



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 18 maja 2020 r.

Poz. 2850

UCHWAŁA NR XVIII/27/2020 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 27 kwietnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzcіńskiej i Alei prof. Szczepana A. Pięniężka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506, poz. 1309, poz. 1571, poz. 1696, poz. 1815) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1009, poz. 1524, poz. 1696, poz.1716, poz.1815) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/117/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzcіńskiej i Alei prof. Szczepana A. Pięniężka, Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar, dla którego nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzcіńskiej i Alei prof. Szczepana A. Pięniężka, zwany dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1 000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

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

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

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak takich obszarów i obiektów w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

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

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

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

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

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi 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) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15⁰;
- 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 linią 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, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem oraz zadaszonych osłon i wiat lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi pełniącymi rolę miejsc dla pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów;
- 5) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) 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 przeznaczeniu, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) 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 oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi w obszarze planu;

- 8) ustawa – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) 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;
- 10) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) wskaźnik powierzchni zabudowy – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) wysokość zabudowy – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, 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, drogi wewnętrzne, dojścia i dojazdy, chodniki, drogi rowerowe i pieszo-rowerowe, urządzenia budowlane, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia służące 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 lokalizacji obiektów usługowych o funkcji handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy, a linią zabudowy nieprzekraczalną pod warunkiem zachowania możliwości zabudowy w linii zabudowy nieprzekraczalnej ustalonej w obszarze planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji zadaszonych osłon i wiat lub pomieszczeń ze ścianami pełnymi lub ażurowymi, które pełnią rolę miejsc dla pojemników służących do czasowego gromadzenia odpadów, w pasie terenu zawartym pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i określoną linią zabudowy;
- 5) dopuszczenie zachowania budynku nie spełniającego ustaleń planu w zakresie lokalizacji określonej liniami zabudowy oraz parametrów zabudowy.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny: 5.IT – teren infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków, 6.KD(G) fragment Alei prof. Szczepana A. Pieniążka, 7.KD(Z) fragment ulicy Mszczonowskiej, 8.KD(D) fragment ulicy Trzcńskiej;
- 2) zakaz sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
 - b) nakaz zachowania jednego gatunku roślin w obrębie szpaleru.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

- a) stacji paliw płynnych, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową o symbolu 3 U,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:
- a) 1 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych, jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) 2 MN,U zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - c) 4 ZD zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych, jako "tereny rekreacyjno-wypoczynkowe";
- 4) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęcia wód geotermalnych;
- 5) na części obszaru objętego niniejszym planem, wskazanej na rysunku planu właściwą granicą występują urządzenia melioracji wodnych – sieć drenarska w zagospodarowaniu tej części obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające przepisów odrębnych z zakresu Prawa wodnego.

§ 8. 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 wydzielonych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działek wzdłuż pasa drogowego ulicy Mszczonowskiej i ulicy Trzcieńskiej – minimum 20,0 m,
 - c) szerokość frontu działek wzdłuż pasa drogowego ulicy Alei prof. Szczepana A. Pieniążka – minimum 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego:
 - a) ulicy Mszczonowskiej i ulicy Trzcieńskiej, położonych stycznie do obszaru planu – 90° z tolerancją do 15° ,
 - b) ulicy Alei prof. Szczepana A. Pieniążka, położonej stycznie do obszaru planu, wskazanej na rysunku planu w ustaleniach o charakterze informacyjnym symbolem 6.33KDG – 90° z tolerancją do 5° ,
 - c) drogi dojazdowej wskazanej na rysunku planu symbolem 8 KDD - 90° z tolerancją do 5° ;
- 4) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia działek bezpośrednio przylegających.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych, których granice wskazano na rysunku planu i w których obowiązują zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych i związane z nimi ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą ich likwidacji lub przebudowy i umieszczenia pod powierzchnią ziemi.

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

- 1) układ komunikacyjny w granicach obszaru planu stanowi droga wewnętrzna 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. droga publiczna klasy głównej – Aleja prof. Szczepana A. Pieniążka (oznaczona symbolem 6.33KDG), droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Mszczonowska, droga publiczna klasy lokalnej – ul. Trzcńska;
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania i/lub zjazdy publiczne/indywidualne.

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

- 1) liczbę stanowisk postojowych do parkowania dla samochodów dla nowoprojektowanych budynków lub rozbudowanej części budynków istniejących przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne - minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem stanowisk postojowych w garażach,
 - b) usług - minimum 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 stanowisk postojowych przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby stanowisk postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym;
- 3) wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla samochodów należy określać poprzez sumowanie ilości stanowisk postojowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu;
- 4) nie ustala się liczby stanowisk postojowych do parkowania dla samochodów dotyczącej (rozbudowy/nadbudowy) istniejących budynków.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszczenie lokalizacji tylko skablowanej sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg, pod warunkiem zachowania odległości projektowanej sieci od pozostałych sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie przebudowy lub budowy sieci elektroenergetycznej w miejscu istniejącej sieci elektroenergetycznej, pod warunkiem zachowania stref ochronnych wyznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie lokalizacji sieci elektroenergetycznych na pozostałym obszarze planu, pod warunkiem usytuowania sieci pod ziemią i zachowania dopuszczalnych poziomów pola elektromagnetycznego, właściwych dla określonego przeznaczenia terenu, określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku z ujęć indywidualnych z zachowaniem z przepisów odrębnych,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w przypadku jej braku – do oczyszczalni przydomowych lub zbiorników bezodpływowych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu na terenie ich powstania, do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych;
- 7) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, lub do ziemi poprzez systemy rozsączające, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych i nie pogarszających stanu środowiska, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także na paliwo stałe spełniające standardy energetyczno-ekologiczne;
- 9) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których maksimum 50 kW;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 11) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: 2 MN,U i 3 U wyznaczonych na rysunku planu, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30 %;
- 2) nie ustala się stawki dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 600,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 0,9,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów ustala się – w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę urządzeń, pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- b) urządzenia melioracji wodnych.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 300,0 m²,
- b) dla zabudowy usługowej – minimum 1200,0 m²;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – maksimum 35%,
- dla zabudowy usługowej – maksimum 70%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej – od 0,2 do 1,05,
- dla zabudowy usługowej – od 0,2 do 1,4,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej;

- dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 40 %,
- dla zabudowy usługowej – minimum 10 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m, z wyłączeniem istniejących budynków mających większą wysokość, dla których w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy – maksimum 13,0 m,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

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

1) zakaz stosowania wskazanych instalacji poza budynkami oraz budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:

- a) instalacje do wyrobu, przetwarzania i odzyskiwania materiałów wybuchowych oraz unieszkodliwiania materiałów wybuchowych i odpadów wydobywczych,

- b) instalacje związane z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - d) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza, rud metali, w tym rudy siarczkowej,
 - e) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
 - f) instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
 - g) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
 - h) instalacje do przerobu kopalin,
 - i) instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt,
 - j) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - k) instalacje do produkcji mas bitumicznych,
 - l) instalacje do odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji (spalarni) odpadów,
 - m) instalacje do wyłaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji,
 - n) instalacje do składowania i przeładunku materiałów sypkich, odpadów w tym złomu, i materiałów sypkich, instalacje do brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych w budynkach,
 - o) instalacje do produkcji betonu,
 - p) instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych;
- 2) zakaz budowy:
- a) stacji demontażu pojazdów,
 - b) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
 - c) obiektów budowlanych wykorzystywanych na potrzeby biogazowni, garbarni, koksowni, tartaków,
 - d) obiektów budowlanych wykorzystywanych do produkcji włókna szklanego,
 - e) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania i magazynowania odpadów, złomu i makulatury,
 - f) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
 - g) obiektów budowlanych wykorzystywanych przez garbarnie, koksownie, tartaki;
- 3) zakaz realizacji miejsc do odzysku przetwarzania, magazynowania, kompostowania i unieszkodliwiania lub utylizacji odpadów, złomu i makulatury nie pochodzących z własnej działalności.
5. W zakresie zasad lokalizacji obiektów ustala się:
- 1) dla fragmentu terenu znajdującego się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, określone w ustaleniach ogólnych;
 - 2) istniejące budynki z pomieszczeniami, przeznaczonymi na pobyt ludzi, które w części zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej dopuszcza się do utrzymania, przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;
 - 3) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania;

- 4) zachowanie budynku nie spełniającego ustaleń planu w zakresie lokalizacji określonej liniami zabudowy oraz parametrów zabudowy.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) urządzenia melioracji wodnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2 500,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,06,
 - maksimum – 1,4,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 15,0 m,
 - b) dachy płaskie.

4. W zakresie lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) zakaz stosowania wskazanych instalacji poza budynkami oraz budowy obiektów budowlanych, w których w ramach działalności wykorzystywane są:
 - a) instalacje do wyrobu i przetwarzania materiałów wybuchowych,
 - b) instalacje związane z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) instalacje do pierwotnego i wtórnego wytopu surówki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
 - d) instalacje do prażenia lub spiekania rud żelaza, rud metali, w tym rudy siarczkowej,
 - e) instalacje do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
 - f) instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
 - g) instalacje do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
 - h) instalacje do przerobu kopalin,
 - i) instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt,

- j) instalacje do produkcji mas bitumicznych,
 - k) instalacje do odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji (spalarni) odpadów,
 - l) instalacje do wyłaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji,
 - m) instalacje do składowania materiałów sypkich,
 - n) instalacje do brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych w budynkach,
 - o) instalacje do produkcji betonu,
 - p) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - q) instalacje do produkcji paliw z produktów roślinnych;
- 2) zakaz budowy:
- a) stacji demontażu pojazdów,
 - b) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
 - c) obiektów budowlanych wykorzystywanych na potrzeby biogazowni, garbarni, koksowni, tartaków,
 - d) obiektów budowlanych wykorzystywanych do produkcji włókna szklanego,
 - e) obiektów budowlanych wykorzystywanych do przetwarzania i magazynowania odpadów, złomu i makulatury;
- 3) zakaz realizacji miejsc do odzysku i unieszkodliwiania odpadów, złomu i makulatury nie pochodzących z własnej działalności.

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

- 1) dla fragmentu terenu znajdującego się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz, realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, określone w ustaleniach ogólnych;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni – ogrody działkowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) urządzenia sportowe niekubaturowe,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 12 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 0,1,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80 %;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy na działkach – maksimum 5,0 m przy dachach stromych i do 4,0 m przy dachach płaskich,
- b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 40°.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów ustala się:

- 1) dla fragmentu terenu znajdującego się w granicach stref ochronnych od linii elektroenergetycznych, obowiązują szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu, w tym zakaz, realizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, określone w ustaleniach ogólnych;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się przebudowę urządzeń, pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 IT** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lokalizacji urządzenia infrastruktury technicznej – przepompownia ścieków;
- 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 100,0 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod powiększenia działki sąsiedniej i poszerzenie dróg istniejących;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – nie określa się,
 - maksimum – 0,25,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 5,0 m,
 - b) dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **6 KDG** (fragment Alei prof. Szczepana A. Pieniążka) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (fragment ulicy klasy głównej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – chodniki, drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) klasę G – główna;
- 2) teren obejmuje trójkątne poszerzenie pasa drogowego;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – maksymalnie 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się- teren, który stanowi część pasa drogowego dla jego poszerzenia.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7 KDZ** (fragment ulicy Mszczonowskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (fragment ulicy klasy zbiorczej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) klasę Z – zbiorcza;
- 2) przekrój ulicy – minimum $\frac{1}{2}$ - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 3,4 m do 7,3 m.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) teren stanowi część pasa drogowego dla jego poszerzenia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8 KD(D)** (fragment ulicy Trzcieńskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej (fragment ulicy klasy dojazdowej) wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – drogi rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) klasę D – dojazdowa;
- 2) przekrój ulicy – minimum $\frac{1}{2}$ - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) teren stanowi część pasa drogowego dla jego poszerzenia;
- 2) w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z istniejącymi urządzeniami melioracji wodnych dopuszcza się ich przebudowę pod warunkiem zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 KDW**, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;
- 2) przeznaczenia uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) teren stanowi drogę wewnętrzną;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna – od 6,0 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Postanowienia końcowe**

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

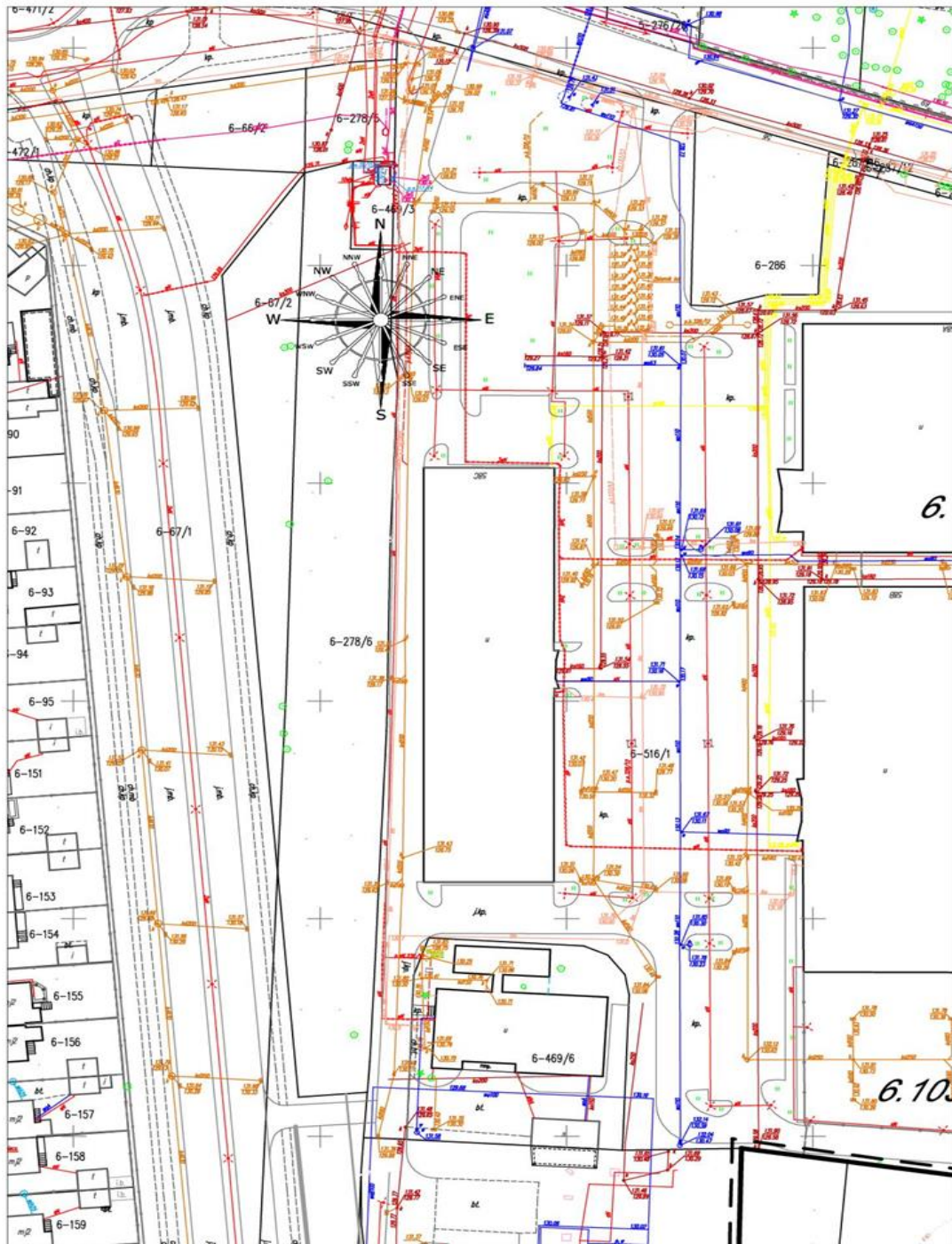
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

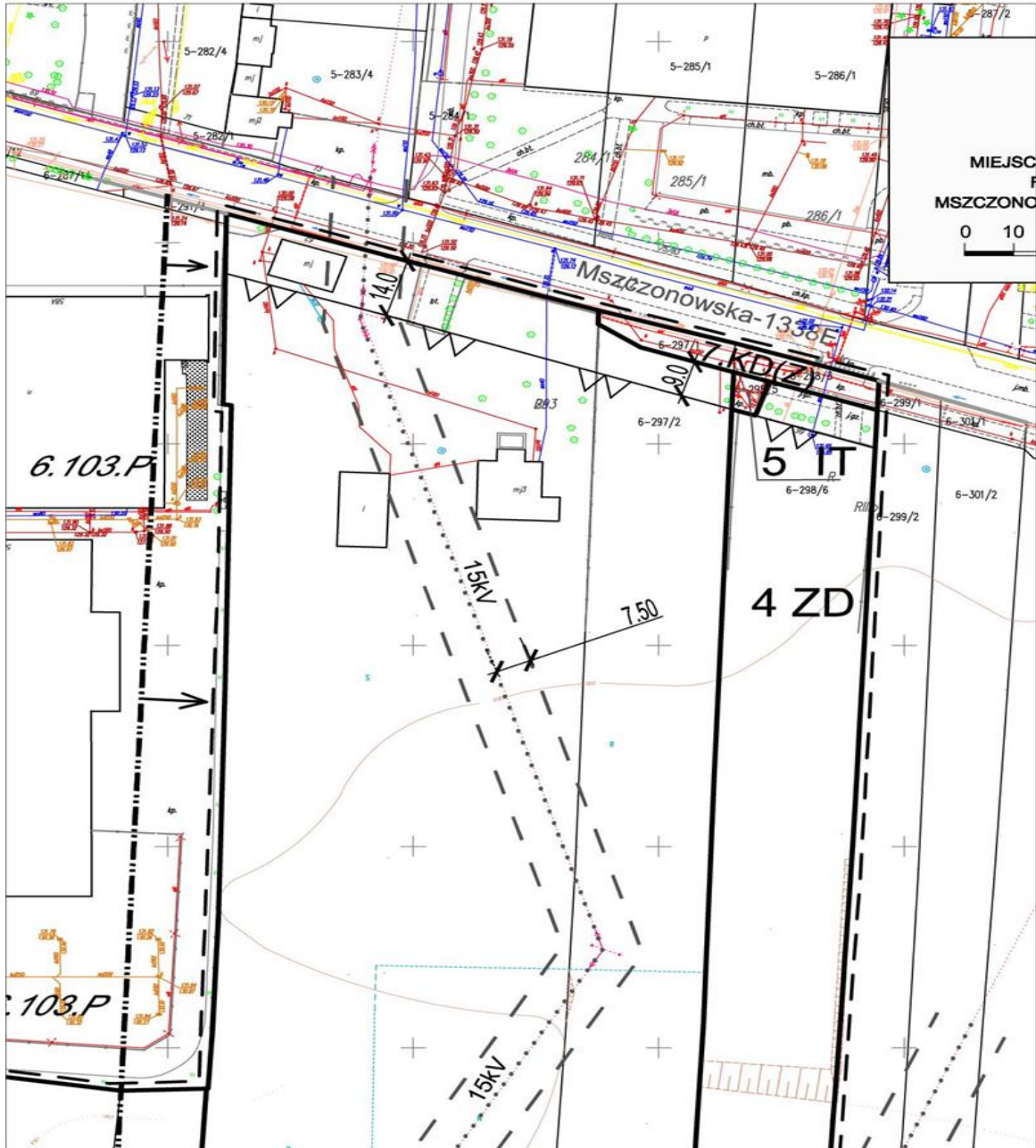
Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.

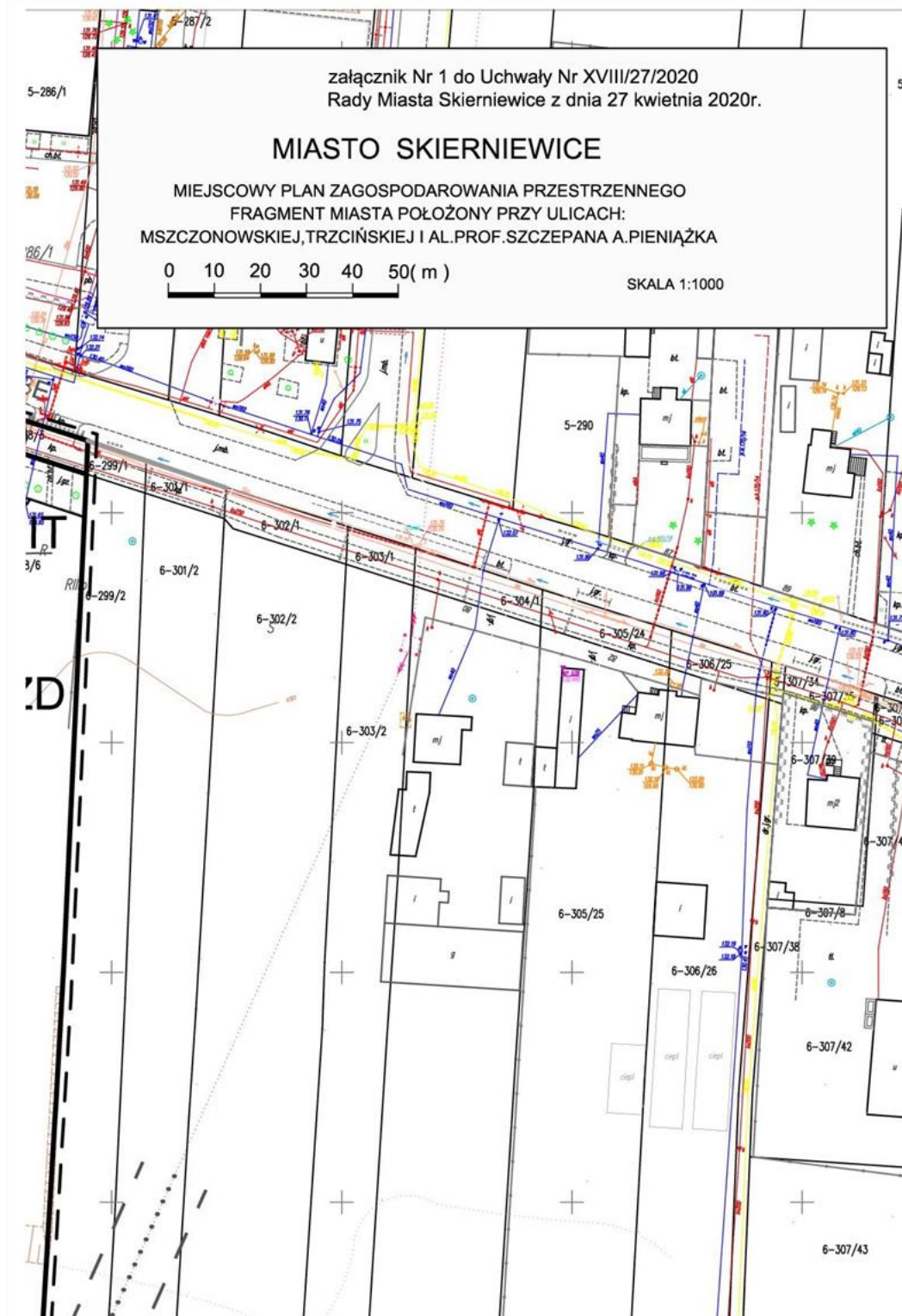
rysunek planu



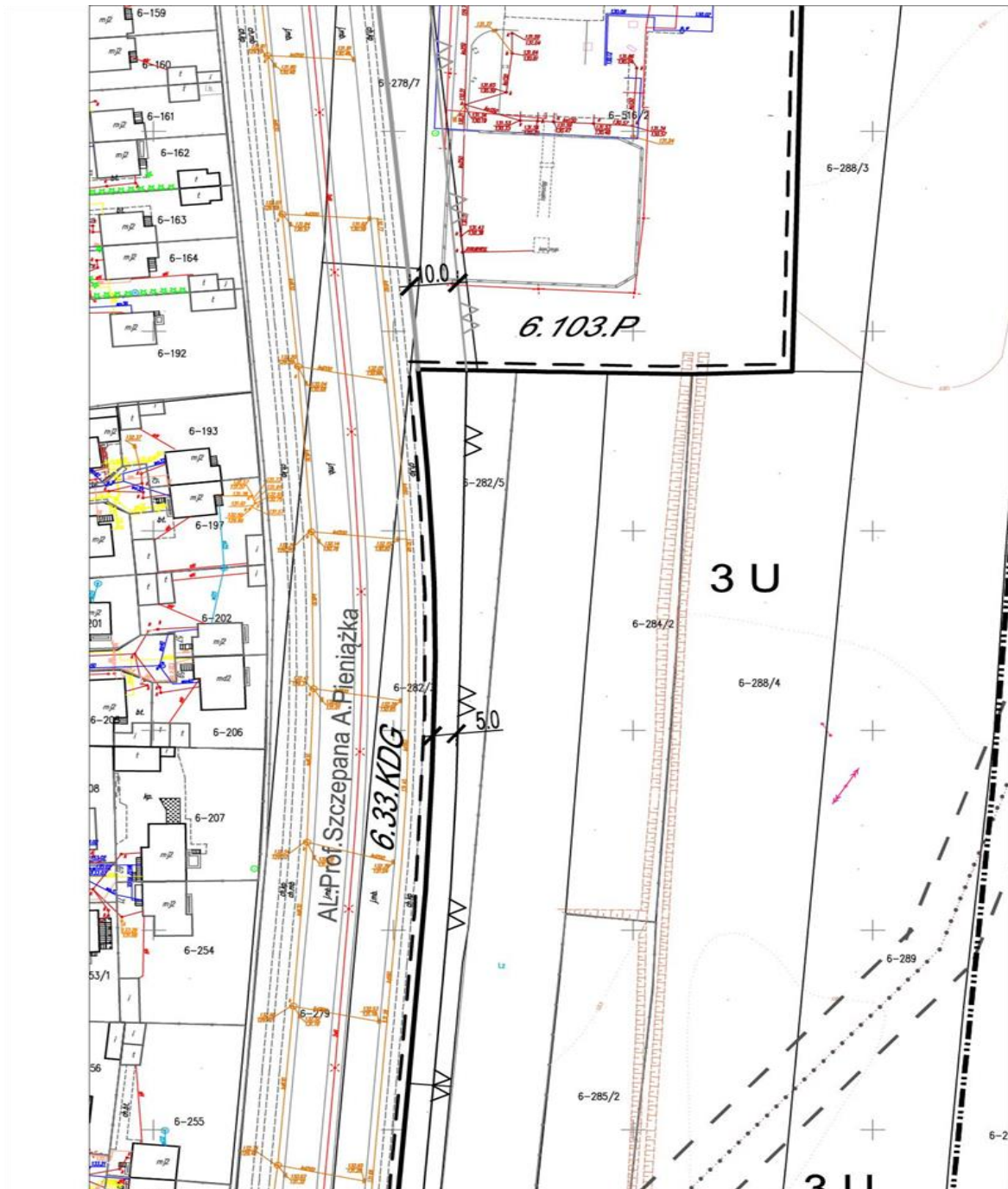
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



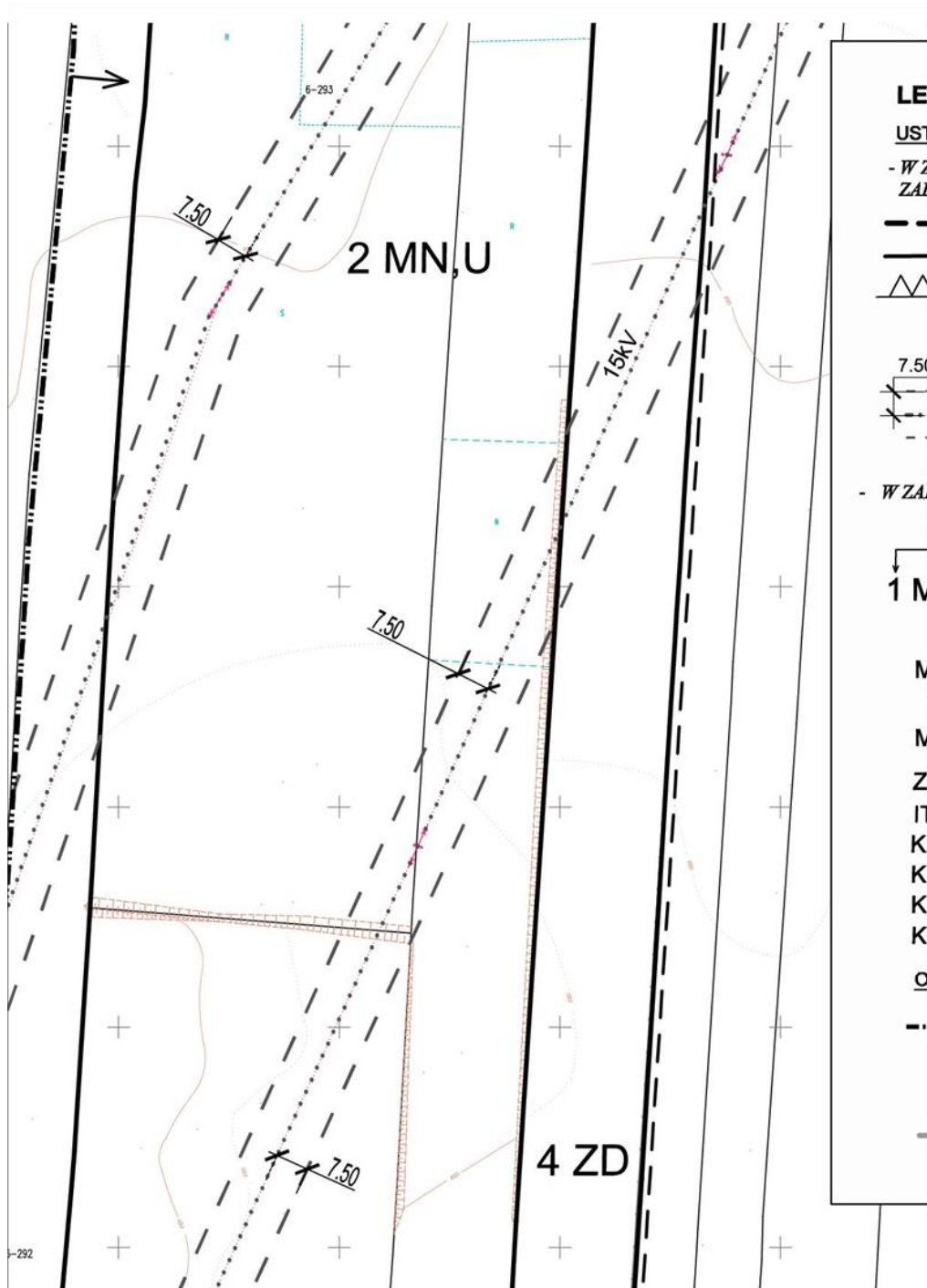
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



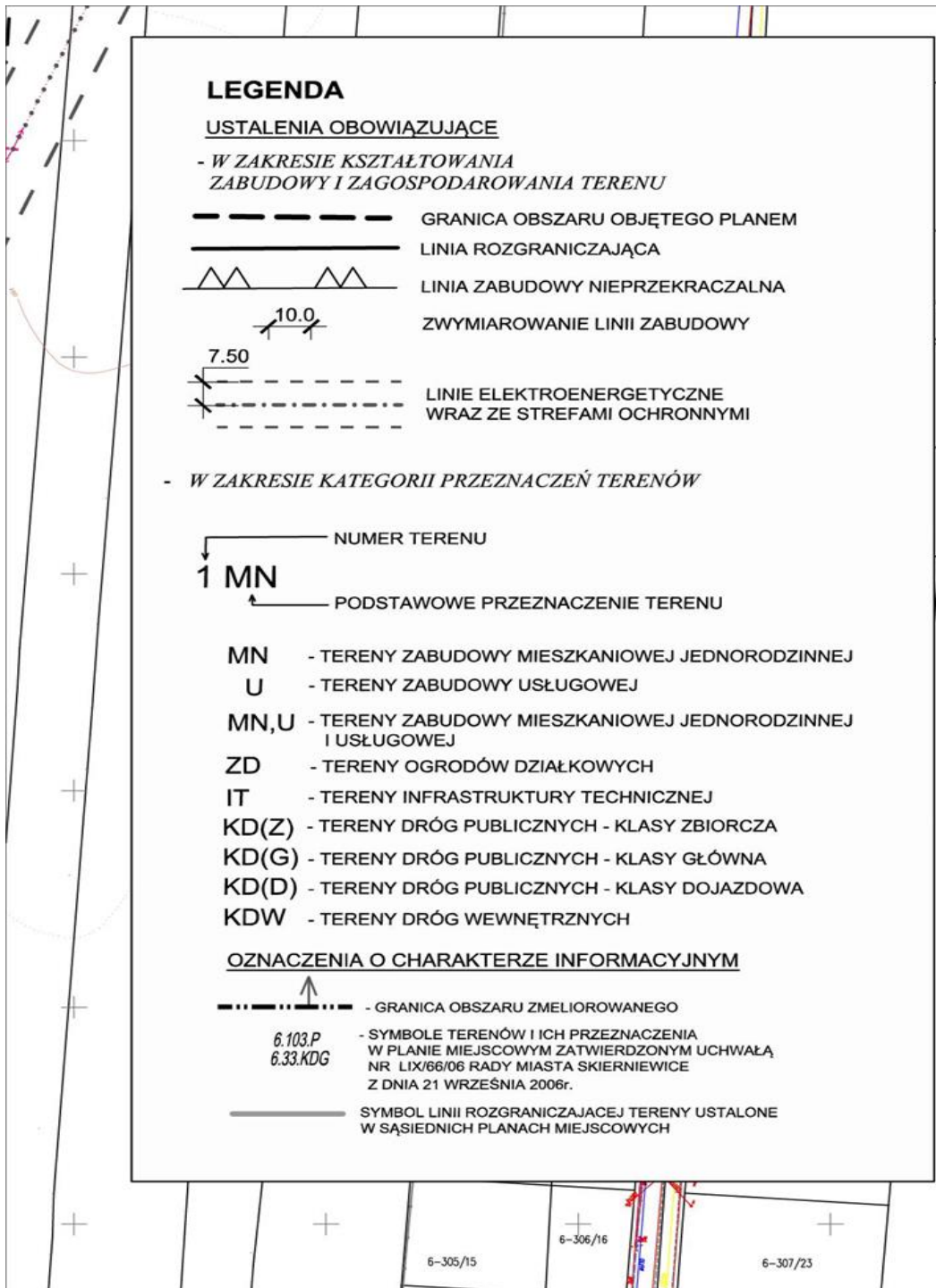
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



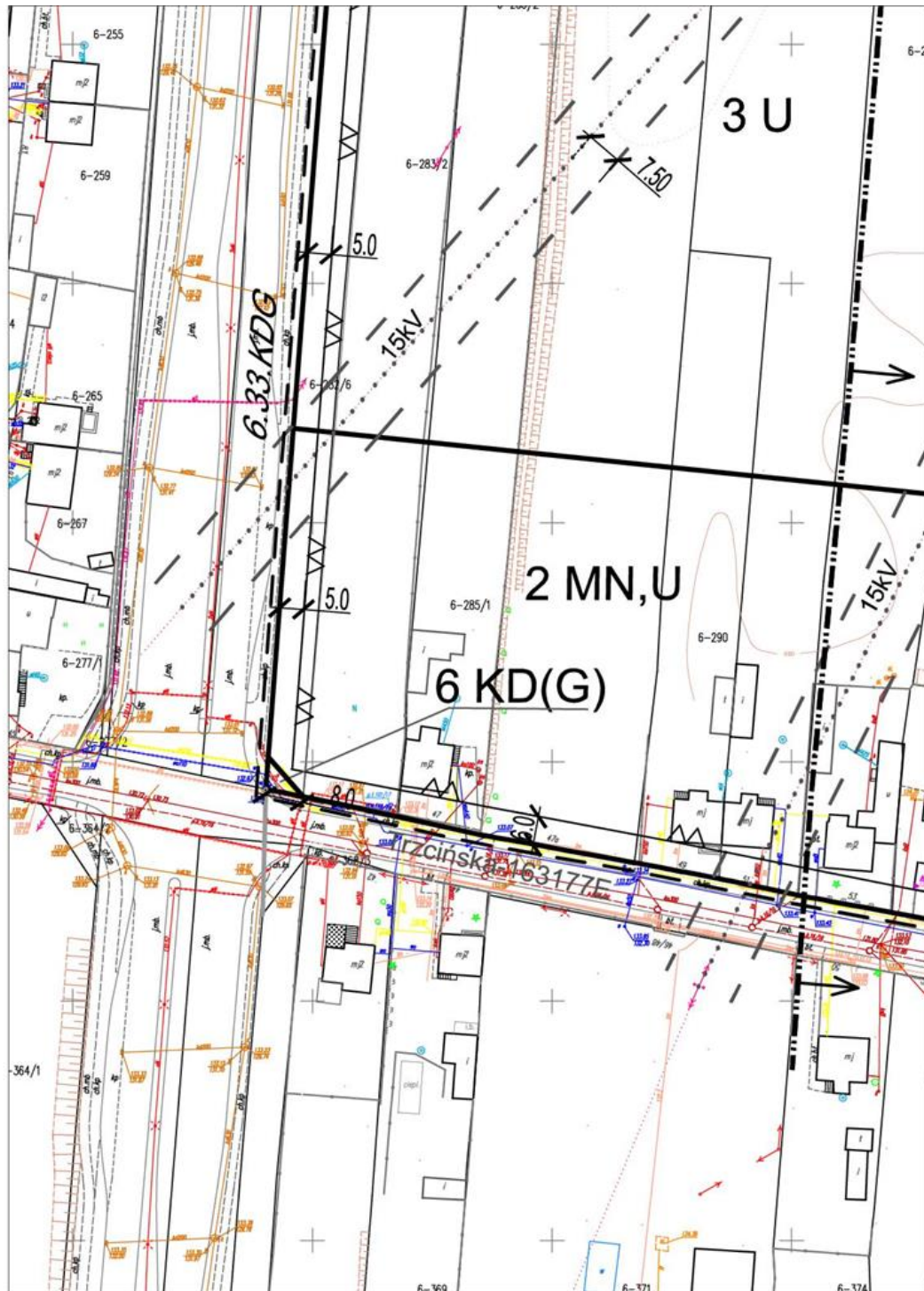
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 7 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 8 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 9 do uchwały Nr XVIII/27/2020
 Rady Miasta Skierniewice
 z dnia 27 kwietnia 2020 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzcieńskiej i Alei prof. Szczepana A. Pieniążka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożony został dwukrotnie. Po raz pierwszy wyłożenie trwało w okresie od dnia 1 sierpnia 2019 r. do 30 sierpnia 2019 r. Termin zgłoszenia uwag upłynął w dniu 16 września 2019 r. W wyznaczonym terminie składania uwag dotyczących projektu planu wpłynęło jedno pismo z dnia 28.08.2019 r. od Państwa Marka i Mirosławy Wąchockich zawierające 5 uwag. Uwagi dotyczą działek o nr ew. 293 i 294 w obrębie 6. Teren oznaczono w projekcie planu symbolem 2.MN.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewic podjął w dniu 17 września 2019 r. Prezydent postanowił nie uwzględnić trzech spośród pięciu uwag. Jednocześnie przy rozpatrywaniu zgłoszonych uwag. Prezydent uznał dwie uwagi, w wyniku czego nastąpiła zmiana treści projektu planu miejscowego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia dwóch uwag projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 grudnia 2019 r. do 8 stycznia 2020 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 28 stycznia 2020 r. uwagi nie wpłynęły.

W zakresie uwag niewzględzonych przez Prezydenta Miasta Skierniewic, Rada Miasta Skierniewice postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

Uwaga nr 2 - dotyczy zwiększenia maksymalnej wysokości dla zabudowy mieszkaniowej do 13,0 m usytuowanej w pasie działki nr ew. 293 do głębokości 100 m od ul. Mszczonowskiej, na całej szerokości działki, z uwagi na fakt, iż funkcjonujący na działce budynek mieszkalny posiada wysokość 12,5 m. Wg wnioskodawców przyjęcie niższej wysokości może powodować problemy w przypadku wykonania w tym budynku robót budowlanych wymagających uzyskania pozwolenia na budowę.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ustalaniu przeznaczenia terenu należy przestrzegać zasady kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z tą ustawą „ład przestrzenny” to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Obszar opracowania planu miejscowego jest praktycznie niezurbanizowany. Obszar ten jest też częścią fragmentu miasta o jednorodnej pierwotnie i obecnie strukturze i formie zabudowy. Fragment miasta o jakim mowa zawiera się w kwartale ulic: Podleśnej, Mszczonowskiej, Alei prof. Szczepana A. Pieniążka i Trzcieńskiej. Zatem kształtując formę zabudowy w obecnie opracowanym planie miejscowym praktycznie ustala się formę zabudowy w całym fragmencie. Na ustalenia planu prócz wyników analizy zabudowy w granicach opracowania planu wpływają zatem wyniki analizy formy zabudowy w całym fragmencie miasta. Analiza ta jest istotna by formę nowej zabudowy kształtować na zasadzie nawiązania do istniejącej, bez tworzenia elementów dysharmonizujących. Strukturę i formę zabudowy analizowanego fragmentu miasta tworzą budynki mieszkalne jednorodzinne i gospodarcze. Budynki realizowane de facto w trzech okresach. Pierwszy - przed rokiem 1970, drugi - do roku 1990, i trzeci tj. po roku 1990. Budynki z pierwszego okresu to parterowe (rzadko dwukondygnacyjne) budynki mieszkalne jednorodzinne budowane w gospodarstwach rolnych. Wysokość tych budynków wynosi od 6,0 do 8,0 m. Budynkom tym towarzyszy zabudowa gospodarcza związana z prowadzonymi w tym miejscu gospodarstwami rolnymi. Były to magazyny dla przechowywania upraw oraz narzędzi rolnych. Wysokość tej zabudowy to ok. 8,0 m. W kolejnym okresie zabudowa gospodarcza nie zmieniała funkcji ani parametrów, natomiast wśród budynków mieszkalnych dominowały budynki jednorodzinne dwukondygnacyjne z wyniesioną ponad teren częścią gospodarczą/garażową. Skutkiem tego powstało kilka budynków, których wysokość przekroczyła 12,0 m. W trzecim okresie - trwającym obecnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna charakteryzuje się bardzo jednorodną wysokością zabudowy, która nie przekracza 10,0 m. Wyjątkiem w całym wskazanym fragmencie miasta jest jeden budynek wielorodzinny, którego wysokość wynosi ok. 14,0 m (4 kondygnacje nadziemne), i który po-

wstał poza obszarem obowiązywania planu zagospodarowania przestrzennego. Zatem tworząc nową strefę zurbanizowaną wysokość nowej zabudowy winna odpowiadać, być zbliżona do wysokości zabudowy dominującej w tym fragmencie miasta (warunek zachowania ładu przestrzennego w zakresie wymagań kompozycyjno-estetycznych). Stąd w obszarze planu możliwe jest ustalenie wysokości zabudowy właściwej do wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość ta zbliżona jest do 9,0 m. Wynika z faktu, że wejścia na kondygnację parteru nie przekraczają 0,3 m ponad poziom istniejącego terenu, wysokość pojedynczej kondygnacji wynosi ok. 3,5 m, budynki mają dwie kondygnacje (przy czym równie często występują budynki z dachami płaskimi jak i wielopołaciowymi), powierzchnia zabudowy wynosi ok. 200,0 m², a dachy posiadają kąt nachylenia połaci do 45°. Takie parametry budynków pozwalają na zachowanie wysokości nowej przyszłej zabudowy w wartości jaka dominuje w tym fragmencie miasta, czyli 9,0 m. Zbliżone parametry wysokości istnieją także w sąsiednim do obszaru opracowania projektu planu osiedlu mieszkaniowym zabudowy jednorodzinnej tj. po zachodniej stronie Alei Szczepana Pieniążka (10,0 m). Wysokość ta obowiązuje mimo realizacji budynków z wbudowanymi w części piwnicznej garaży i wyniesienia tej części budynku ponad poziom terenu. Przyjęcie wnioskowanej wysokości zabudowy spowoduje ustalenie parametru wysokości odpowiedniego dla zabudowy wielorodzinnej czyli niezgodnej z celem opracowania omawianego projektu planu miejscowego. Wysokość 13,0 m to wartość właściwa dla realizacji budynków czterokondygnacyjnych.

Odrzucając uwagę, wprowadzono zmianę w tekście planu, która zapewni jednocześnie zachowanie wysokości budynku osób składających uwagę - również w sytuacji remontu, przebudowy, rozbudowy. Zmiana obejmowałaby zmianę zapisu odnoszącego się do wysokości zabudowy istniejących budynków nie spełniających wymagań dotyczących ustalonej w planie wysokości zabudowy.

Proponuję zmianę §15 ust. 2 pkt 4 lit. a i ustalenie jego treści w brzmieniu: "a) wysokość zabudowy - maksimum 9,0 m, z wyłączeniem istniejących budynków mieszkalnych mających większą wysokość, dla których w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy - maksimum 13,0 m".

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić/ uwzględnić.

Uwaga nr 3 - dotyczy dopuszczenia możliwości realizacji obiektów umożliwiających prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego w tym samym ww. pasie przyulicznym działki nr ew. 293.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ustalaniu przeznaczenia terenu należy przestrzegać zasady kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z tą ustawą poprzez „ład przestrzenny” – to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W związku z tym nadanie przeznaczenia terenu musi prowadzić do tego, aby w jego ramach powstawały obiekty budowlane mających zbliżone uwarunkowania budowy, których funkcje się uzupełniają, spełniają te same wymagania w zakresie środowiskowego oddziaływania na siebie, czy też miały zbliżone parametry w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy. Uwzględnienie wniosku wskazuje na konieczność wprowadzenia kolejnego przeznaczenia dla terenu działki wnioskodawców tj. obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej także zabudowy rolnej lub zabudowy ogrodniczej. W pojęciach prawnych nie istnieje "zabudowa ogrodnicza". Zatem poprzez tę zabudowę należałoby rozumieć wszelkie działania inwestycyjne służące działalności mającej na celu produkcję ogrodniczą. Tym samym w zabudowie ogrodniczej mieści się tak sama produkcja ogrodnicza (w formie sadów, pól uprawnych) jak też przetwórstwo produktów z tej produkcji oraz ich przechowywanie. Działanie to jest w bezpośrednim konflikcie z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zabudową usługową i/lub zabudową mieszkaniowo-usługową dla których przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z póź. zm.) stanowią dopuszczalne wartości hałasu. Tymczasem tereny rolne, do których należy kwalifikować zabudowę ogrodniczą takiej ochronie nie podlegają. Ponadto powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie określają norm zapachu jak też ich kwalifikacji. Należy zatem uwzględnić, że działalność ogrodnicza w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może wywoływać konflikty wynikające z przenoszenia się zapachów ze środków chemicznych z stosowanych w ogrodnictwie nawozów i oprysków.

Odrzucając zgłoszoną uwagę należy podkreślić, że proponowane do przyjęcia w projekcie planu przeznaczenie terenu, na którym znajduje się działka składających uwagę dla zabudowy usługowej pozwoli tak na

użytkowanie istniejącego budynku magazynowego, jaki i na jego rozbudowę i/lub budowę nowego takiego budynku. Istotnym jest, że w zgodności z przeznaczeniem terenu (zabudowy usługowej) będzie funkcja magazynowa budynku niezależnie od rodzaju składowanego surowca, wyrobu, towaru. Zatem oczekiwane przez składających uwagę działania możliwe będzie w ramach przeznaczenia terenu dla zabudowy usługowej.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić/ uwzględnić.

Uwaga nr 4 - dotyczy doprojektowania krótkiego odcinka terenu przeznaczzonego pod drogę, która niekoniecznie musiałaby przebiegać przez działki będące własnością wnioskodawców, która dochodziłaby do granic ww. działek od strony Alei Szczepana A. Pieniążka bądź ulicy Trzczińskiej. Zbierałaby ona ruch z dróg wewnętrznych zaprojektowanych na terenie działek będących własnością wnioskodawców.

Wyjaśnienie.

Składający uwagę de facto oczekują wprowadzenia do planu miejscowego odcinka drogi publicznej, która będzie przebiegała w kierunku wschód zachód od Alei prof. Szczepana A. Pieniążka do granicy ich nieruchomości lub w kierunku północ-południe od granicy ich nieruchomości do ulicy Trzczińskiej. Jednocześnie oczekują, że droga ta będzie ustalona na działkach właścicieli innych działek. Tymczasem w projekcie planu ustalono, iż nieruchomość składających uwagę obsługiwana będzie poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu, a powiązanie układu komunikacyjnego wewnętrznego przedmiotowej nieruchomości z zewnętrznym układem może się odbywać poprzez zjazd na ulicę Mszczonowską. Takie ustalenie projektu planu wynikało z poniższych uwarunkowań.

Obszar projektu planu stanowi fragment miasta o jednorodnych formach docelowego zagospodarowania. Obszar ten zawiera się pomiędzy ulicami: Podleśną, Mszczonowską, aleją prof. Szczepana A. Pieniążka i Trzczińską. Obszar ten charakteryzuje się układem działek północ-południe. We wcześniejszych latach obszar użytkowany był jednorodnie - rolniczo. W charakterze takiego użytkowania pozostała praktycznie jedna działka położona przy wschodniej granicy obszaru omawianego projektu planu. Działkę tę przeznaczono w projekcie planu dla terenów ogrodów działkowych. W ostatnich kilkunastu latach znacząca ilość działek w tym fragmencie miasta została podzielona na mniejsze, które zostały w znacznej ilości zabudowane. Wszystkie nowe działki zabudowane obsługiwane są poprzez drogi wewnętrzne prowadzone w kierunku północ-południe. Z tego względu praktycznie niemożliwe jest poprowadzenie we wskazanym fragmencie miasta dróg w kierunku wschód-zachód, które nie wymagałyby bardzo znaczącego ingerowania w zabudowę, w tym wykup budynków czy przebudowę technicznej infrastruktury podziemnej. Zatem należy przyjąć, że obsługa komunikacyjna całego opisanego wcześniej fragmentu miasta pomiędzy ulicami: Podleśną, Mszczonowską, aleją prof. Szczepana A. Pieniążka i Trzczińską nie wymaga i nie będzie wymagać działań publicznych tj. może być wykonana w oparciu o drogi wewnętrzne. Potwierdza ten fakt polityka przestrzenna miasta dla tego fragmentu miasta przyjęta w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w której tylko nieznaczny obszar - objęty obecnym projektem planu, planowany jest do urbanizacji. W całym fragmencie nie są planowane jakiegokolwiek drogi publiczne, które miałyby charakter i znaczenie ogólnomiejskie.

Wskazane przez składających uwagę powiązanie dróg wewnętrznych z Aleją prof. Szczepana A. Pieniążka wymaga wprowadzenia dodatkowego skrzyżowania na tej ulicy tj. pomiędzy skrzyżowaniami z ulicami: Mszczonowską i Trzczińską. Takie rozwiązanie jest sprzeczne z obowiązującymi przepisami. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, na drodze o klasie głównej (taką klasę posiada aleja prof. Szczepana A. Pieniążka) odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowy nie mogą być mniejsze niż 500 m, a wyjątkowo nie mniejsze niż 400 m. Jednocześnie przepis ten wymaga, aby na drodze klasy głównej ograniczyć liczbę i częstość zjazdów przez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas lub dodatkowej jezdni. Tymczasem skrzyżowania alei prof. Szczepana A. Pieniążka - jedno z ulicą Trzczińską i drugie z ulicą Mszczonowską oddalone są od siebie o 685 m. Zatem wykonanie pomiędzy nimi kolejnego (którego oczekują składający uwagę) nie zachowa opisanych wymagań.

Wyprowadzenie ruchu komunikacyjnego z działki, składających uwagę drogą publiczną do ulicy Trzczińskiej wymaga ustalenia jej przebiegu na jedynej niezabudowanej od strony ulicy Trzczińskiej działce prywatnej. Skutkiem tego będzie wykup przez Samorząd Miasta Skierniewice całej tej działki i budowa nowej drogi publicznej. Jedynym beneficjentem takiego działania będzie składający uwagę. Przeznaczenie tej działki, do obsługi jednej nieruchomości, nie wzbogaci układu komunikacyjnego miasta. Dlatego też brak jest uzasadnienia

do wykupu tej działki przez samorząd Miasta Skierniewice. Istotnym jest, że nieruchomości składających uwagę posiada dostęp do ulicy Mszczonowskiej.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić/ uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/27/2020
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 27 kwietnia 2020 r.

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzcńskiej i Alei prof. Szczepana A. Pięiążka nie wynikają żadne zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon