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego wniesione przez Dyrektora Zespołu Parków Krajobrazowych Województwa Łódzkiego. Wytyczne te dotyczą ustaleń z zakresu: minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej wysokości zabudowy, produkcyjnym, składów i magazynów, minimalnej powierzchni działki budowlanej. Zagospodarowanie na obszarach stanowisk archeologicznych i ich stref ochrony podlegają przepisom z zakresu ochrony zabytków.

Projekt zachowuje zgodność ze Studium.

W ramach prac planistycznych wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Sporządzona prognoza skutków finansowych wykazała potrzebę nabycia 372 m² gruntów włączonych w teren rowu wchodzącego w skład systemu odwadniającego miasta.

Projekt planu podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień. Został wyłożony do publicznego wglądu. W czasie wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami – zgodnie z wymogami art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zostały wyczerpane procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem projektu planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu miejscowego proszę o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

PRZYZYDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyc

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