

**UCHWAŁA NR LXII/127/2023
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, poz. 1463, poz. 1688) 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 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029) oraz w związku z uchwałą Nr XLVIII/138/2022 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

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

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

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętej uchwałą Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 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 krajobrazu kulturowego, dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) minimalnej liczby miejsc do parkowania;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na to, że nie przewiduje się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w planie;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

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

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

5. 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) **cechy historyczne** – elementy obiektu budowlanego będącego zabytkiem stanowiące wartość historyczną, artystyczną lub naukową określone na podstawie aktów archiwalnych lub zaleceń konserwatorskich uzyskanych w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połąci dachowych mniejszym niż 15°;
- 3) **elewacja budynku eksponowana z przestrzeni publicznej** – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku ze wszystkimi znajdującymi się na niej elementami, widoczną od strony przestrzeni publicznych;
- 4) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszzeń, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 7) **obowiązująca linia zabudowy** – wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której obowiązuje usytuowanie minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku i która określa część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszzeń takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 8) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy jej początek lub zakończenie;
- 9) **pierzeja** – ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę przestrzeni publicznej, w tym placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 10) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 11) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 12) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają symbole podstawowego przeznaczenia terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 13) **uchwała** – niniejszą uchwałę Rady Miasta w Skierniewicach;
- 14) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 15) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 16) **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;
- 17) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 18) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 19) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) dopuszczenie:

- a) wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi rowerowe, drogi pieszo-rowerowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową istniejącą lub realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu,
- b) lokalizacji w obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- c) lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- d) zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, w przypadku realizacji zadania podwórzy lub dziedzińców oraz parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej,
- e) zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż o 2,0,
- f) utrzymania istniejących budynków lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie parametrów zabudowy;

2) zakaz innego zagospodarowania fragmentu terenu położonego w odległości do 10,0 m od obowiązującej linii zabudowy niż lokalizacja budynku, wjazdu na działkę, zieleni towarzyszącej istniejącej lub planowanej zabudowie;

3) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:

- a) zakaz lokalizacji na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem rur spustowych z rynien, skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,

b) dopuszczenie:

- realizacji skrzynek przyłączy technicznych w ścianach budynków sytuowanych w obowiązującej linii zabudowy wyłącznie wbudowanych w te ściany,
- realizacji skrzynek przyłączy gazowych wbudowanych w ogrodzenia;

- 4) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych dopuszczenie lokalizacji w budynkach oraz poza budynkami w wiatach, usytuowanych w odległości minimum 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej.

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

- 1) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług związanych z:
 - a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
 - b) wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji,
 - c) składowaniem odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych,
 - d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych teren oznaczony symbolem przeznaczenia IMN-MW-U zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „teren mieszkaniowo-usługowy”.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany dalej strefą „B” – ochrony konserwatorskiej, wyodrębniony właściwą granicą na rysunku planu;
- 2) E1 – dom przy ulicy Ogrodowej 14, wyodrębniony na rysunku planu;
- 3) E2 – dom przy ulicy Ogrodowej 6, wyodrębniony na rysunku planu.

2. Zasady i sposób ochrony zabytków wskazanych w ust. 1 zostały określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie 82° – 95°.

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej.

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

- 1) układ komunikacyjny w obszarze planu stanowią drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy w obrębie nieruchomości;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowią drogi publiczne kategorii gminnej, klasy dojazdowej: ul. Ogrodowa, ul. Długa, ul. Wspólna przylegające do obszaru planu i położone poza jego granicami.

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

- 1) wyposazenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z tej sieci z ujęć indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych w oparciu o miejską sieć kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) odprowadzanie wód opadowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 9) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których ustala się zakaz.

§ 11. W zakresie **stawki procentowej** służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy: nie ustala się stawki procentowej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-MW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki wpisane do gminnej ewidencji zabytków:

- 1) „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany dalej strefą „B” – ochrony konserwatorskiej, wyodrębniony właściwą granicą na rysunku planu, dla którego ochronę ustala się poprzez:
 - a) nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w obowiązującej linii zabudowy,
 - b) nakaz realizacji elewacji budynku eksponowanej z przestrzeni publicznej w budynku sytuowanym w obowiązującej linii zabudowy, której długość stanowi minimum 80% wymiaru działki wzdłuż tej linii;

2) E1 – dom przy ulicy Ogrodowej 14 oraz E2 – dom przy ulicy Ogrodowej 6, wyodrębnione na rysunku planu, dla których ochronę ustala się poprzez:

- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku, który został rozebrany, robót budowlanych innych niż budowa budynku zachowującego podstawowe cechy historyczne tego zabytku w postaci jego powierzchni zabudowy, długości i szerokości elewacji, wysokości zabytku oraz kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- c) dopuszczenie prowadzenia robót i działań przy zabytkach, których zakres określają lit. d-h,
- d) dopuszcza się nadbudowę zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunków:
 - odsunięcia nadbudowanej części budynku – minimum 1,5 m od obowiązującej linii zabudowy,
 - wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznego zabytku,
 - zachowania kształtu dachu i nachylenia połaci dachowych jak przed nadbudową,
 - zachowania gzymsu nad ostatnią kondygnacją zabytku nadbudowywanego,
- e) dopuszcza się rozbudowę zabytków poprzez dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych wyłącznie od strony podwórza,
- f) dopuszcza się zmianę elewacji przy przebudowie zabytku poprzez:
 - zamianę w elewacji od strony przestrzeni publicznej otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otwory i położenia nadproża,
 - zmianę wysokości otworów okiennych w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania położenia ich nadproża,
- g) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytku:
 - zewnętrznego ocieplania,
 - stosowania parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji eksponowanej z przestrzeni publicznej wykonanych z PVC,
- h) nakaz zachowania i odtworzenia detali architektonicznych na elewacji frontowej przy remoncie i przebudowie.

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

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 290 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielanych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 2,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których nie ustala się;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,
- b) nakaz ukształtowania elewacji eksponowanych z przestrzeni publicznej – ulicy Ogrodowej, z wykorzystaniem zasad kompozycji, w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji gzymsem,
- c) dachy – płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 30°, przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w obowiązującej linii zabudowy równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 13. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 14. Tracą moc obowiązującą, w zakresie obszarowym niniejszej uchwały, ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/34/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 18 kwietnia 2018 r. poz. 2263) zmienionego Uchwałą Nr XXXI/44/2021 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 maja 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Mikołaja Kopernika, Aleją Niepodległości i Rawską (Dz. Urz. Woj. Łódz. z dnia 23 lipca 2021 r. poz. 3392).

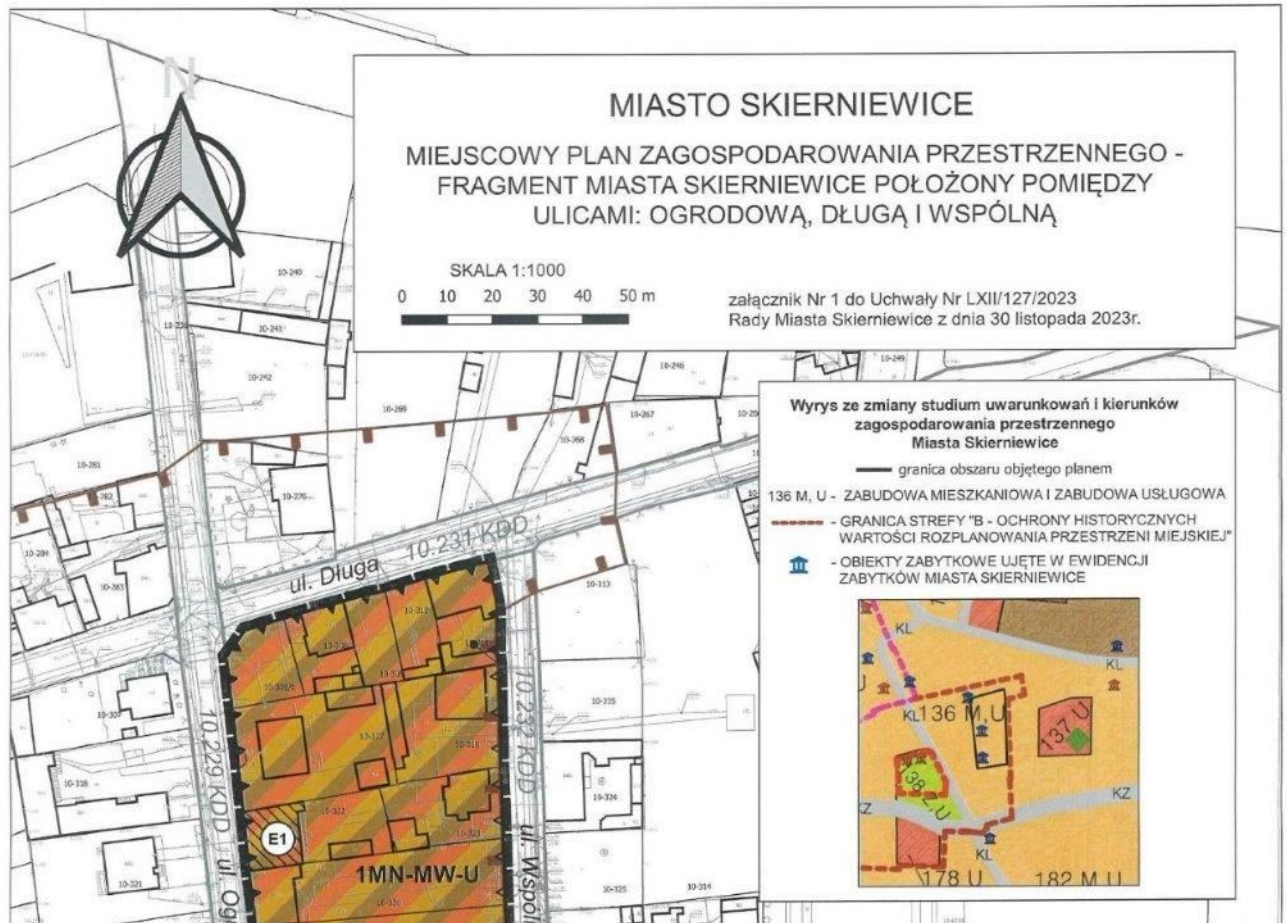
§ 15. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

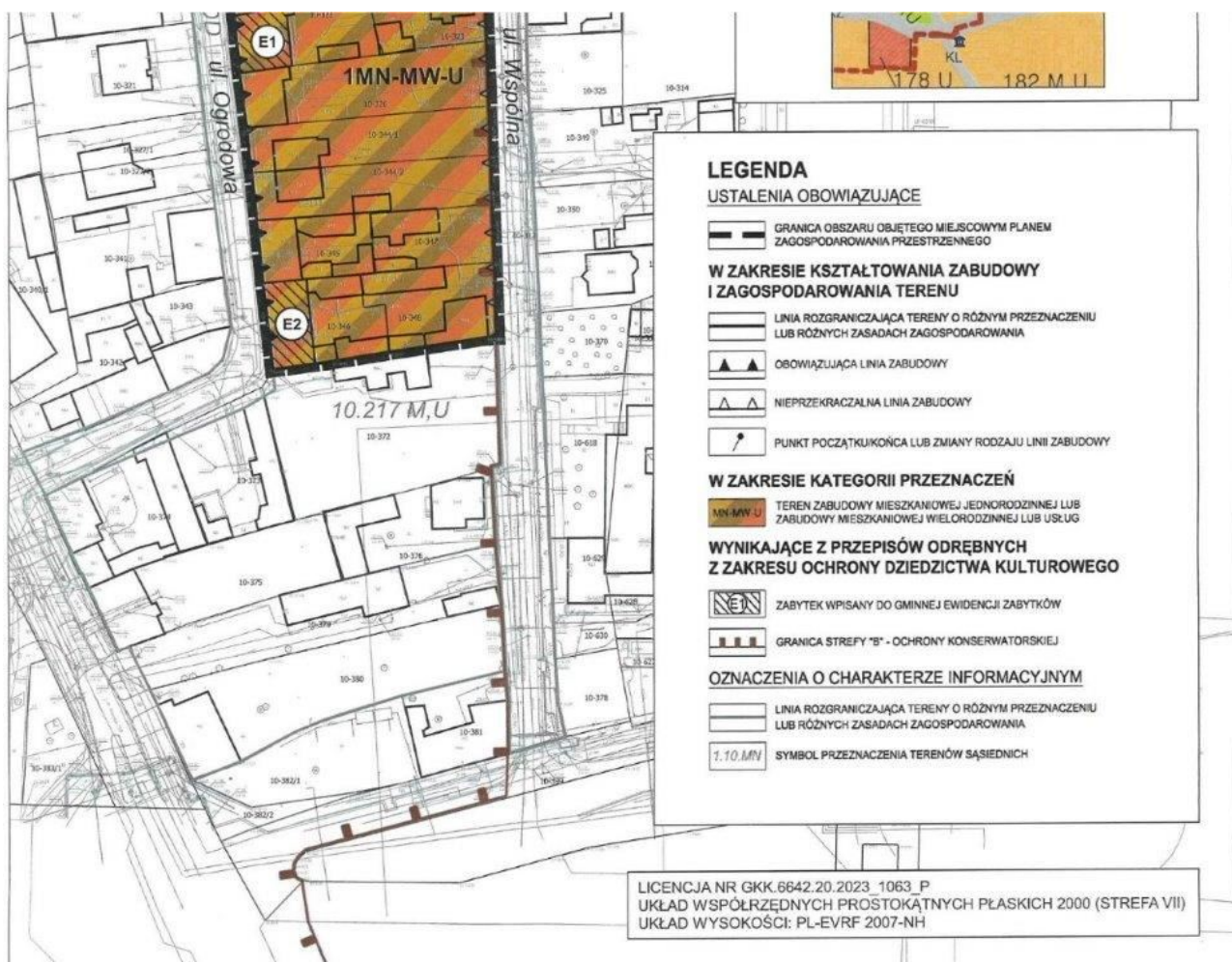
Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr LXII/127/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr LXII/127/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/127/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Ogrodową, Długą i Wspólną wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 25 maja 2023 r. do 23 czerwca 2023 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być wnoszone do dnia 7 lipca 2023 r. W okresie tym wpłynęło 1 pismo zawierające 3 uwagi do projektu planu. Spośród złożonych uwag dwie uwagi zawarte w piśmie (uwaga nr 1 i nr 3) zostały uwzględnione poprzez treść ustaleń projektu planu, natomiast uwaga nr 2 została nieuwzględniona. Uwaga ta dotyczyła zapisów dotyczących obowiązującej linii zabudowy. Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice podjął 10 lipca 2023 r.

Po wniesieniu stosownych zmian w projekcie planu związanych z uwzględnieniem dwóch uwag, projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu od dnia 27 lipca 2023 r. do dnia 24 sierpnia 2023 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być wnoszone do dnia 14 września 2023 r. W tym okresie wpłynęło 1 pismo zawierające jedną uwagę do projektu planu. Uwaga nie została uwzględniona poprzez treść ustaleń projektu planu. Uwaga ta dotyczyła zapisów dotyczących obowiązującej linii zabudowy. Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag w okresie drugiego wyłożenia Prezydent Miasta Skierniewice podjął 4 października 2023 r.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta złożonej w okresie pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miasta Skierniewice postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie z dnia 05.06.2023 r.

treść uwagi – Składający wnioskuje o zmianę zapisów projektu planu w zakresie obowiązującej linii zabudowy

„Rozdział 3 §12 ust.3 pkt 1) lit. a

Aktualny zapis:

nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w obowiązującej linii zabudowy

Zmiana na:

nakaz lokalizacji zabudowy w obowiązującej linii zabudowy dającej się wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków na działkach sąsiednich nr ew. 344/1, 344/2, 317”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zabudowa zlokalizowana w obszarze planu stanowi historyczny układ urbanistyczny tej części miasta.

Obszar planu w całości znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, w której zgodnie z wnioskiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków ochronie podlegają historyczne linie regulacyjne i linie zabudowy.

W miejscowym planie z 2002 r. oraz w zmieniającym go miejscowym planie z 2018 r. ustalono zabudowę pierzejową wskazaną na rysunku planu poprzez obowiązującą linię zabudowy od ulicy Ogrodowej. Aktualny projekt miejscowego planu utrzymuje w mocy powyższe ustalenia.

Uwzględnienie uwagi poprzez odsunięcie obowiązującej linii zabudowy w głąb terenu 1MN-MW-U, skutkowałoby rozchwianiem historycznej pierzei ulicy Ogrodowej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie uwagi nieuwzględnionej przez Prezydenta Miasta złożonej w okresie drugiego wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miasta Skierniewice postanawia przyjąć następujący sposób jej rozpatrzenia.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie z dnia 03.08.2023 r.

treść uwagi - „Zwracamy się z uprzejmą prośbą o wniesienie zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami; Ogrodową, Długą i Wspólną w zakresie:

lokalizacji zabudowy

Rozdział 3 §12. Ust.3.pkt 1) lit. a

aktualny zapis:

nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w obowiązującej linii zabudowy

zmiana na:

lokalizacja zabudowy zgodnie z linią nieprzekraczalną

lub

lokalizacja zabudowy w obowiązującej linii zabudowy dającej się wyznaczyć w oparciu o lokalizację budynków na działkach sąsiednich nr ew. 344/1,344/2, 317”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została ustalona obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy Ogrodowej. Zgodnie z definicją tej linii określoną w projekcie mpzp, oznacza to, że przy tej linii obowiązuje nakaz usytuowania minimum 70% powierzchni ściany frontowej budynku. Linia ta określa również część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, podcienia, elementów nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem. Ponadto w projekcie planu (§12 ust. 3 pkt. 1) wskazano występujący w jego obszarze zabytek oraz zasady jego ochrony. Zabytkiem istniejącym w obszarze projektu planu jest zabytek pod nazwą „układ urbanistyczny miasta Skierniewice”, zwany „strefą B” – ochrony konserwatorskiej, wyodrębniony właściwą granicą na rysunku planu. Ochronę tego zabytku ustalono poprzez „nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w obowiązującej linii zabudowy oraz nakaz realizacji elewacji budynku eksponowanej z przestrzeni publicznej w budynku sytuowanym w obowiązującej linii zabudowy, której długość stanowi minimum 80% wymiaru działki wzdłuż tej linii”.

Podstawą dla określenia powyższych ustaleń planu były wnioski analizy uwarunkowań wskazujących m.in. na sposób zagospodarowania działek w obszarze projektu planu. Uwarunkowania uwzględnione w czasie tworzenia projektu planu wynikały z treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, obecnego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem oraz zapisy planu obowiązującego.

W Studium..., w zakresie ochrony konserwatorskiej zostały scharakteryzowane i wskazane zabytki. Jednymi z tych zabytków są obszary ochrony konserwatorskiej. Obszary te zostały opisane w Studium... w rozdz. 7 „Dziedzictwo kulturowe” podrozdział 7.3 „Strefy ochrony dziedzictwa kulturowego”. Teren objęty projektem planu położony jest w jednej ze stref, oznaczonej symbolem „B-3” - obszar przylegający od południa do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, którego zewnętrzne granice wyznaczają, poza granicą strefy „A”, tylna linia zabudowy wzdłuż północnej pierzei ulicy Długiej, dalej tylna linia zabudowy wzdłuż wschodniej pierzei ulicy Wspólnej, ulica Al. Niepodległości, ulica 1-go Maja, tylna linia zabudowy przy wschodniej pierzei ulicy Batorego, granice placu Jana Pawła II, dalej tylna linia zabudowy zachodniej pierzei ulicy Batorego, ponownie oś ulicy 1-go Maja i wreszcie wschodnia pierzeja placu Dąbrowskiego. W granicach tej strefy znalazły się interesujące wnętrza urbanistyczne ulicy Wspólnej, Ogrodowej, Batorego i placu Jana Pawła II - tereny dawnej dzielnicy żydowskiej i cmentarza przy kościele św. Stanisława.

Do najistotniejszych wymagań w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów we wskazanej w Studium... strefy należą: ochrona bryły, plan i wystrój budynków (układ zabudowy na działkach), uporządkowanie zabudowy wewnątrz działek (uporządkowanie istniejącej zabudowy gospodarczej). Ponadto

w Studium... wskazano, że w tej strefie wszelkie zamierzenia urbanistyczne i budowlane winny znaleźć odniesienie do istniejących bloków zabudowy, traktowanych jako odrębne i zamknięte jednostki strukturalne, ale również wprowadzenie zieleni urządzonej do wnętrza bloków zabudowy. Studium... wskazuje również trzy kryteria jakie powinna spełniać nowa zabudowa w strefie. Są to: dopasowanie nowej zabudowy do skali zabudowy istniejącej, dopasowania bryły budynków do lokalnego typu budownictwa tradycyjnego (proporcje, dachy, kompozycje elewacji), dopasowania usytuowania do linii przebiegu historycznych pierzei w poszczególnych blokach zabudowy. W Studium... znajduje się również szczegółowy zapis dotyczący strefy „B-3”, według którego w tej strefie należy również utrzymać dotychczasowe szerokości jezdni i historyczne linie rozgraniczające. Dokonanie wnioskowanej zmiany w projekcie planu skutkowałaby koniecznością zmiany zapisu dotyczącego obowiązującej linii zabudowy w całej strefie „B-3”, gdzie zabudowa podlega ochronie w zakresie bryły i wystroju, a zamierzenia urbanistyczne i budowlane winny mieć odniesienie do istniejących bloków zabudowy. Ponadto budynki winny dopasować się do linii przebiegu historycznych pierzei. Uwzględnienie uwagi i realizacja budynku w odsunięcia od obowiązującej linii zabudowy zaburzy cele ochrony stref konserwatorskich. Podsumowując, ustalenia Studium... uniemożliwiają likwidację obowiązującej linii zabudowy.

W zakresie stanu istniejącej zabudowy stwierdzono, że obszar objęty projektem planu znajduje się przy jednej z najstarszych ulic – ulicy Ogrodowej. Charakterystyczny historyczny układ zabudowy przy tej ulicy, obejmuje również ulice sąsiadujące: Wspólną, Długą, Św. Stanisława, Rawską, Budowlaną, Stefana Batorego, Juliana Tuwima, i Stefana Okrzei. Historyczny układ zabudowy charakteryzuje się usytuowaniem budynków na działce, w taki sposób iż główny budynek znajduje się we frontowej części działki, przylegając do granicy z pasem drogowym, natomiast pozostałe budynki usytuowane są w formie oficyn w głębi działki. Dawniej wzdłuż ulicy Ogrodowej znajdował się szereg budynków drewnianych. Teraz większość z nich została rozebrana lub przebudowana, a w ich miejscu powstały nowe budynki. Nowa zabudowa, która znajduje się w pierzei, albo jest nieznacznie oddalona od granicy ulicy, nadal pozostawia potencjał inwestycyjny do realizacji zabudowy w pierzei ulicy. Zabudowa ta była zatem zabudową pierzejową, gdzie główny budynek znajdował się przy granicy pasa drogowego, a jego ściana frontowa wypełniała całą szerokość działki, natomiast wewnątrz działek znajdowały się oficyny. Frontowe elewacje tworzyły jedną, spójną „ścianę” pierzei ulicy. Pośród istniejącej zabudowy, część budynków wpisana jest do Gminnej Ewidencji Zabytków. Są to budynki przy ul. Ogrodowej 6, 14, 15. Zabudowa na tych działkach odzwierciedla historyczny układ zabudowy. Wzdłuż ulicy Ogrodowej znajdują się 32 działki, które bezpośrednio sąsiadują z ulicą Ogrodową. Na 14 z nich, w tym na działce objętej wnioskiem, budynki frontowe usytuowane są wzdłuż obowiązującej linii zabudowy. Na kolejnych 6 istnieje możliwość dalszego inwestowania budynkami w pierzei ulicy Ogrodowej. Na pozostałych 12 działkach budynki oddalone są od granicy pasa drogowego ulicy Ogrodowej od 2m do 14m i nie zachowują historycznego układu urbanistycznego. Z powyższych ustaleń wynika, że na 44% działek zabudowa zlokalizowana jest w pierzei, natomiast na 19% nadal może być zrealizowana zabudowa zachowująca historyczny układ urbanistyczny. Łącznie 63% wszystkich działek znajdujących się przy ulicy Ogrodowej, uwzględnia historyczny układ urbanistyczny lub może być zainwestowane w taki sposób, aby zabudowa powstała w pierzei ulicy. Analiza obszaru wskazuje, że większa część działek, posiada zabudowę pierzejową, którą należy chronić wobec ustaleń Studium... lub podtrzymać możliwość zagospodarowania działek w sposób gwarantujący odtworzenie całej pierzei ulicy. Powyższe uwarunkowania przemawiają za odrzuceniem uwagi.

W obowiązującym planie miejscowym z 2018 r., ze zmianą tekstową w 2021 r., ale również w planie z 2002 r. ustalono wzdłuż ulicy Ogrodowej zabudowę pierzejową wskazaną na rysunku planu poprzez obowiązującą linię zabudowy. Plan miejscowy zakładał podtrzymanie cech historycznych obiektów budowlanych i ich usytuowania. Aktualny projekt miejscowego planu, którego dotyczy przedmiotowa uwaga, utrzymuje w mocy powyższe ustalenia, w celu zachowania historycznego charakteru zabudowy centrum miasta. Projekt planu w tym celu ustala dla obszaru IMN-MW-U nakaz lokalizacji zabudowy w pierzei, w obowiązującej linii zabudowy oraz nakaz realizacji elewacji budynku eksponowanej z przestrzeni publicznej w budynku sytuowanym w obowiązującej linii zabudowy oraz zawiera ustalenia, które mają na celu ochronę dziedzictwa kulturowego (Roz.3 §12 ust. 3 pkt. 1).

Wnioski wyżej wymienionych uwarunkowań przemawiają za odrzuceniem uwagi Wnioskodawcy. Zmiana w projekcie planu naruszyłaby zgodność ze Studium... w zakresie ochrony historycznie ukształtowanej struktury miasta. Uwzględnienie uwagi poprzez odsunięcie obowiązującej linii zabudowy w głąb terenu IMN-MW-U, skutkowałoby rozchwianiem historycznej pierzei ulicy Ogrodowej oraz zaburzyłoby ład przestrzenny.

Tymczasem zachowanie zabudowy pierzejowej ma na celu ochronę wartości historycznej miasta i spójności ukształtowania przestrzeni. W związku z powyższymi uwaga nie może być uwzględniona.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/127/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.

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

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

Przewodniczący Miasta

Andrzej Melon

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/127/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 listopada 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę