

**URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**i Planowania Inwestycji**

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel.(046) 832 57 74

**Miasto Skierniewice**

**Miejscowy plan**  
**zagospodarowania przestrzennego**

- fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami:  
Joachima Lelewela i Henryka Sienkiewicza

Uchwała Nr XXXV/32/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Joachima Lelewela i Henryka Sienkiewicza.

Organ sporządzający plan:  
**PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE**

133

**PREZYDENT MIASTA**

*Krzysztof Jazdzyk*

marzec 2017r.

**Biuro:**

**NACZELNIK**  
Biura Planowania Przestrzennego  
i Planowania Inwestycji

*mgr inż. Dariusz Boguszewski*

**UCHWAŁA NR XXXV/32/2017  
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 30 marca 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy ulicami:  
Henryka Sienkiewicza i Joachima Lelewela.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz.446, poz. 1579, poz.1948) 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) oraz w związku z uchwałą Nr LI/58/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Henryka Sienkiewicza i Joachima Lelewela, który stanowi zmianę planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. – obszar ograniczony linią kolejową PKP oraz ulicami: M.Rataja, Al.Niepodległości, 1-go Maja (Dz Urz. Woj. Łódzkiego Nr 296, poz. 3522), dotyczącą terenu oznaczonego w tym planie symbolem 9.19.M,U, oraz zmianę planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XX/9/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 stycznia 2012 r. – fragment miasta położony w rejonie ulicy Dworcowej, dotyczącą terenów oznaczonych w tej zmianie planu symbolami: 9.135.M,U i 9.136.M,U, zwany dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

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

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

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

**§ 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 zasad kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich obszarów, obiektów i terenów w obszarze planu.

3. W planie nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów pełniących inne funkcje niż określone w planie lub odbiegające parametrami od ustalonych w planie – ze względu na to, że plan nie zmienia dotychczasowych funkcji terenów opisanych przeznaczeniem terenów położonych w obszarze planu oraz, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określony w planie.

4. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

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



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

6. 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.

#### § 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której obowiązuje sytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku, i która określa część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszów, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 6) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy, jej początek lub zakończenie;
- 7) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Skierniewice;
- 8) **przeznaczenie terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 9) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których pierwsza cyfra/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 10) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Skierniewicach;
- 11) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 12) **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;
- 13) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 14) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;



- 15) **wysokość parteru budynku** – określony w metrach wymiar pionowy mierzony od poziomu posadzki pierwszej kondygnacji nadziemnej do poziomu elementu architektonicznego oddzielającego pierwszą kondygnację nadziemną od kondygnacji wyższych, występującego w postaci np. gzymsu, podziału w wykończeniu elewacji, uskoku, a w przypadku gdy taki element nie występuje - do poziomu spodu stropu nad pierwszą kondygnacją nadziemną budynku;
- 16) **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;
- 17) **zabudowa pierzejowa nieciągła** - obowiązek umieszczenia jednej ściany szczytowej budynku sytuowanego linii zabudowy obowiązującej, na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 18) **zabudowa pierzejowa** - obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych budynku, sytuowanego linii zabudowy obowiązującej, na całej ich powierzchni, bezpośrednio przy obu granicach z sąsiednimi działkami budowlanymi.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) zakaz realizacji miejsc postojowych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych oraz garaży, a także urządzeń budowlanych, które nie stanowią uzupełnienia istniejącej zabudowy określonej przeznaczeniem terenu w ustaleniach szczegółowych;
- 3) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem lokalizacji budynków przy granicach wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z ulicą, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z ulicy,
  - c) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż 0,3;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących: masztów oraz budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem ulicy;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
  - a) zakaz:
    - lokalizacji na elewacjach widocznych od strony ulic, w tym sytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej, elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
    - lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych w odległości mniejszej niż 7,0 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej,
  - b) dopuszczenie:



- realizacji na dachach budynków urządzeń technicznych, w tym służących wentylacji i klimatyzacji o wysokości do 2,0 m oraz masztów antenowych i anten o wysokości do 8,0 m,
  - realizacji skrzynek przyłączy technicznych w ścianach sytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej wyłącznie wbudowanych w te ściany;
- 6) nakaz stosowania całościowej koncepcji zawierającej spójne rozwiązania w zakresie kolorystyki, stylistyki, kompozycji, form i materiałów: ogrodzeń, urządzeń rekreacji, obiektów małej architektury, oświetlenia, nawierzchni oraz kompozycji zieleni, realizowanych w ramach zagospodarowania działek budowlanych stanowiących jeden teren inwestycji;
- 7) w zakresie materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych:
- a) dopuszczenie stosowania przy realizacji elewacji szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
  - b) zakaz stosowania na elewacji: sytuowanej w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej oklein szyb przesłaniających więcej niż 20% powierzchni szyb, okładzin winylowych, z gresu lub glazury, blach trapezowych i falistych, blachodachówki oraz kamienia i drewna nie poddanych obróbce, a także wikliny, słomy, bielonych ścian;
- 8) w zakresie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów stałych:
- a) zakaz lokalizacji wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków usytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej lub linii zabudowy obowiązującej,
  - b) dopuszczenie lokalizacji wyłącznie w budynkach oraz poza budynkami w wiatach, usytuowanych w odległości minimum 5,0 m od linii rozgraniczającej z terenami ulicy.
- § 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu terenu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, a w szczególności:
- a) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (tekst jedn. Dz. U. z 2016 r. poz. 879, z póź. zm.),
  - b) utrzymanie procentowej wielkości terenów biologicznie czynnych w strefie „C” ochrony uzdrowskiej, zgodnie z w/w ustawą, czyli co najmniej 45%;
- 2) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowskiego ;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - b) wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
  - c) składowaniem odpadów, paliw kopalnych, materiałów sypkich poza budynkami, pojemnikami lub silosami,
  - d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym makulatury i złomu,
- 4) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
- a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 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: 9.144 M,U i 9.145 M,U zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska jako „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”.

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

- 1) wskazuje się zabytek oznaczony na rysunku planu, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 775 z dnia 18 maja 1987 r., przy którym prowadzenie robót budowlanych podlega postanowieniom przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytek, wpisany do gminnej ewidencji zabytków - „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany dalej strefą „B – ochrony konserwatorskiej”, obejmujący obszar planu, w którym ochronie podlegają:
  - a) historyczne wielkości i rozplanowanie działek,
  - b) zwarty sposób kształtowania zabudowy,
  - c) historyczne podziały geodezyjne, wskazane na rysunku planu jako historyczne granice działek

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się obowiązek zachowania parametrów:
  - a) wielkość działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
  - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 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 oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez istniejący, docelowy układ drogowy położony stycznie do obszaru planu poza granicami opracowania, na który składają się fragmenty ulic (kategorii gminnej, klasy lokalnej): Henryka Sienkiewicza i Joachima Lelewela;
- 2) wskazany układ drogowy stanowi połączenie działek z terenów obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, na który składa się fragment ulicy Jana III-go Sobieskiego (kategorii powiatowej, klasy zbiorczej), położonej około 230,0 m od południowej granicy opracowania planu oraz ulica Macieja Rataja (kategorii powiatowej, klasy głównej), położonej około 500,0 m od południowej granicy opracowania planu.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne - minimum 1 na każde mieszkanie,
  - b) hotelowe i innych obiektów zamieszkania zbiorowego - minimum 1 na każde 10 łóżek,
  - c) gastronomiczne - minimum 5 na każde 100 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) usług handlu - minimum 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - e) pozostałych usług - minimum 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;



- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
- a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
  - b) hotelowe i innych obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 na każde 10 łóżek,
  - c) gastronomiczne – 5 na każde 100 miejsc konsumpcyjnych i nie mniej niż 2,
  - d) pozostałych usług, w tym handlu – 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i nie mniej niż 2.

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

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

**§ 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) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,
  - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie systemu odprowadzania ścieków:
  - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej lub istniejącą miejską sieć kanalizacji ogólnospławnej,
  - b) dopuszczenie lokalizowania przepompowni ścieków zgodnie z wymaganiami zawartymi w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz gromadzenia ścieków bytowych w zbiornikach bezodpływowych,
  - d) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - e) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych, w tym dachów, miejsc postojowych, utwardzeń działek przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
  - f) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci wody gorącej lub 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;
- 5) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię:
  - a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV nakaz ich realizacji jako podziemne,
  - c) w przypadku lokalizacji nowych stacji elektroenergetycznych ustala się zakaz ich realizacji jako wolnostojących budynków sytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej, linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości 15,0 m od tych linii;
- 7) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 12. Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikającej z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **9.144 M,U** i **9.145 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:

a) parkingi kubaturowe nadziemne i podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

1) wskazuje się zabytki:

a) dom d. hotel, położony na terenie 9.144 M,U, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr 775 z dnia 18 maja 1987 r., wskazany na rysunku planu, w którym prowadzenie robót budowlanych podlega ustaleniom przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków,

b) fragment obszaru strefy „B ochrony konserwatorskiej”, wpisanej do ewidencji zabytków - obejmujący obszar planu, w którym ustala się:

- nakaz lokalizacji zabudowy w linii zabudowy obowiązującej,

- nakaz zaznaczenia historycznych podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowej,

- zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych;

2) ustala się zakaz realizacji budynków, ich części w strefie ekspozycji zabytku – domu d. hotelu, położonego na terenie 9.144 M,U, wpisanego do rejestru zabytków, określonej na rysunku planu.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m<sup>2</sup>;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz przeznaczonych dla powiększenia działek bezpośrednio przyległych i dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ustala się zabudowę pierzejową nieciągłą o głębokości od 10,0 m do 14,0 m od linii zabudowy obowiązującej dla działek o numerach ewidencyjnych: 10/1 i 10/4;

4) ustala się zabudowę pierzejową o głębokości od 10,0 do 14,0 m od linii zabudowy obowiązującej dla działek o numerach ewidencyjnych: 13 i 536;

5) ustala się zakaz sytuowania nowej zabudowy w granicach z działkami sąsiednimi:

a) na terenie 9.144 M,U:



- bezpośrednio przy granicy z działką, numer ewidencyjny 1654/2,
  - na działce o numerze ewidencyjnym 10/1 bezpośrednio przy granicy z działką o numerze ewidencyjnym 12/1,
- b) na terenie 9.145 M,U, na działce o numerze ewidencyjnym 12/1 bezpośrednio przy granicy z działką o numerze ewidencyjnym 10/1 oraz przy granicy z działką o numerze ewidencyjnym 15/1;
- 6) w zakresie lokalizacji i formy ogrodzeń:
- a) dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń wyłącznie w granicach ewidencyjnych działek i w liniach rozgraniczających terenów, z możliwością odsunięcia wynikającego z konieczności zachowania odległości pasów ochronnych od istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz ochrony istniejącego systemu korzeniowego drzew,
  - b) dopuszczenie realizacji ogrodzeń w linii rozgraniczającej teren z terenem ulicy w formie ogrodzeń ażurowych, spełniających warunki:
    - łączna powierzchnia otworów i prześwitów minimum 30% powierzchni przęsła wraz z cokołem,
    - cokół o wysokości – minimum 1,0 m,
    - wysokość ogrodzenia – maksimum 2,0 m, lub ogrodzeń w formie słupków o wysokości – maksimum 1,0 m, z zastrzeżeniem lit. c),
  - c) nakaz realizacji ogrodzenia działki, na której planowane jest wykonanie miejsc postojowych dla pojazdów poza budynkami w pasie wskazanym dla zabudowy pierzejowej i pierzejowej nieciągłej oraz w pasie do 16,0 m od linii zabudowy nieprzekraczalnej, spełniających warunki:
    - realizacja wyprzedzająca lub równoległa z robotami budowlanymi związanymi z realizacją miejsc postojowych,
    - ogrodzenie usytuowane w linii rozgraniczającej teren z terenem ulicy,
    - wysokość ogrodzenia wraz z cokołem – minimum 1,5 m, maksimum 1,8 m,
    - cokół murowany o wysokości – minimum 0,7 m,
    - przęsła ażurowe o prześwicie – minimum 50%, wykonane z metalowych prętów;
  - d) dopuszczenie realizacji ogrodzeń w granicach ewidencyjnych działek spełniających warunki:
    - łączna powierzchnia otworów i prześwitów minimum 80% powierzchni przęsła wraz z cokołem,
    - wysokość ogrodzenia – maksimum 1,5 m, lub ogrodzeń w formie słupków o wysokości – maksimum 1,0 m lub słupków,
  - e) zakaz stosowania ogrodzeń:
    - sytuowanych w linii rozgraniczającej teren z terenem ulicy, których przęsła wykonano z siatki, blach trapezowych i falistych, drewna i tworzyw sztucznych oraz prefabrykowanych płyt betonowych,
    - o przęsłach innych niż w formie prostokątów;
- 7) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych nakaz wykonania obudowy urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji montowanych na połaciach dachowych od strony ulic;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) powierzchni zabudowy działki:
    - maksimum 60%, dla terenu 9.145 M,U,
    - maksimum 65%, dla terenu 9.144 M,U,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,5,
    - maksimum 2,25, dla terenu 9.145 M,U,
    - maksimum 2,60, dla terenu 9.144 M,U,



- c) dla działek, na których przedmiotem inwestycji jest realizacja budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacji podziemnej wyniesionej ponad powierzchnię terenu lub w pierwszej kondygnacji nadziemnej o powierzchni zabudowy stanowiącej co najmniej 70% powierzchni działki, dopuszcza się zwiększenie maksymalnych wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%,
- d) powierzchni biologicznie czynnej działki:
- minimum 5%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których wskaźnika nie ustala się,
  - minimum 20%, dla działek, na których realizowana jest zabudowa z zakresu opieki zdrowotnej, w tym przychodnie, z wyłączeniem pojedynczych gabinetów lekarskich w budynkach usługowych lub mieszkalno-usługowych;
- 9) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość nowej zabudowy:
- minimum 8,0 m, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garaży, dla których minimum 3,5 m,
  - maksimum 10,0 m na działce o numerze ewidencyjnym 12/1, w odległości do 10,0 m od granicy z działką o numerze ewidencyjnym 15/1, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garaży, dla których maksimum 4,5 m,
  - maksimum 14,6 m na pozostałym obszarze planu, z wyłączeniem budynków z pomieszczeniami technicznymi, budynków gospodarczych i garaży, dla których maksimum 4,5 m,
- b) wysokość parteru nowego budynku sytuowanego w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej – minimum 4,0 m,
- c) nakaz ukształtowania elewacji widocznych z ulicy, w tym sytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji,
- d) dachy: płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 35°, przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej lub na budynku w zabudowie pierzejowej równoległy do linii rozgraniczającej z ulicą;
- 10) zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) zakaz innego zagospodarowania części działki przewidzianej dla zabudowy pierzejowej, pierzejowej nieciągłej w pasie 10,0 m od linii rozgraniczającej z ulicą niż realizacja budynku, wjazdu na działkę o szerokości maksimum 4,5 m lub zieleni urządzonej w postaci trawnika;
- b) nakaz zachowania wysokości okapu lub atyki lub gzymsu wieńczącego na elewacji budynku sytuowanego w linii zabudowy nieprzekraczalnej lub linii zabudowy obowiązującej – maksimum 10,5 m,
- c) zakaz lokalizacji:
- usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>,
  - wejść do stacji energetycznych oraz bram garaży w parterach budynków, od strony ulic, sytuowanych w linii zabudowy nieprzekraczalnej i linii zabudowy obowiązującej,
  - miejsc postojowych w parterach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej, w odległości mniejszej niż 6,0 m od tej linii,
  - ścian z powierzchnią otworów mniejszą niż 40% powierzchni ściany, w terenie 9.144 M,U od strony działek o numerze ewidencyjnym 1654/2 i 1654/4,
  - ścian z powierzchnią otworów mniejszą niż 40% powierzchni ściany w terenie 9.145 M,U, na działce o numerze ewidencyjnym 12/1, od strony działki o numerze ewidencyjnym 15/1,
- d) dopuszczenie lokalizacji kondygnacji podziemnej budynku wyniesionej powyżej poziomu terenu, w odległości minimum 10,0 m od granicy z terenem ulicy oraz wyłącznie na działkach budowlanych, na których w planie nie wskazano budynków zabytkowych,



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

#### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 15.1. Tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. – obszar ograniczony linią kolejową PKP oraz ulicami: M.Rataja, Al.Niepodległości, 1-go Maja (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 296, poz. 3522), dotyczące terenu oznaczonego w tym planie symbolem: 9.19.M,U oraz zmiany planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XX/9/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 stycznia 2012 r - fragment miasta położony w rejonie ulicy Dworcowej, dotyczące terenów oznaczonych w tej zmianie planu symbolami 9.135.M,U i 9.136.M,U.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice.

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

Przewodniczący Rady

  
Andrzej Melon



# MIASTO SKIERNIEWICE

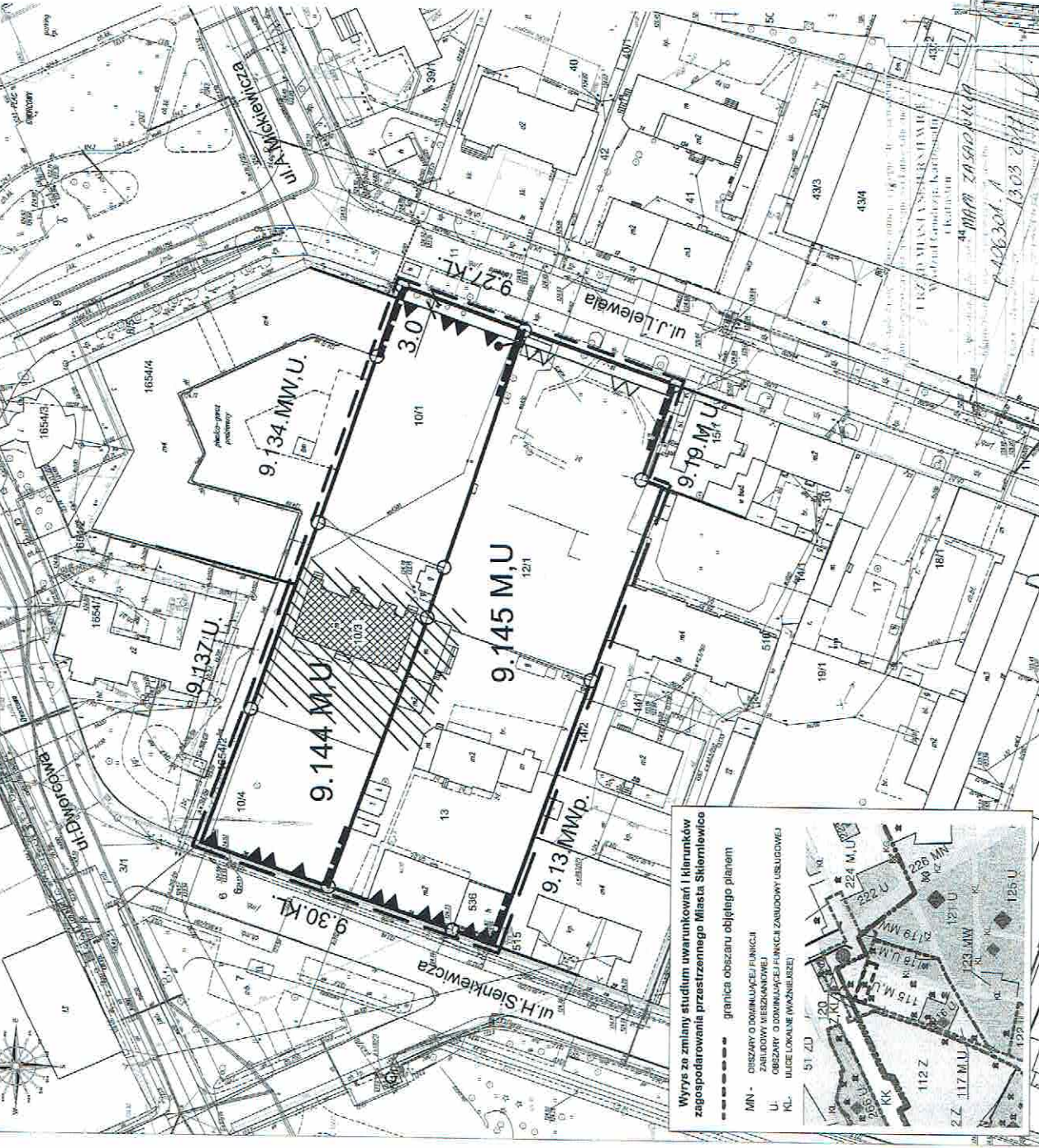
## MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Fragmēt miasta położony pomiędzy ulicami: H. Sienkiewicza i J. Lelewela

skala 1:1000



załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/32/2017  
Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 marca 2017r.



PRZEWODNICZĄCY RADY  
*Andrzej Kłobon*

### LEGENDA

#### USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

- W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- PUNKTY IDENTYFIKACYJNE PRZEBIEGU LINII ROZGRANICZAJĄCEJ
- ▲ LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- ▲ LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
- ▲ PUNKT IDENTYFIKACYJNY PRZEBIEGU LINII ZABUDOWY LUB ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY
- ✂ 10.0 ZWYMIAROWANIE LINII ZABUDOWY

#### W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

- NUMER OBRĘBU GEODEZYJNEGO MIASTA SKIERNIEWICE
- NUMER TERENU
- 9.144 M,U
- PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

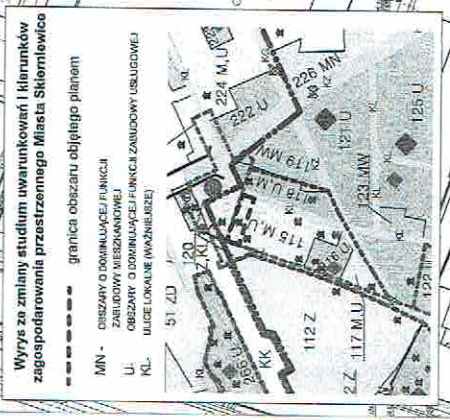
#### M,U - TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ, TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

#### W ZAKRESIE DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- ▨ STREFA EKSPOZYCJI ZABYTKU
- HISTORYCZNE PODZIAŁY GEODEZYJNE
- ▣ WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH Z ZAKRESU OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO
- ▣ BUDYNEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW

#### OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- 9.13.MWP. - FUNKCJA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
- 9.19.M.U. - FUNKCJA MIESZKANIOWA, FUNKCJA UŻYTECZNOŚCI PUBLICZNEJ
- 9.27.KL.i 9.30.KL. - FUNKCJA ULICY LOKALNEJ
- 9.137.U. - ZABUDOWA USŁUGOWA
- 9.134.MW.U. - ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I ZABUDOWA USŁUGOWA



Wyrys za zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Skierniewice

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE  
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO I PLANOWANIA INWESTYCJI  
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
Fragmēt miasta położony przy ul. H. Sienkiewicza i J. Lelewela  
ZAKŁAD KARTOGRAFICZNY I FOTOKARTOGRAFICZNY  
ul. gen. Dąbrowskiego 15  
15-003 BOLESZCZYCE



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/32/2017  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 30 marca 2017 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 położonego pomiędzy ulicami: Henryka Sienkiewicza i Lelewela – nie wniesiono uwag dotyczących w/w projektu planu.

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXV/32/2017  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 30 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Henryka Sienkiewicza i Joachima Lelewela nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady



**Andrzej Melon**



## UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy ulicami:

Henryka Sienkiewicza i Joachima Lelewela,

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku ze zmianami wprowadzonymi w art. 41 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz.1777)

Rada Miasta Skierniewice podjęła uchwałę Nr LI/58/2014 z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zmiana dotyczy dwóch miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego tj. uchwalonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2012 r., w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar ograniczony ulicami: M.Rataja, Al.Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP, w zakresie terenu oznaczonego w tym planie symbolem 9.19.M,U oraz uchwalonego uchwałą Nr XX/9/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 stycznia 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice – fragment miast Skierniewice położony w rejonie ulicy Dworcowej, w części dotyczącej terenów oznaczonych w tym planie symbolami: 9.135.M,U i 9.136.M,U. Celem opracowania zmiany jest zmiana ustaleń dotyczących linii zabudowy i wysokości budynków, a także zmiana formy budynków oraz zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej. W granicach opracowania zmiany planu miejscowego dominuje zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Całkowita powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 0,9 ha.

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

Projekt planu miejscowego zachowuje zgodność z ustaleniami Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r. Zgodnie ze zmianą studium teren objęty obecnym projektem planu miejscowego, znajduje się w jednostce funkcjonalnej oznaczonej symbolem 115 M,U, wskazany do rozwoju zabudowy mieszanej w postaci zabudowy mieszkaniowej (jednorodzinnej i wielorodzinnej) i zabudowy usługowej - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami rekreacji indywidualnej i osiedlowej. W obszarze dla budynków sytuowanych w pierzejach ulic preferowana jest funkcja mieszkaniowo-usługowa, z umiejscowieniem usług w parterach budynków. Zaleca się ograniczenie na działkach budowlanych powierzchni zabudowy budynkami gospodarczymi i garażowymi. W zabudowie i w zagospodarowaniu terenów obowiązują działania ukierunkowane na zachowanie i eksponowanie lub rewaloryzację zabytkowych obiektów i obszarów zabudowy śródmiejskiej, także działania mające na celu harmonijne nawiązanie nowej zabudowy i zagospodarowania terenów do architektury budynków zabytkowych i budynków charakterystycznych w pierzei.

Określa się graniczne parametry i graniczne wielkości wskaźników odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenów:

- minimalna powierzchnia działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej – 150 m<sup>2</sup>,
- maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i budynków usługowych – pięć kondygnacji nadziemnych, budynków pozostałych – dwie kondygnacje nadziemne,
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.



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

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

**a) dotyczy wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia, które winny doprowadzić do harmonijnego ukształtowania, małego w skali miasta, centralnego zespołu zabudowy w mieście. Obszar projektu planu miejscowego stanowi znaczący, z uwagi na potencjał inwestycyjny, fragment tegoż zespołu. Wprowadzone zmiany w stosunku do obowiązujących dotychczas zasad i warunków zagospodarowania, nie wpływają na zmianę przyszłego ukształtowania zabudowy oraz dotychczas ustalonego w planie miejscowym przeznaczenia terenu. Wpływa na wielkość, parametry i wskaźniki zabudowy. Dopuszczalny sposób użytkowania, graniczne parametry kształtowania gabarytów i formy budynków, intensywności zabudowy – uwzględniają i odpowiadają istniejącej zabudowie w obszarze planu i w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

**b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych**

Obszar planu nie prezentuje cennych walorów krajobrazowych i architektonicznych. Istniejąca zabudowa stanowi wyodrębniającą się z otoczenia pod względem funkcjonalnym, strukturę przestrzenną. Wyjątkiem jest istniejący we wnętrzu jednego z terenów budynek wpisany do rejestru zabytków. Ustalenia zmiany planu poprzez nie wprowadzanie zmian w wielkości jednostek urbanistycznych oraz parametrów i wskaźników zabudowy zapewnią uporządkowanie cech architektonicznych istniejącej i nowej zabudowy. W stosunku do zabytku wprowadzono ograniczenia w zagospodarowywaniu działki przy budynku poprzez wskazanie strefy jego ekspozycji, wolej od nowej zabudowy;

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

Wiodącą funkcją zabudowy i zagospodarowania obszaru planu jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Uwarunkowania przyrodnicze otoczenia obszaru zmiany planu, w postaci lokalizacji obszaru planu w strefie C – obszarze ochrony uzdrowiskowej, w bezpośrednim sąsiedztwie parku miejskiego o powierzchni około 12,0 ha oraz znaczącej wielkości osiedla mieszkaniowego (pomiędzy ulicą Joachima Lelewela i ulicą Jana III Sobieskiego) powodują potrzebę ich ochrony przed oddziaływaniem potencjalnie możliwej do rozwoju działalności gospodarczej. Oddziaływanie z obszaru opracowywanej zmiany planu miejscowego dotyczy wszystkich elementów środowiska tj. powierzchni ziemi, wody powierzchniowej i płynącej, powietrza, fauny, flory oraz człowieka (mieszkańców sąsiedniego osiedla). Dotychczasowe przeznaczenie terenu opisane dotychczasowym pojęciem „zabudowy m mieszkaniowej i usługowej” umożliwia powstanie na tym terenie wszelkich form działalności gospodarczej z zakresu usług produkcyjnych. Ustalenia obecnego planu nie uwzględniają faktu istnienia obszaru ochrony uzdrowiskowej. Możliwe – wobec obecnych ustaleń planu miejscowego działania inwestycyjne mogą powodować szereg oddziaływań, które nie są regulowane normami w zakresie wielkości emisji lub dopuszczalnych granic emisji. Należą do nich: odory, pylenie, ciągły hałas o niskim poziomie natężenia. Biorąc pod uwagę, że przepisy powszechnie obowiązującego prawa nie regulują oddziaływania szeregu z wymienionych (szczególnie w sytuacji katastrofy), brak jest możliwości zachowania właściwej jakości życia mieszkańców i ochrony obszarów chronionych. W takiej sytuacji formą ochrony jest właściwe kształtowanie struktury przestrzennej, w tym przypadku poprzez wskazanie tych



form działalności gospodarczej, która nie powinna rozwijać się w obszarze zmiany planu miejscowego. W planie wskazano zatem ograniczenia w zagospodarowaniu, do których należą:

- zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego;
  - zakaz lokalizacji usług związanych z:
    - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
    - b) wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
    - c) składowaniem odpadów, paliw kopalnych, materiałów sypkich poza budynkami, pojemnikami lub silosami,
    - d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym makulatury i złomu,
  - zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
    - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
    - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg
- oraz
- nakaz zachowania ograniczeń i zasad zagospodarowania wynikających z przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowiskowego, a w szczególności utrzymanie procentowej wielkości terenów biologicznie czynnych w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej, zgodnie z w/w ustawą, czyli co najmniej 45%.

Na obszarze planu oraz w jego bezpośrednim otoczeniu nie występują grunty rolne, które podlegają rygorom ochrony zapisanym w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych - w zakresie dotyczącym wyłączenia gruntów z produkcji rolniczej;

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

Na obszarze zmiany planu występują obiekty i obszary zabytkowe. Brak jest natomiast dóbr kultury współczesnej. Z tych względów określono zasady ochrony obszarów i obiektów zabytkowych. Należą do nich:

- 1) wskazanie zabytku na rysunku planu, wpisanego do rejestru zabytków decyzją Nr 775 z dnia 18 maja 1987 r., przy którym prowadzenie robót budowlanych podlega postanowieniom przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazanie zabytku, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków - „układu urbanistycznego miasta Skierniewice”, który obejmuje obszar planu, w którym ochronie podlegają:
  - a) historyczne rozplanowanie działek,
  - b) zwarty sposób kształtowania zabudowy,
  - c) historyczne podziały geodezyjne, wskazane na rysunku planu jako historyczne granice działek

Szczegółowe ustalenia dotyczące wskazanych zabytków wskazują:

- 1) w zakresie ochrony strefy ochrony konserwatorskiej:
  - nakaz lokalizacji zabudowy w linii zabudowy obowiązującej,
  - nakaz zaznaczenia historycznych podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu w kompozycji elewacji frontowej,
  - zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych;

2) zakaz realizacji budynków, ich części w strefie ekspozycji zabytku – domu d. hotelu, wpisanego do rejestru zabytków, określonej na rysunku planu.

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

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

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

**f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni**

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych tego obszaru miasta. Wprowadzone zmianą projektu planu ograniczenia w zagospodarowaniu nieruchomości nie zmieniają możliwości prowadzenia działalności przez wszystkich właścicieli, w zakresie przeznaczenia ustalonego w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzone ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy mogą nieznacznie stanowić o wzroście wartości, wynikającej ze zwiększenia możliwości inwestycyjnych co do powierzchni zabudowy i intensywności zabudowy;

**g) dotyczy prawa własności**

Wszystkie działki położone w granicach opracowania planu to grunty prywatne. Ustalenia projektu planu, nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób;

**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**

Z uwagi na uwarunkowania, w tym brak w obszarze planu przestrzeni publicznych i przedmiot rozstrzygnięcia planu, nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenów dla potrzeb interesu publicznego;

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

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

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



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

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, w dniu 27 czerwca 2014 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 28 lipca 2014 r. zbierano wnioski do projektu planu. Wpłynął jeden wniosek, który nie został uwzględniony w części dotyczącej oczekiwanej wysokości zabudowy (postanowienie Prezydenta Miasta Skierniewice z dnia 18 października 2016 r.).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał dwukrotnie wyłożeniu do publicznego wglądu. Pierwszy raz wyłożenie trwało w dniach od 7 stycznia 2015 r. do 5 lutego 2015 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 19 grudnia 2014 r., w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, także na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Opracowania: projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta. W dniu 23 stycznia 2015 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 20 lutego 2015 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi które wpłynęły zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta Skierniewice w dniu 10 marca 2015 r. Po zmianie projektu planu nastąpiło powtórne wyłożenie projektu zmiany planu do publicznego wglądu w dniach od 8 grudnia 2016 r. do 9 stycznia 2017 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 1 grudnia 2016 r., w lokalnej prasie – w tygodniku „ITS”, także na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Opracowania: projekt planu i prognoza oddziaływania na środowisko zostały dodatkowo zamieszczone na stronie internetowej Urzędu Miasta. W dniu 21 grudnia 2016 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 27 stycznia 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły;

**j) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych.**

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art.21, 39 i 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz.1235, z późn. zm.), przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko;

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

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



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

W granicach obszaru opracowywanej zmiany planu wszystkie nieruchomości są własnością prywatną. Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu mają w szczególności na względzie ochronę interesu publicznego w postaci zagwarantowania właściwej jakości życia i ochronę środowiska terenów sąsiednich – strefy C ochrony obszaru ochrony uzdrowskiej, parku miejskiego (będącego zabytkiem) oraz sąsiedniego osiedla mieszkaniowego. Wprowadzone ograniczenia pozwalają przy tym wszystkim właścicielom z obszaru opracowania wykorzystywać swoich nieruchomości zgodnie z dotychczasowym stanem użytkowania, ustalonym posiadanymi pozwoleniami/decyzjami oraz ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

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

- m) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

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

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

Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i planów miejscowych została przyjęta uchwałą Nr XXVIII/126/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2016 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. W uchwale uznaje się za nieaktualne obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obejmujące fragmenty miasta Skierniewice, których treść nie uwzględnia zmian przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych po dacie ich uchwalenia, a w szczególności dotyczących obligatoryjnych treści planów w postaci wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy oraz wymagań w zakresie przeznaczenia terenów wynikających z ograniczeń wynikających z ustalenia na części obszaru miasta Skierniewice obszaru ochrony uzdrowskiej. Do planów tych zalicza się plany miejscowe zmieniane poprzez ustalenia analizowanego projektu planu miejscowego.

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

Opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu zawiera analizę potencjalnych dochodów i wydatków z tytułu uchwalenia nowego planu (w zakresie

odnoszącym się do finansów publicznych). W prognozie wykazano, że z uchwaleniem planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji potencjalnych zobowiązań z tytułu wypłaty odszkodowań wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów lub niemożności korzystania z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem.

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

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

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

PREZYDENT MIASTA

*Krzysztof Jażdżyk*



## Uzasadnienie

Przedstawiony projekt uchwały stanowi wykonanie uchwały Nr LI/58/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. W uchwale tej Rada Miasta podjęła zobowiązanie zmiany obowiązującego planu miejscowego dla fragmentu miasta Skierniewice dla kilku działek budowlanych położonych u zbiegu ulicy Henryka Sienkiewicza, Placu Dworcowego i Joachima Lelewela. Obszar opracowania obejmuje powierzchnię ok. 0,9 ha. Obecnie w obszarze przedstawionego projektu planu miejscowego obowiązują dwa plany miejscowe. Pierwszy uchwalony uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2012 r. - teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 9.145M,U, drugi uchwalony uchwałą Nr XX/9/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 stycznia 2012 r. - teren oznaczony w projekcie planu miejscowego symbolem 9.144 M,U. Celem opracowania jest zmiana ustaleń obowiązujących planów miejscowych dotyczących intensywności zabudowy, linii zabudowy i wysokości zabudowy, a także zmiana formy budynków. W granicach opracowania zmiany planu miejscowego ustalono przeznaczenie terenów w postaci zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oraz określono wszystkie wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zasady i warunki zagospodarowania nieruchomości. W obszarze planu znajduje się budynek zabytkowy (wpisany do rejestru zabytków) dla którego określono szczególne zasady gospodarowania. Cały obszar projektu planu miejscowego położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej i strefie C - ochrony obszaru ochrony uzdrowiskowej.

W wykonaniu uchwały z 2014 r. wykonano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego. Projekt planu rozszerza możliwości inwestycyjne w obszarze planu, w stosunku do ustaleń obowiązującego planu miejscowego. Wynika to z faktu ustalenia przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej oraz zwiększenia wskaźników zabudowy. W szczególności dotyczy to zwiększenia powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy. W planie nie określa się terenów przestrzeni publicznych. Ustalenia planu zgodne są z treścią obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Projekt ten był wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy w okresie 7 stycznia 2015 r. do 5 lutego 2015 r. Termin zgłoszenia uwag upływał w 20 lutego 2015 r. Uwagi, które wpłynęły w tym okresie zostały rozstrzygnięte przez Prezydenta Miasta Skierniewice w dniu 10 marca 2015 r. Po zmianie projektu, który wynikał z konieczności wprowadzenia do projektu ustaleń z zakresu ochrony strefy C - obszaru ochrony uzdrowiskowej, a wymaganej przez Ministra Zdrowia nastąpiło powtórne opracowanie projektu planu miejscowego oraz ponowienie opinii, uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu. Wyłożenie to trwało w dniach od 8 grudnia 2016 r. do 9 stycznia 2017 r. Do dnia 27 stycznia 2017 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

Uwzględniając przedstawioną sytuację stwierdzam, że zakończony został formalny proces opracowania projektu planu. Do projektu planu została opracowana prognoza finansowa uchwalenia planu. Z jej treści wynika, że podjęcie planu nie wywoła zobowiązań finansowych samorządu wynikających z konieczności realizacji ustaleń planu jak też utraty wartości nieruchomości.

URZĘDNIK  
Dyrektor Planowania i Zagospodarowania  
Przestrzennego  
mgr inż. Janusz Bożuski

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk