

**UCHWAŁA NR XXIII/43/2016  
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 7 kwietnia 2016 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy J. Sobieskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, poz. 1890) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265, poz. 1434, poz. 1713, poz. 1777, poz. 1830, poz. 1890) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XI/95/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulicy J.Sobieskiego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy J.Sobieskiego, który stanowi zmianę planów miejscowych przyjętych:

- 1) uchwałą Nr 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 13, poz. 115, z późn. zm.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 4.11.R,RS. , 4.13.MNp.;
- 2) uchwałą Nr XV/123/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 333 poz. 2809, z późn. zm.) w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 4.38.KDX., 4.67.M,U., 4.69.EE., 4.70.M,U.

§ 3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązującą stanowią:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy i punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiany rodzaju linii zabudowy,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych,
  - g) zwymiarowanie linii zabudowy lub linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linii zabudowy – w metrach;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w odniesieniu do nieruchomości stanowiących przedmiot własności Gminy Miasto Skierniewice, a także w odniesieniu do nieruchomości będących własnością innych podmiotów, ponieważ ich wartość nie wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy na budynkach, których kąt nachylenia połaci nie jest większy niż 15°;
- 2) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do utrzymania istniejących i wykonywania zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 3) **froncie działki budowlanej** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu i dojścia zapewniających działce dostęp do drogi publicznej;
- 4) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć te linie rozgraniczające terenów, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego planem;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków (z wyłączeniem powierzchni parkingów podziemnych) na działce budowlanej przez powierzchnię działki budowlanej;
- 6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku (lub fragment ściany budynku), bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub wskazanych na rysunku planu innej linii rozgraniczającej, także innych elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: podest, pochylnia, schody, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,5 m i nie dotyczy linii zabudowy ustalonej od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 9) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały określone w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 11) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 12) **teren** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, przez powierzchnię całej działki budowlanej;
- 14) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;

- 15) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 16) **wysokości budynku** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej punktu przekrycia;
- 17) **wysokości okapu lub attyki lub gzymsu wieńczącego budynku** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy budynku do najwyższej położonej linii okapu lub attyki lub gzymsu wieńczącego;
- 18) **zachowaniu budynków** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także dobudowy wiatrolapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szybów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku;
- 19) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Ilekroć w ustaleniach planu miejscowego odnoszących się do przeznaczenia terenu jest mowa o:

- 1) **drogach publicznych**, oznaczonych symbolem „**KD**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: dojazdowe – o symbolu „**KD(D)**”;
- 2) **drogach wewnętrznych**, oznaczonych symbolem „**KDW**” – należy przez to rozumieć działania ograniczone zachowania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dróg (lub ulic) nie będących drogami publicznymi, służących bezpośredniej obsłudze komunikacyjnej przyległych terenów zabudowy;
- 3) **zabudowie mieszkaniowej**, oznaczonej symbolem „**M**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojeżdżaniami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 4) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonej symbolem „**MW**” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, budynków zamieszkania zbiorowego, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności, technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz dojeżdżaniami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną i zielenią;
- 5) **zabudowie parkingów**, oznaczonej symbolem „**KSp**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów z niezbędnymi dojeżdżaniami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 6) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „**U**” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących, wyłącznie, działalności w zakresie: administracji, kultury, edukacji, nauki, ochrony zdrowia, obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem działalności prowadzonej w lokalach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200m<sup>2</sup> i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), hotelarstwa, gastronomii, sportu i rekreacji, oraz usług bytowych, świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności, technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojeżdżaniami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 7) **zieleni**, oznaczonej symbolem „**ZP**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych terenów pokrytych roślinnością, służących celom wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym, a w tym utrzymaniu: parków, ogrodów, zieleńców, zieleni przy ulicach i placach, pasów zieleni izolacyjnej oraz innych o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojeżdżaniami i infrastrukturą techniczną, także z obiektami małej architektury.

3. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

4. W przypadku, gdy pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1 i ust.2, posiadają różne definicje w przepisach prawa powszechnie obowiązujących, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Z uwagi na uwarunkowania, na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dób kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, innych niż przepisy dotyczące obszarów ochrony uzdrowiskowej;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 6.** Ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej jeśli zachowana zostanie możliwość zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów na warunkach określonych niniejszym planem i zachowane zostaną przepisy odrębne.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego obowiązujące**

#### **na całym obszarze planu lub na terenach o wyszczególnionym przeznaczeniu**

**§ 7.** Obszar objęty niniejszym planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu poszczególnych terenów obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z ustaleń niniejszego planu oraz z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

**§ 8.** Ustala się linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które należy identyfikować w oparciu o:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy), lub;
- 2) zwymiarowanie określone na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy, lub;
- 3) trwałe naniesienia lub granice własności jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;
- 4) ustalenia zawarte w treści rozdziału 3 niniejszej uchwały;
- 5) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1, 2, 3 i 4, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

**§ 9. 1.** Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie lub wskazanie punktów identyfikacyjnych przebiegu linii zabudowy (są nimi naniesienia wynikające z treści mapy).

2. Ustala się, że określone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkalnych dotyczą budynków mieszkalnych i innych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi.

3. Ustalone w niniejszym planie nieprzekraczalne linie zabudowy od napowietrznych linii elektroenergetycznych 110kV przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii.

4. W przypadku, gdy dla terenu lub jego fragmentu z dopuszczoną realizacją budynków – ani na rysunku planu, ani w tekście planu nie określa się linii zabudowy, należy rozumieć, że linia ta istnieje, pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania i jest linią zabudowy nieprzekraczalną, przy zachowaniu przepisów odrębnych.

5. W pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi na rysunku planu – nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą przyległej drogi (ulicy) obowiązuje zakaz sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

6. Dopuszcza się zachowanie istniejących budynków nie spełniających warunków ustaleń planu w zakresie linii zabudowy, z zastrzeżeniem że zakaz rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy:

- 1) istniejących budynków, których elementy architektoniczne takie, jak: schody, pochylnia, podest, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego przekraczają określoną na rysunku planu linię zabudowy;
- 2) istniejących budynków, które są usytuowane pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi (ulicy) fragmentem obrysu zewnętrznych ścian, przy czym rozbudowywana część budynku winna być realizowana z zachowaniem linii zabudowy określonej w niniejszym planie.

§ 10. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15 kV) oraz w odległości mniejszej niż 18,0 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110 kV) lub stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie – jeżeli w niniejszym planie nie określa się zakazu takiego zagospodarowania, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii lub stacji, ustalonych odrębnymi przepisami prawa.

§ 11. Jeśli w przepisach rozdziału 3 nie stanowi się inaczej, to ogrodzenia wykonywane na obszarze planu, winny spełniać następujące warunki:

- 1) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,6 m, licząc od poziomu terenu;
- 2) przęsła ogrodzeń winny być ażurowe, o wypełnieniu nie większym niż 25% ich powierzchni;
- 3) wyklucza się zastosowanie, jako wypełnienia powierzchni przęseł ogrodzeń - siatki, prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetowych oraz płyt blaszanych.

§ 12. 1. Na obszarze planu dopuszcza się instalowanie tablic reklamowych i urządzeń reklamowych, a także wykonywanie na ścianach budynków grafiki będącej reklamą, wyłącznie, w następujących przypadkach:

- 1) jeśli stanowią sztyld w rozumieniu przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 2) jeśli związane są z miejskim systemem informacji.

2. Instalowane na obszarze planu tablice reklamowe i urządzenia reklamowe, o których mowa w ust.1, winny spełniać (z zastrzeżeniem treści ust. 4) wymagania określone w przepisach odrębnych oraz poniższe warunki:

- 1) wykluczenia umiejscowienia jako obiektów wolnostojących;
- 2) instalowania, wyłącznie, w płaszczyźnie ściany budynków jako przylegających do ściany;
- 3) powierzchnia tablicy reklamowej lub powierzchnia reklamowa na urządzeniu reklamowym, nie może być większa niż 2 m<sup>2</sup>;
- 4) wykluczenia zastosowania pulsacyjnego oświetlenia tablic lub urządzeń reklamowych, a także wykluczenia reklam świetlnych o zmiennym natężeniu oświetlenia.

3. Na całym obszarze planu ogranicza się do 2 m<sup>2</sup>, powierzchnię grafiki będącej reklamą, naniesionej bezpośrednio na ścianę budynku.

4. Na całym obszarze planu dopuszcza się usytuowanie słupów ogłoszeniowych, jeśli zachowane zostaną (łącznie) wymagania określone w przepisach odrębnych oraz poniższe warunki:

- 1) obiekt stanowi element miejskiego systemu informacji;
- 2) ograniczenia wysokości obiektu do 3,5 m i powierzchni reklamowej na słupie do 8 m<sup>2</sup>;
- 3) wykluczenia zastosowania pulsacyjnego oświetlenia obiektu.

§ 13. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz jednolite cechy dla obiektów budowlanych realizowanych na obszarze planu:

- 1) dachy na budynkach winny być kształtowane jako dachy płaskie, przy czym na istniejących budynkach dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu;

- 2) przy rozbudowie istniejących budynków, których wysokość nie spełnia warunków zawartych w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych;
- 3) przy wykonywaniu remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących budynków oraz przy wykonywaniu nowych budynków obowiązują następujące zakazy:
  - a) stosowania na elewacjach jako materiałów wykończeniowych: tworzyw sztucznych typu siding, elementów winylowych, okładzin z blachy falistej i fałdowej,
  - b) stosowania na elewacji lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 30% długości tej elewacji oraz lukarn o spadku zaczynającym się w kalenicy dachu;
- 4) wolno stojące budynki stacji transformatorowych winny spełniać następujące warunki:
  - a) powierzchnia zabudowy każdego z obiektów do 20 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość liczona od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia do 4m,
  - c) przy rozbudowie istniejących budynków stacji dopuszcza się utrzymanie dotychczasowej ich wysokości,
  - d) przekrycie winno stanowić dach o nachyleniu połaci nie większym niż 15°;
- 5) dopuszcza się umiejscowienie instalacji solarnych (o mocy nieprzekraczającej 100kW), wyłącznie, na powierzchni dachu budynku jako elementu zasilającego budynek. Elementy instalacji solarnych oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku oraz nie mogą wykraczać poza ustalone w planie wysokości budynków.

§ 14. Ustala się następujące zasady podziału oraz scalania i podziału nieruchomości, które wraz z ustaleniami rozdziału 3 dotyczącymi parametrów wydzielanych działek, są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych z istniejącą zabudową winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
- 2) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd winien posiadać szerokość nie mniejszą niż 5 m. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki budowlanej lub działek budowlanych;
- 3) wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania narożnych ścieg jej granic w obrębie skrzyżowania nawiązującego dojazd do ulicy publicznej, o wymiarach co najmniej 3 m x 3 m;
- 4) przy wydzieleniu działki budowlanej z przeznaczeniem pod budowę stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie obowiązuje zachowanie minimalnych wymiarów tej działki – 6m x 5m;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej o szerokości frontu mniejszej niż określona w rozdziale 3 niniejszej uchwały, w przypadkach gdy:
  - a) front działki budowlanej wyznaczają istniejące przed podziałem linie graniczne działki podlegającej podziałowi,
  - b) następuje wydzielenie działki budowlanej przyległej do drogi (lub dojazdu) na odcinku zmiany kierunku trasy tej drogi (dojazdu) lub na odcinku jej nieprzelotowego zakończenia i szerokość ta nie będzie mniejsza niż 5 m;
- 6) kąt położenia nowych linii granicznych wydzielanej działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego winien być zbliżony do kąta istniejących linii granicznych działki podlegającej podziałowi, z tolerancją do 20%;
- 7) wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie miejscowym, dopuszczalne jest w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości.

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) wymagane jest równoczesne lub wyprzedzające wykonanie elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń określonych przeznaczeniem terenu;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla zastosowania niewęglowych czynników ciepła;

3) wyodrębnione niniejszym planem tereny o przeznaczeniu opisanym symbolami: „MW” i „M,U” wskazuje się jako rodzaj terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku (o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska) - jako tereny „przeznaczone na cele mieszkaniowo - usługowe”.

**§ 16.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają, z zastrzeżeniem treści przepisów zawartych w rozdziale 3 niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych:

- a) ulica Jana Sobieskiego – ulica publiczna położona poza granicami obszaru planu i przylegająca do obszaru,
- b) ulica publiczna wyodrębniona na obszarze planu jako teren oznaczony symbolami 4.99.KD(D),
- c) ogólnodostępna droga wewnętrzna wyodrębniona niniejszym planem, jako teren oznaczony symbolami 4.103.KDW,
- d) nieruchomości położone w granicach terenów, będące dojazdami lub dojazdami;

2) przebieg linii rozgraniczających dróg (ulic) należy identyfikować według zasad określonych w §8 niniejszej uchwały.

**§ 17.** Ustala się następujące zasady oraz warunki urządzania parkingów i miejsc postojowych dla samochodów:

1) na system obsługi w zakresie parkowania samochodów składają się:

- a) zatoki postojowe sytuowane w liniach rozgraniczających dróg (ulic) przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) miejsca postojowe dla samochodów użytkowników zabudowy usługowej i mieszkaniowej (stałych i przebywających okresowo), sytuowane w ramach zagospodarowania poszczególnych działek budowlanych, w dostosowaniu do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) obowiązek urządzenia miejsc postojowych, o których mowa w pkt 1 lit.b powstaje przy budowie obiektu budowlanego lub przy zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego;

3) ustala się następujące wskaźniki do obliczania zapotrzebowania inwestycji na miejsca postojowe dla samochodów osobowych:

- a) dla budynków zamieszkania zbiorowego, w tym hoteli - w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na 2 pokoje gościnne/pokoje hotelowe,
- b) dla budynków mieszkalnych i lokali mieszkalnych w innych budynkach – w liczbie nie mniejszej niż 1 miejsce na mieszkanie, maksymalnie 2,5 miejsca na mieszkanie,
- c) dla budynków i lokali usługowych z zakresu handlu, kultury, gastronomii, obsługi finansowej, administracji – nie mniej niż 20 miejsc na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali,
- d) dla budynków i lokali usługowych z zakresu usług pozostałych (nie wymienionych w pkt a i pkt c) – nie mniej niż 10 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków lub lokali;

4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej wraz z usługową lub zabudowy usługowej zróżnicowanej co do rodzaju usług – wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów określa się w oparciu o wskaźniki wymienione w pkt 3, zbilansowane proporcjonalnie do każdego rodzaju podejmowanej zabudowy i zagospodarowania terenu;

5) przy urządzeniu miejsc postojowych dla obsługi obiektów, o których mowa w pkt 3, w liczbie 10 stanowisk i większej, co najmniej jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

**§ 18.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych, odprowadzenia i oczyszczania wód opadowych i roztopowych;

2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, nie wymienione w ust.1, jeśli zachowane zostaną pozostałe ustalenia planu oraz przepisy odrębne;

- 3) ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w pkt 1 i pkt 2:
  - a) w ramach pasów drogowych dróg (ulic), przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - b) w ramach pasów przylegających do terenów dróg (ulic), o granicach określonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny dróg, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych oraz wymogów przepisów odrębnych,
  - c) w miejscach istniejących sieci i urządzeń;
- 4) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w pkt 3, w tym przy przebudowie, ze zmianą trasy, napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV - dopuszcza się realizację tego rodzaju inwestycji poza wskazanymi lokalizacjami, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych;
- 5) przy budowie sieci wodociągowej na obszarze planu należy uwzględnić wymagania przepisów przeciwpożarowych zaopatrzenia w wodę;
- 6) ograniczenia w zakresie lokalizacji infrastruktury technicznej wynikające z treści niniejszego planu nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej. Na obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenów na warunkach określonych w planie oraz zostaną zachowane przepisy odrębne.

**§ 19.** Ustala się następujące zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej. Dopuszcza się wykonanie indywidualnych i lokalnych ujęć wody przeznaczonych do zasilania awaryjnego lub do innych celów specjalnych (np. przeciwpożarowych), przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych i ścieków komunalnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejącą na obszarze planu stację transformatorową (zasilaną liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia), z dopuszczeniem konserwacji, przebudowy oraz rozbudowy stacji,
  - b) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
  - c) projektowane - w przypadku zapotrzebowania, stacje transformatorowe zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, sytuowane w terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wykluczeniem formy nasłupowej, z zachowaniem dostępu stacji do ogólnodostępnej drogi (ulicy),
  - d) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła;
- 6) zaopatrzenie w gaz – w oparciu o sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia powiązane z miejską infrastrukturą gazową;
- 7) usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

### **Rozdział 3.**

#### **Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki**

##### **zagospodarowania wydzielonych terenów**

**§ 20. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 4 „Sobieskiego” wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które zostały określone symbolami cyfrowymi (numerami): 4.98., 4.99., 4.100., 4.101., 4.102., 4.103., 4.104., 4.105., 4.106., 4.107., 4.108., 4.109., 4.110.



2. W niniejszym rozdziale ustala się dla wydzielonych terenów: przeznaczenie, szczegółowe zasady i warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, uzupełniające zasady i warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu zawarte w rozdziałach 1 i 2 niniejszej uchwały.

§ 21. Wyznacza się tereny o symbolach cyfrowych: **4.98. i 4.107.**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol **M**) i zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) maksymalne wysokości budynków: mieszkalnych - 11 m, usługowych - 6 m, pozostałych - 4 m,
  - b) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4,
  - c) intensywność zabudowy od 0,05 do 0,8,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
  - e) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 600m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 200m<sup>2</sup>,
  - f) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 20m, dla zabudowy usługowej - 10m<sup>2</sup>.

§ 22. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.99.**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) ulica klasy „dojazdowa”, o nieprzelotowym zakończeniu,
  - b) narożne ścięcia linii rozgraniczających ulicy na skrzyżowaniu z ulicą Jana Sobieskiego winny mieć wymiary nie mniejsze niż 5 m x 5 m,
  - c) minimalne wyposażenie pasa drogowego obejmuje jezdnię o nawierzchni twardej, o dwóch pasach ruchu.

§ 23. Wyznacza się tereny o symbolach cyfrowych: **4.100. i 4.101.**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol **MW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie większa niż 9m,
  - b) zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4,
  - d) intensywność zabudowy od 0,1 do 0,8,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 800m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 25 m.

§ 24. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.102.**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **ZP**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) teren do wykorzystania jako jedna działka budowlana,
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 70%,
  - d) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń z zakresu wyposażenia placu sportowo-rekreacyjnego i placu zabaw dla dzieci.

§ 25. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.103.**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna (symbol **KDW**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) minimalne wyposażenie pasa drogowego obejmuje jezdnię o nawierzchni twardej,
- b) dopuszcza się realizację jezdni i chodnika w jednej płaszczyźnie.

§ 26. Wyznacza się tereny o symbolach cyfrowych: **4.104.** i **4.106.**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol **MW**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych,
- b) wysokość budynków mieszkalnych od 9 m do 16 m,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,5,
- d) intensywność zabudowy od 0,5 do 2,0,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
- f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 25 m.

§ 27. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.105.**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa parkingów (symbol **KSp**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) w terenie parking naziemny, jednopoziomowy,
- b) zakaz realizacji budynków,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%.

§ 28. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.108.**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol **MW**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali usługowych służących działalności z zakresu przeznaczenia zdefiniowanego jako „zabudowa usługowa”,
- b) zakaz realizacji budynków gospodarczych oraz budynków i wiat garażowych,
- c) budynki mieszkalne o wysokości od 9 m do 16 m,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
- e) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
- g) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 25 m.

§ 29. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym **4.109.**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol **MW**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali usługowych służących działalności z zakresu przeznaczenia zdefiniowanego jako „zabudowa usługowa”,
- b) wysokości budynków: mieszkalnych do 16 m, pozostałych – do 4m,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,5,
- d) intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,

f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej - 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu – 25 m.

§ 30. Wyznacza się teren o symbolu cyfrowym 4.110., dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol M) i zabudowa usługowa (symbol U);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszcza się realizację lokali usługowych służących działalności z zakresu przeznaczenia zdefiniowanego jako „zabudowa usługowa”,
  - b) wysokości budynków: mieszkalnych od 9 m do 16 m, pozostałych - 4 m,
  - c) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,4,
  - d) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,6,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
  - f) minimalna powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 600m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 200m<sup>2</sup>,
  - g) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - 20m, dla zabudowy usługowej - 10m<sup>2</sup>.

#### **Rozdział 4.**

#### **Postanowienia końcowe**

§ 31. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym) uchwalonych:

- 1) uchwałą 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 13, poz. 115 z późn. zm.);
- 2) uchwałą Nr XV/123/03 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 października 2003 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 333 poz. 2809, z późn. zm.).

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

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

Przewodniczący Rady

  
Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/43/2016  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 7 kwietnia 2016 r.

**ROZSTRZYNIĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy J.Sobieskiego nie wniesiono uwag do w/wym. projektu planu.

Przewodniczący Rady



Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIII/43/2016  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 7 kwietnia 2016 r.

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

Zadaniami inwestycyjnymi z zakresu infrastruktury technicznej, które zostały zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulicy J. Sobieskiego, i które należą do zadań własnych Miasta są:

- nabycie gruntów o powierzchni ok. 170 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod drogę publiczną,
- modernizacja odcinka ulicy osiedlowej dla osiągnięcia parametrów ulicy publicznej klasy dojazdowa,
- budowa nowych odcinków ulic wewnętrznych (osiedlowych) o łącznej długości ok. 270 mb,
- rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ulicach osiedlowych, na długości ok. 300 m.

Zobowiązania finansowe wynikające z uchwalenia planu będą pokrywane ze środków własnych Miasta, środków z Funduszy Europejskich, Funduszu Ochrony Środowiska.

Przewodnicząca Rady



Andrzej Melon

Uzasadnienie do podjęcia uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta położony w rejonie ulicy J. Sobieskiego

Projekt planu został przygotowany w wykonaniu uchwały Rady Miasta Skierniewice Nr XI/95/2015 z dnia 28 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Projekt dotyczy obszaru miasta położonego przy ulicy Sobieskiego, w części zabudowanego domami mieszkalnymi wielorodzinnymi; są to tereny dawnej, zakładowej zabudowy mieszkaniowej Instytutu Warzywnictwa oraz bloków mieszkalnych zrealizowanych w ramach budownictwa komunalnego. Dużą część obszaru projektu planu stanowią niezabudowane grunty rolne, będące własnością Miasta Skierniewice.

Aktualnie, na obszarze obowiązują dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Plan uchwalony w 1998 r. dotyczy południowego, niezabudowanego fragmentu obszaru; grunty przeznacza się na cele upraw rolniczych. Z kolei, plan przyjęty przez Radę Miasta Skierniewice w 2003 r., odnosi się do północnego fragmentu obszaru, i stanowi o jego przeznaczeniu na cele zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej.

Nowy plan, zgodnie z celem dla którego podjęto prace nad jego opracowaniem, określa warunki dla rozbudowy osiedla mieszkaniowego, w tym rozwoju na gruntach Miasta - budownictwa komunalnego i socjalnego. W projekcie planu wyznacza się na obszarze osiedla podstawowy układ obsługi komunikacyjnej, na który składają się: droga (ulica) o parametrach przewidzianych dla drogi publicznej klasy „dojazdowa” i drogi wewnętrzne (ulice osiedlowe, w dużej części, już urządzone w wyodrębnionych pasach drogowych). Powierzchnię ok. 170 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych rezerwuje się na potrzeby rozbudowy ulicy osiedlowej do parametrów ulicy publicznej; istnieje możliwość zamiany gruntów.

Terenami wyznaczonymi dla rozwoju budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego, w tym budownictwa komunalnego i socjalnego, są tereny dotychczas niezabudowane, położone na zapleczu istniejącego zespołu mieszkaniowego. W projekcie planu, w ograniczonym zakresie dopuszcza się również lokalizację zabudowy o funkcji usługowej – w parterach budynków mieszkalnych, lub w niektórych terenach - jako obiektów samodzielnych.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. W studium, obszar planu to obszar funkcjonalny o symbolu 232M,U; przewiduje się rozwój zabudowy o funkcji mieszanej – mieszkaniowej i usługowej.

Przedstawiany projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami - zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko – w myśl zasad określonych przepisami 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. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zostały wyczerpane procedury formalno-prawne związane ze sporządzeniem planu.

*W załączeniu: projekt planu i uzasadnienie sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z 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.*

PREZIDENT MIASTA

Krzysztof Jazdzyc

NACZELNIK

Biurowo Planowania Przestrzennego  
i Planowania Inwestycji

inż. Dariusz Boguszewski

## UZASADNIENIE

**Sporządzone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy J.Sobieskiego, 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**

Rada Miasta Skierniewice podjęła uchwałę Nr XI/95/2015 z dnia 28 maja 2015 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów miejscowych na obszarze, który położony jest przy ulicy J.Sobieskiego (dot. wschodniego odcinka ulicy). W granicach opracowania nowego planu miejscowego znajdują się nieruchomości z budynkami mieszkalnymi dawnego zespołu mieszkaniowego Instytutu Warzywnictwa, grunty z komunalnymi budynkami mieszkalnymi, 4-ha działka rolna położona na tyłach zabudowy, będąca własnością Miasta Skierniewice (działka o numerze 82/25). Całkowita powierzchnia obszaru planu wynosi ok. 7,9 ha.

Aktualnie na części obszaru, od strony ulicy J. Sobieskiego – części zabudowanej, obowiązuje plan przyjęty przez Radę Miasta Skierniewice w 2003 r. W planie stanowi się o przeznaczeniu terenów dla zabudowy o funkcji mieszanej: zamieszkania i użyteczności publicznej. Z kolei, zagospodarowanie południowej części obszaru (działki nr 82/25) podlega regulacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który został uchwalony przez Radę Miasta w 1998 r. Grunty przeznacza się w planie na cele upraw rolnych i upraw pod osłonami. Opracowanie nowego planu miejscowego zostało podjęte w celu wyznaczenia terenów dla nowej zabudowy mieszkaniowej, w tym realizowanej w ramach budownictwa komunalnego i socjalnego.

W wykonaniu w/wym. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planów opracowany został projekt planu miejscowego wraz z opracowaniem ekofizjograficznym podstawowym, prognozą oddziaływania na środowisko i prognozą finansową skutków uchwalenia planu miejscowego. Zakres ustaleń projektu planu wyczerpuje katalog ustaleń, które w myśl przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera się obowiązkowo w planie miejscowym.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta przyjętym uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. Obszar planu jest częścią „obszaru funkcjonalnego” oznaczonego w studium symbolami 232M,U. Podstawowe funkcje zabudowy i zagospodarowania terenów to „zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna i wielorodzinna) i zabudowa usługowa – wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej i osiedlowej”.

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**

W projekcie planu zawierają się ustalenia, które winny doprowadzić do harmonijnego ukształtowania, stosunkowo dużego w skali miasta, zespołu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W projekcie planu, określone dla części zainwestowanej obszaru planu: przeznaczenie terenów, dopuszczalny sposób użytkowania, graniczne parametry dla kształtowania gabarytów i formy budynków, intensywności zabudowy – uwzględniają i odpowiadają niemal w pełni, istniejącej zabudowie osiedla. Zakłada się na tych terenach, utrzymanie dotychczasowej skali i intensywności zabudowy. W ustaleniach projektu planu dla terenów dotychczas niezabudowanych, zawiera się większą swobodę w zakresie kształtowania gabarytów i formy budynków, intensywności zabudowy oraz

umiejscowienia budynków. Przewiduje się, że zabudowa na w/wym. nowych terenach będzie realizowana w długim okresie czasu.

**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 w zagospodarowaniu rejonu ulicy Sobieskiego. W projekcie planu zawierają się ustalenia, które winny zapewnić uporządkowanie cech architektonicznych istniejącej i nowej zabudowy (mowa o tym wyżej).

**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 wielorodzinna. W ograniczonym zakresie dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej i niektórych rodzajów zabudowy usługowej. Uwarunkowania przyrodnicze, dotychczasowy sposób zagospodarowania terenów, stan wyposażenia w infrastrukturę techniczną, funkcje i skala zabudowy dopuszczonej planem – razem, przesądzają że realizacja planu nie niesie istotnych zagrożeń dla środowiska. Nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych rygorów dla ochrony środowiska obszaru planu i jego otoczenia. W części tekstowej planu zawierają się rozstrzygnięcia, które bezpośrednio lub pośrednio służą celom ochrony środowiska. Taki zakres mają, przede wszystkim, ustalenia dotyczące zasad wyposażenia zabudowy w media, kwalifikacja terenów pod kątem ochrony akustycznej, określenie intensywności zabudowy.

Na obszarze planu nie występują grunty leśne. Na jego części, występują natomiast grunty rolne klasy IIIb, 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 planu nie występują obiekty i obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej. Z tych względów nie określa się zasad ich ochrony.

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

Na obszarze objętym planem, w jego zachodniej, obrzeżnej części, przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV. Uznaje się, że tego rodzaju obiekt stanowi źródło emisji promieniowania elektromagnetycznego mogącego mieć negatywny wpływ na zdrowie ludzi. Wobec braku szczegółowego rozpoznania emisji promieniowania w/wym. linii 110 kV, przyjmuje się w projekcie planu wskaźnikowe (zalecane przez zarządcę sieci) strefy bezpieczeństwa dla lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi. W planie ustanawia się nieprzekraczalną linię zabudowy dla budynków mieszkalnych i innych budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, odległą o 18 m od osi linii 110 kV. Należy uznać, że jest to warunek wystarczający dla wyeliminowania zagrożenia promieniowaniem elektromagnetycznym.

**f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni**

Projekt planu w żaden sposób nie umniejsza walorów ekonomicznych przestrzeni miasta w rejonie ulicy Sobieskiego. Przesądzenie o przeznaczeniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jest kontynuacją istniejącej funkcji zabudowy i zagospodarowania obszaru przyulicznego. Przesądzając w planie o poszerzeniu terenów mieszkaniowych na przyległe grunty rolne, nie ingeruje się w dotychczasowy sposób użytkowania terenów sąsiedztwa.

**g) dotyczy prawa własności**

Zdecydowana większość gruntów położonych w granicach opracowania planu to grunty Miasta Skierniewice. Miasto jest, między innymi, właścicielem niezabudowanej działki nr 82/25, gdzie przewiduje się lokalizację nowych budynków mieszkalnych w ramach budownictwa komunalnego i socjalnego. Miasto jest właścicielem gruntów, wyodrębnionych i użytkowanych jako drogi dojazdowe w osiedlu.



Własnością prywatną są wyodrębnione działki z budynkami mieszkalnymi po-Instytutowymi i działka nr 82/3 dziś niezabudowana, pozostała po rozebranych budynku administracyjnym. Powierzchnię ok. 170 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych rezerwuje się na cele budowy drogi (ulicy) publicznej; istnieje możliwość zamiany gruntów.

Ustalenia projektu planu, z uwagą jak powyżej, nie ograniczają korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodnie z ich dotychczasowym przeznaczeniem.

**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**

Dla ukształtowania właściwego układu komunikacyjnego w osiedlu i właściwego powiązania go z układem zewnętrznym, tj. ulicą J.Sobieskiego, niezbędne jest przesądzenie o konieczności rozbudowy jednego z odcinków ulicy osiedlowej. Odnosi się to do terenu opisanego symbolami 4.99.KD(D). Zgodnie z ustaleniami projektu planu, teren przeznaczony na cele dróg publicznych, klasy „dojazdowa”. Zapisana w projekcie planu modernizacja ulicy wiąże się z koniecznością nabycia ok. 170 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych, wchodzących w skład działek ewidencyjnych: 82/3 i 82/61. Możliwa jest również zamiana gruntów, jako że w terenie 4.108.MW - wydzielonym z przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdują się obok gruntów prywatnych, także grunty Miasta.

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

Podjęcie zabudowy w części południowej obszaru planu wymaga rozbudowy miejskiej sieci infrastruktury technicznej. Można założyć, że taka rozbudowa będzie odbywała się w ciągach nowych odcinków ulic osiedlowych.

Należy szacować, że po stronie Miasta powstaje zobowiązanie wykonanie sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej o długości ok. 300 m.

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

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

O przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Prezydent Miasta Skierniewice ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Głos Skierniewic i okolic”, w dniu 16 lipca 2015 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Skierniewice. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 10 sierpnia 2015 r. zbierano wnioski do projektu planu. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 25 stycznia 2016 r. – 22 lutego 2016 r. Ogłoszenie Prezydenta Miasta w tej sprawie ukazało się w dniu 15 stycznia 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. 17 lutego 2016 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 7 marca 2016 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

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

Przy sporządzaniu projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne określone w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także w art.21, 39 i 54 ustawy z dnia

3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (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 projekcie planu określono zasady obsługi zabudowy w zakresie zaopatrzenia w wodę. Ustala się, że na obszarze planu zaopatrzenie ludności w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej, 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.**

Z uwagi na fakt, iż Miasto jest właścicielem większości gruntów położonych w granicach opracowania planu, rozwiązania zawarte w projekcie planu w zakresie zabezpieczenia realizacji inwestycji celu publicznego, nie pozostają w konflikcie z potrzebą poszanowania interesów osób prywatnych.

Do sporządzanego projektu planu nie wpłynęły wnioski i uwagi, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

Projekt planu określa warunki dla rozbudowy istniejącego osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego na przyległe grunty rolne. Grunty są własności Miasta. Wykonanie nowej zabudowy możliwe jest poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącego, osiedlowego układu ulicznego i istniejących systemów 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, która została przyjęta uchwałą Nr XIII/94/07 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r. wskazała na nieaktualność treści Studium w zakresie składanych wniosków o sporządzenie lub zmianę planów miejscowych oraz w części treści odniesionych do przepisów art.10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotem analizy było Studium opracowane na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i uchwalone przez Radę Miasta Skierniewice uchwałą Nr 51/2000/24 w dniu 20 czerwca 2000 r. Analiza wykazała ponadto, że generalnie, plany miejscowe zachowują swoją aktualność. Rada Miasta przyjmując powyższą ocenę uznała za możliwe wprowadzanie zmian do treści planów, w uwzględnieniu przez Prezydenta Miasta pojedynczych wniosków o ich zmianę.

W wykonaniu w/wym. uchwały w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych Prezydent Miasta sporządził projekt nowego Studium (projekt II edycji), który został przyjęty uchwałą Rady Miasta Skierniewice nr L/42/2014 z dnia 25 kwietnia 2014 r.

Projekt planu miejscowego dla obszaru rejonu Sobieskiego jest zmianą planów miejscowych, które zostały uchwalone, jeden w roku 1998 r., drugi w roku 2003. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

**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 wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta. Są nimi koszty:

- nabycia gruntów o powierzchni ok. 170 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem pod drogę publiczną; nabycie to może mieć formę bezgotówkową;
- modernizacji odcinka ulicy osiedlowej, na długości ok. 180 mb, dla osiągnięcia parametrów ulicy publicznej klasy dojazdowa; oszacowanie kosztów modernizacji wymaga szczegółowego rozpoznania dotychczasowego wyposażenia ulicy i zakresu robót budowlanych niezbędnych dla podniesienia jej walorów użytkowych;
- budowy nowych odcinków ulic wewnętrznych (osiedlowych), o łącznej długości ok. 270 mb; koszty te mogą zawierać się w przedziale: od 300 tys. zł. (przy realizacji minimalnego programu urządzenia ulic) do 940 tys. zł (przy realizacji pełnego programu wyposażenia ulic);
- rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w ulicach osiedlowych, na długości ok. 300 m; koszty wykonania tych sieci mogą osiągać, łącznie, kwoty od 150 tys. zł do 245 tys. zł.

Po stronie wydatków z budżetu Miasta należy również odnotować nakłady ponoszone:

- na urządzenie terenu przeznaczonego pod zieleń osiedlową (27 tys. zł - 57 tys. zł),
- na budowę budynków mieszkalnych komunalnych i socjalnych, jeśli takie inwestycje będą podejmowane na obszarze planu.

Dochodami Miasta, które w dużym stopniu, byłyby efektem wdrożenia planu, mogą być dochody z tytułu podatku od nieruchomości, oraz ewentualnie, ze sprzedaży części gruntów miejskich, z przeznaczeniem pod budownictwo mieszkaniowe lub usługowe (gruntów zbędnych dla inwestycji miejskich).

PREZYDENT MIASTA

*Krzysztof Jażdżyk*

NACZELNIK  
Biura Planowania Przestrzennego  
i Planowania Inwestycji

*mgr inż. Danusz Boguszewski*