

**UCHWAŁA NR XX/47/2020
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 25 czerwca 2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice
zlokalizowany w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w związku z uchwałą Nr VIII/77/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu 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 wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” 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) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i ustalenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

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

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

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

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – 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 w formie nadzorów** – obserwację robót ziemnych lub dokonywanych zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłoczne poinformowanie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż 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 symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obszarze planu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 9) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 11) **wskaźnik intensywności zabudowy** – liczbę określającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 12) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych 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) dopuszczenie wyposażenia terenów w stanowiska postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, 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) istniejące budynki, które w całości lub w części znajdują się poza wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy nieprzekraczalną dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części wyznaczonej tą linią;
- 3) w terenach przylegających do obszaru kolejowego graniczącego z obszarem planu od południa obowiązują przepisy odrębne z zakresu transportu kolejowego.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się:

- a) tereny zieleni urządzonej (fragment parku miejskiego) oznaczone na rysunku planu symbolami 4 ZP oraz 5 ZP,
- b) teren drogi publicznej klasy dojazdowej (fragment ul. Waryńskiego) oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KDD,
- c) teren drogi wewnętrznej (sięgacz ul. Waryńskiego) oznaczony na rysunku planu symbolem 9 KDW;

- 2) w terenach zieleni urządzonej – dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych w postaci: ogródków kawiarni/restauracji, scen, namiotów, kiosków, pawilonów nietrwale połączonych z gruntem, spełniających warunki:

- a) powierzchnia zabudowy – maksimum 35,0 m²,
- b) wysokość scen i namiotów – maksimum 6,0 m, pozostałych – maksimum 4,0 m;

- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – w terenie drogi publicznej nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie.

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

- 1) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) w obszarze planu zlokalizowane są pomniki przyrody, których orientacyjna lokalizacja została wskazana na rysunku planu i dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony przyrody;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) zespołów zabudowy mieszkaniowej,
- b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z:

- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
- b) wyłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
- c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
- d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,
- e) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury;

- 5) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

- 6) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami: 1 U,M oraz 2 U,M zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

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

- 1) wskazuje się obszar ochrony stanowisk archeologicznych obejmujący fragment obszaru planu wskazany na rysunku planu, w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów;
- 2) wskazuje się zabytki chronione poprzez wpisy do rejestru zabytków:
 - a) Nr 775 z dnia 18 maja 1987 r. – strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, zwana dalej strefą „A – ochrony konserwatorskiej”, obejmująca fragment obszaru planu wskazany na rysunku planu, w której prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - b) Nr 904/272 z dnia 29 grudnia 1967 r. – zabytkowy „Park Pałacowy”, obejmujący fragment obszaru planu wskazany na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - c) Nr 899/267 z dnia 29 grudnia 1967 r. – „d. Pałac Myśliwski – „Sobediany” – Willa „Aleksandria”” zlokalizowany przy ul. Waryńskiego 14a, oznaczony na rysunku planu numerem 1, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
 - d) Nr 898/266 z dnia 29 grudnia 1967 r. – „Holendernia” zlokalizowany przy ul. Waryńskiego 14b, oznaczony na rysunku planu numerem 2, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych, wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

§ 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) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki:
 - w terenie 1 U,M – minimum 80,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD oraz minimum 210,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDW,
 - w terenie 2 U,M – minimum 25,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD oraz minimum 20,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym symbolem 1.18.KD(L),
 - w terenie 3 Z – minimum 280,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 8 KDD oraz minimum 50,0 m wzdłuż pasa drogowego terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 9 KDW,
 - 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, powiększenie działek bezpośrednio przylegających oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowi fragment drogi publicznej klasy dojazdowej (fragment ul. Waryńskiego) oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KDD, droga wewnętrzna (sięgacz ul. Waryńskiego) oznaczona na rysunku planu symbolem 9 KDW oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowią tereny wskazane na rysunku planu jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj. pozostały fragment drogi publicznej klasy lokalnej – ul. Waryńskiego i ul. Sierakowickiej (oznaczony symbolem 1.18.KD(L).), droga publiczna klasy dojazdowej – ul. Waryńskiego (oznaczona symbolem 8.80 KD(D)) oraz drogi wewnętrzne (oznaczone

symbolami 1.68 KDW., 1.91 KDW), które połączone są z ulicami znajdującymi się poza zasięgiem rysunku planu: Tadeusza Kościuszki, Nowomiejską, Armii Krajowej i Łowicką;

3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania i zjazdy.

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

1) liczbę stanowisk postojowych dla samochodów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele:

- a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
- b) hotelowe – minimum 1 na każde 4 łóżka,
- c) pozostałych usług – minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;

2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym.

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

1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie odprowadzania ścieków:

- a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych;

4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub do wód powierzchniowych na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
- b) dopuszcza się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;

5) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz odnawialnych źródeł energii;

8) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się maksymalną moc 50 kW;

9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – w zagospodarowaniu fragmentów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 ZP, 5 ZP i 7 WS położonych w granicy obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

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

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U,M, 2 U,M oraz 3 Z ustala się stawkę procentową w wysokości 10%;
- 2) nie ustala się stawki procentowej dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – „Park Pałacowy”, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) w granicach terenu znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków – „Holendernia”, oznaczony na rysunku planu numerem 2, dla którego obowiązują ustalenia ogólne planu i przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 17000,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,05,
 - maksimum – 0,8,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci – od 20° do 35°, z wyłączeniem zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „Holendernia”, dla którego w przypadku odbudowy maksimum 45°.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 250,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,05,
 - maksimum – 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 11,0 m,
 - b) dachy dwu- i wielospadowe o kącie nachylenia połaci – od 20° do 35°.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 Z** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług z zakresu:
 - rekreacji i sportu,
 - turystyki, hotelarstwa i gastronomii,
 - kultury i oświaty,
 - prowadzenia prac badawczo-rozwojowych i nauki,
 - administracji;
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – „Park Pałacowy”, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 2) fragment terenu znajduje się w granicach strefy „A – ochrony konserwatorskiej” oraz obszaru ochrony stanowisk archeologicznych, w których realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;
- 3) w granicach terenu znajduje się zabytek wpisany do rejestru zabytków – „d. Pałacyk Myśliwski – „Sobediany” – Willa „Aleksandria””, oznaczony na rysunku planu numerem 1, dla którego obowiązują ustalenia ogólne planu i przepisy odrębne w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 72 000,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 3%,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 0,04,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m, z wyłączeniem zabytku wpisanego do rejestru zabytków – „d. Pałacyk Myśliwski – „Sobediany” – Willa „Aleksandria””, dla którego w przypadku odbudowy maksimum 12,0 m,
 - b) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci – od 20° do 35°.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **4 ZP, 5 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) ścieżki piesze, ścieżki pieszko-rowerowe, ścieżki rowerowe, mosty, kładki.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) fragment terenu 4 ZP znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – „Park Pałacowy”, w którym realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków;

2) fragment terenu 4 ZP znajduje się w granicach strefy „A – ochrony konserwatorskiej” oraz obszaru ochrony stanowisk archeologicznych, w których realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – fragmenty terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4 ZP i 5 ZP znajdują się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym w zagospodarowaniu obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **6 KO**s obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej – oczyszczalnia ścieków;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – teren znajduje się na obszarze wpisanym do rejestru zabytków – „Park Pałacowy”, w którym realizacji inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 360,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących lub działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 20%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,05,

- maksimum – 0,2,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 4,0,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci do 35°.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **7 WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren wód płynących;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) ścieżki piesze, ścieżki pieszo-rowerowe, ścieżki rowerowe, mosty, kładki,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

c) teren zieleni.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – fragment terenu znajduje się w granicach strefy „A – ochrony konserwatorskiej” oraz obszaru ochrony stanowisk archeologicznych, w których realizacja inwestycji wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu i przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – fragment terenu znajduje się w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, w którym w zagospodarowaniu obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **8 KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, drogi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe, zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się:

1) klasę ulicy „D” – dojazdowa;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 12,0 m do 19,3 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem: **9 KDW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, drogi pieszo-rowerowe, drogi rowerowe, zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 4,4 m do 17,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 23. Tracą moc obowiązującą ustalenia:

1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -

fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej) (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2007 r. Nr 324 poz. 2909), zmienionego uchwałą Nr XLI/90/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 24 sierpnia 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice-Łowicz, a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej) uchwalonego uchwałą Nr XIII/93/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2017 r. poz. 388), w części objętej niniejszą uchwałą;

- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr VIII/39/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 marca 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 118 poz. 1080 z dnia 27 kwietnia 2011 r.), w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 24. 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 XX/47/2020

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE
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 zlokalizowany w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii – nie wniesiono uwag dotyczących ww. projektu planu.

Przewodniczący Rady


Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX/47/2020

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Nie przewiduje się wydatków inwestycyjnych wynikających z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice zlokalizowany w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie

Niniejszy projekt planu obejmuje swoimi granicami nieruchomości zlokalizowane w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej oraz rzeki Łupii. Znaczną część obszaru projektu planu stanowią nieruchomości Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste na rzecz Instytutu Ogrodnictwa.

Z wnioskiem o sporządzenie zmiany obowiązującego planu z 2007 r. wystąpiła p.o. Dyrektora Instytutu Ogrodnictwa wnosząc o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, oświaty i parkingów. Obowiązujący plan ustala możliwość realizacji wyłącznie zabudowy usługowej – z zakresu nauki oraz tereny zieleni parkowej, co ogranicza możliwości inwestycyjne Instytutu Ogrodnictwa.

Przedstawiony projekt planu rozszerza dopuszczalny wachlarz usług oraz dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w wybranych terenach. Jednocześnie projekt planu respektuje istnienie na tym obszarze terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską. Projekt planu podlegał wstępnej konsultacji z przedstawicielem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łodzi, a następnie na etapie opinii i uzgodnień uzyskał niezbędne uzgodnienia.

Projekt spełnia wymogi określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja. Prognoza finansowa sporządzenia planu wykazała brak wydatków miasta w związku z realizacją planu.

Projekt został wyłożony do publicznego wglądu wraz z możliwością składania uwag. Żadne uwagi nie wpłynęły. W związku z wyczerpaniem procedur formalnych sporządzania planu miejscowego, projekt planu może podlegać uchwaleniu.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk

UZASADNIENIE

sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej i rzeki Łupii na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulicy Waryńskiego, Sierakowickiej i rzeki Łupii, został wykonany w zakresie obszarowym wskazanym na załączniku graficznym do uchwały Nr VIII/77/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Obszar opracowania znajduje się w północno-zachodniej części miasta. Obejmuje nieruchomości zlokalizowane pomiędzy ulicą Waryńskiego a rzeką Łupią oraz jedną nieruchomość zlokalizowaną przy skrzyżowaniu z ulicą Sierakowicką.

Znaczną część obszaru projektu planu stanowią nieruchomości Skarbu Państwa przekazane wużytkowanie wieczyste na rzecz polskiego instytutu naukowego z siedzibą w Skierniewicach tj. Instytutu Ogrodnictwa. Z wnioskiem o sporządzenie zmiany obowiązującego planu z 2007 r. wystąpiła p.o. Dyrektora Instytutu Ogrodnictwa wnosząc o umożliwienie realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej, oświaty i parkingów. Obowiązujący plan ustala możliwość realizacji wyłącznie zabudowy usługowej – z zakresu nauki oraz tereny zieleni parkowej, co ogranicza możliwości inwestycyjne Instytutu Ogrodnictwa. Przedstawiony projekt planu rozszerza dopuszczalny wachlarz usług oraz dopuszcza lokalizację zabudowy mieszkaniowej w wybranych terenach. Jednocześnie projekt planu respektuje istnienie na tym obszarze terenów i obiektów objętych ochroną konserwatorską.

Projekt został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja.

Obszar planu jest częścią kilku „obszarów funkcjonalnych” oznaczonych w „Zmianie 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. symbolami: 108 U, 106 U,Z, 105 Z oraz 26 Z. Ustalenia Studium dla ww. obszarów zakładają:

- 108 U – zabudowa usługowa wraz z dojazdami, zielenią, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszczalna realizacja funkcji mieszkalnictwa jako funkcji towarzyszącej zabudowie usługowej;
- 106 U,Z – zabudowa usługowa i tereny zieleni (zieleni zabytkowego parku) wraz z dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, dopuszcza się utrzymanie zabudowy mieszkaniowej oraz realizację obiektów wykorzystywanych, bezpośrednio, dla doświadczalnych upraw ogrodniczych;
- 105 Z – zieleni parkowa i zieleni ogrodów (zieleni zabytkowego parku), dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy oraz realizację obiektów infrastruktury technicznej, a w terenach pół doświadczalnych – obiektów wykorzystywanych, bezpośrednio, dla upraw ogrodniczych;
- 26 Z – zieleni terenów otwartych lub zieleni ogrodów przydomowych zabudowy przyulicznej - ulicy Łowickiej, dopuszczalna realizacja urządzeń służących celom rekreacji i wypoczynku w ramach zieleni ogrodów przydomowych, także budowa niewielkich altan, dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Jednocześnie, w studium zapisano, iż przyporządkowując danemu fragmentowi miasta określony typ obszaru funkcjonalnego (lub typów obszarów funkcjonalnych) nie należy odczytywać jako obowiązek literalnego przełożenia zapisanych w nazwie funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu na treść ustaleń planów miejscowych dotyczących przeznaczeniu terenu. W studium nie rozstrzyga się o umiejscowieniu konkretnych obiektów budowlanych. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć ustalone w planie miejscowym jednolite przeznaczenie. Nadrzędną jest zasada, by zabudowa i zagospodarowanie poszczególnych nieruchomości były podobne pod względem funkcji lub miały charakter uzupełnienia dla funkcji

podstawowej, także by były zbliżone pod względem uwarunkowań i wymagań środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych. Dlatego też mając powyższe na uwadze w obszarach 108 U oraz 106 U,Z, w projekcie planu miejscowego ustalono możliwość lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, co wynika z sąsiedztwa – obszar ten zlokalizowany jest w obrębie osiedla mieszkaniowego. W obszarze 105 Z dopuszczono lokalizowanie obiektów usługowych, o charakterze działalności wpisującym się w otoczenie zieleni. Jednocześnie przyjęto wskaźniki zabudowy, które umożliwią realizację wyłącznie pojedynczych nowych obiektów.

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

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

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

W projekcie planu zawierają się ustalenia, których spełnienie winno zapewnić harmonijny rozwój zabudowy – w charakterze i skali odpowiadającej zabudowie mieszkaniowej i usługowej w otoczeniu zabytkowego parku. 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. Ocenia się, wobec ograniczonego obszaru zakresu opracowania planu i wobec położenia obszaru planu, że skutki wynikające z wdrożenia nowego planu nie będą szczególnie istotne z punktu widzenia ochrony ukształtowanych struktur miejskich.

b) z uwzględnieniem walorów architektonicznych i krajobrazowych:

Obszar planu i jego najbliższe otoczenie prezentują cenne walory krajobrazowe – duża część obszaru opracowania znajduje się w granicach zabytkowego parku objętego ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków. W obszarze planu znajdują się także dwa budynki wpisane do rejestru zabytków. Projekt planu respektuje istnienie powyższych dóbr dziedzictwa kulturowego i ustala takie warunki i zasady zagospodarowania, które będą stanowić bazę do przyszłego zainwestowania, a jednocześnie nie będą ograniczać potencjalnych form zagospodarowania.

Pozostała zabudowa zlokalizowana w obszarze planu oraz w jego sąsiedztwie ma charakter zagęszczonej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej zlokalizowanych wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Zakres stanowienia planu obejmuje ustalenia mające na celu ujednolicenie gabarytów i formy architektonicznej istniejącej i nowej zabudowy, a także sposobu zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, z uwzględnieniem zasad ładu przestrzennego.

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

Na obszarze planu wyodrębnia się tereny o przeznaczeniach, które nie wpłyną degradacyjnie na środowisko – na cele zabudowy mieszkaniowej, usługowej, zieleni, wód płynących, infrastruktury technicznej oraz tereny dróg. Rodzaj zabudowy dopuszczonej planem, skala tej zabudowy, dotychczasowy sposób zagospodarowania i stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną w ulicach przylegających do obszaru planu – razem, przesądzają, że realizacja planu nie niesie zagrożenia dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego rejonu. 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 media, kwalifikacja terenu pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy.

Przez obszar planu przepływa rzeka Łupia, wzdłuż której przebiega granica obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego. Projekt planu wskazuje, że w jej granicach obowiązują zasady zagospodarowania i ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego. Projekt ustala także nakaz stosowania rozwiązań technicznych ograniczających możliwość zanieczyszczenia wód podziemnych i powierzchniowych.

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

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

W granicach opracowania znajdują się dwa budynki wpisane do rejestru zabytków – „d. Pałacyk Myśliwski – „Sobediany” – Willa „Aleksandria” oraz „Holendernia”. Ponadto, część obszaru opracowania znajduje się w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz zabytkowego „Parku Pałacowego”. Projekt planu wyznacza ramy dla przyszłego zainwestowania tego obszaru z uwzględnieniem uwarunkowań kulturowych. Do ustaleń mających na celu ochronę istniejącego dziedzictwa należy m. in. ograniczenie wachlarza usług w terenie 3Z – chroni to obszar zabytkowego parku przed wprowadzaniem obiektów dysharmonizujących przestrzeń. Ponadto, w terenie tym przyjęto wskaźniki zabudowy (wskaźnik powierzchni zabudowy, wskaźnik intensywności zabudowy) uwzględniające istniejącą zabudowę zlokalizowaną przy d. Pałacyku Myśliwskim. Takie rozwiązanie daje możliwość usunięcia zdegradowanych obiektów i budowy nowych w tej samej lub nowej lokalizacji. Usytuowanie istniejących budynków nie stanowi wartościowego układu zabudowy, nie ma zatem przesłanek do narzucania odbudowy zdegradowanych obiektów w tej samej lokalizacji. Jednocześnie nieprzekraczalna linia zabudowy ustalona na rysunku planu wskazuje te części nieruchomości, na których możliwa jest realizacja tej zabudowy. Została ukształtowana w taki sposób, aby eksponować wartościowe elewacje zabytków (północna i wschodnia elewacja budynku d. Holenderni oraz północna, wschodnia i południowa elewacja budynku d. Pałacyku Myśliwskiego). Linia zabudowy dopuszcza także lokalizację nowej zabudowy, jednakże przyjęte wskaźniki zabudowy dopuszczają realizację wyłącznie pojedynczych obiektów o niewielkich powierzchniach służących realizacji usług dopuszczonych w planie, np. budynki zaplecza kortu tenisowego. Takie rozwiązanie ma na celu dopuszczenie swobodnego lokalizowania obiektów w zależności od przyjętej koncepcji zagospodarowania terenu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Ustalone parametry dotyczące podziałów nieruchomości zostały określone w taki sposób, aby obszar zabytkowego Parku Pałacowego nie podlegał dalszym podziałom.

Na obszarze planu nie występują dobra kultury współczesnej. Z tych względów nie określa się zasad ich ochrony.

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

Na obszarze planu nie występują zagrożenia dla zdrowia ludzi i dla bezpieczeństwa mienia ze strony czynników wewnętrznych. Ulica Waryńskiego, biegnąca wzdłuż zachodniej granicy projektu planu to droga gminna klasy lokalnej. Stanowi jedną z ulic obsługujących mieszkańców osiedla. Nie stanowi częstej trasy samochodów ciężarowych. Obszar opracowania od południa przylega do terenu kolejowego PKP – trasy Skierniewice-Lowicz. Projekt planu umożliwia realizację zabudowy w odległości nie mniejszej niż 10,0m od terenu kolejowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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) z uwzględnieniem walorów ekonomicznych przestrzeni:

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta położonych przy ulicy Waryńskiego. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i tereny zieleni zostało zawarte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Niniejszy projekt planu umożliwia efektywniejsze wykorzystanie tego obszaru względem obowiązującego planu, ustalając większe, względem obowiązującego planu, możliwości inwestycyjne. Rozszerzenie wachlarza możliwych do lokalizacji funkcji wpłynie na wzrost wartości tych nieruchomości. Lokalizacja nowych obiektów mieszkaniowych lub usługowych może wpłynąć na wzrost atrakcyjności tej części miasta.

g) z uwzględnieniem prawa własności:

Znaczną część obszaru projektu planu stanowią nieruchomości Skarbu Państwa przekazane w użytkowanie wieczyste na rzecz polskiego instytutu naukowego z siedzibą w Skierniewicach tj. Instytutu Ogrodnictwa. Projekt planu na tych nieruchomościach wprowadza możliwość

lokalizowania funkcji mieszkaniowej i usługowej (w terenie 3 ZP dopuszczono usługi w ograniczonym zakresie).

Oprócz tego, tereny dróg, zieleni urządzonej oraz wód płynących stanowią własność Skarbu Państwa oraz Gminy Miasto Skierniewice. Pozostałe nieruchomości stanowią własność Zakładu Wodociągów i Kanalizacji (teren infrastruktury technicznej) oraz Gminy Miasto Skierniewice przekazane w użytkowanie wieczyste właścicielom prywatnym lub użytkowane pod budownictwo socjalne. Wszystkie te nieruchomości przeznaczone zostały pod zabudowę. Ustalenia planu nie naruszają prawa własności do nieruchomości zlokalizowanych w granicach opracowania ani w jego sąsiedztwie.

h) z uwzględnieniem 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) z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego:

W obszarze planu wyznaczono tereny przestrzeni publicznej – tereny zieleni urządzonej (stanowiące fragment parku miejskiego) oraz tereny dróg. W terenach zieleni urządzonej dopuszczono sytuowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych w postaci: ogródków kawiarni/restauracji, scen, namiotów, kiosków, pawilonów nietrwale połączonych z gruntem, spełniających określone warunki. Obszar parku połączony jest z większą częścią parku zlokalizowaną po drugiej stronie terenu PKP. Zapisy dla tych terenów są spójne. Są to tereny mające stanowić miejsce służące mieszkańcom miasta.

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

Podjęcie nowej zabudowy na obszarze planu nie wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Wprowadzenie zabudowy będzie wymagało realizacji przyłączy z sieci znajdujących się w sąsiedztwie. W ulicach zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru opracowania znajdują się sieci infrastruktury technicznej – elektroenergetyczna, wodociągowa, kanalizacyjna i telekomunikacyjna.

k) z uwzględnieniem 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 6 czerwca 2019 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28 czerwca 2019 r. zbierano wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

O wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i prognozy oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 23 stycznia 2020 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, wyłożenie trwało od 31 stycznia 2020 r. do 28 lutego 2020 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 12 lutego 2020 r. Do dnia 20 marca 2020 r. zbierano uwagi do wyłożonego projektu planu i prognozy. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

l) z uwzględnieniem 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.

Obowiązujący plan miejscowy ustalający linie rozgraniczające ulicy Widok został uchwalony w 1999 r. Plan ustalał poszerzenie ulicy w rejonie skrzyżowania z ulicą Wiadukt. Obecnie, po zakończeniu budowy ulicy wraz z wyposażeniem, poszerzenie to okazało się zbędne dla infrastruktury drogowej. W związku z tym, podjęto decyzję o aktualizacji przebiegu linii rozgraniczających drogi oraz pozostałych ustaleń planu zgodnie z aktualnie wymaganymi przepisami prawa.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium.

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

W związku z przeniesieniem większości ustaleń z obowiązujących w tym obszarze planów miejscowych, należy uznać, że w skutek uchwalenia nowego planu, nie wzrośnie wartość nieruchomości w tym obszarze.

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 w związku z wejściem w życie projektu planu nie będą występowały wydatki z budżetu Miasta dla wykonania zadań własnych Miasta. Natomiast dochodami Miasta, które mogą być efektem wdrożenia planu, to dochody z tytułu podatku od gruntów.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jasdzki

NACZELNIK

Planowania Przestrzennego
Planowania Inwestycji

mgr Dariusz Boguszewski