

# UCHWAŁA NR XXXVII/127/2021 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 25 listopada 2021 r.

## **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Prymasowską, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońska, Rawską, Wschodnią, Aleją Niepodległości, Stefana Batorego, Strykowską, Placem Św. Floriana i Senatorską**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/113/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skierniewice położonej pomiędzy ulicami: Prymasowską, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońska, Rawską, Wschodnią, Aleją Niepodległości, Stefana Batorego, Strykowską, Placem Św. Floriana i Senatorską, który obejmuje: część obszarów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonych uchwałami: Nr LIII/128/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 285, poz. 3459 z 22 listopada 2002 r.), Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 296, poz. 3522 z 6 grudnia 2002 r.), Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z 21 września 2006 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 136, poz. 1235 z 12 maja 2007 r.), Nr XXXI/55/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 191, poz. 1792 z 11 czerwca 2008 r.), Nr LXIX/76/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 lipca 2010r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 242, poz. 1959 z 21 sierpnia 2010 r.) - w granicach ujętych w niniejszej uchwale oraz obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonych uchwałami: Nr LIX/136/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 35, poz. 276 z 6 lutego 2010 r.), Nr LXVIII/64/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 202, poz. 1654 z 10 lipca 2010 r.), Nr XXVIII/101/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z dnia 12 listopada 2012 r., poz. 3530), Nr XXXIII/12/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z 18 lutego 2017 r. poz. 855), Nr XLIII/128/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 września 2017 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z 19 października 2017 r. poz. 4321) - w granicach ich opracowania, zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:

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

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.

**§ 2.** Stwierdza się, że plan jest nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, uchwalonego uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 25 kwietnia 2014 r. wraz z jego zmianą objętą uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 7 kwietnia 2016 r.

**§ 3. 1.** Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i 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 oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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 ustaleniach planu.

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

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

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

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

6. Granica obszaru objętego planem pokrywa się z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne** – obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej oraz fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia zabytku niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **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;
- 3) **dach płaski** – dach o spadkach połąci do 15°;
- 4) **elewacja budynku eksponowana od strony przestrzeni publicznej** – elewacja budynku usytuowana w linii zabudowy obowiązującej lub elewacja budynku usytuowanego w odległości minimum 10,0 m od linii zabudowy obowiązującej zwrócona w stronę terenu przestrzeni publicznej, przy zachowaniu warunku, że pomiędzy tym budynkiem, a linią zabudowy obowiązującej nie istnieje zabudowa;
- 5) **elewacja frontowa** – zewnętrzną powierzchnię ściany budynku znajdującą się od strony przestrzeni publicznej;
- 6) **front działki** – część działki budowlanej, która przylega do terenu przestrzeni publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 7) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 8) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 10) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznaczoną na rysunku planu linię zabudowy nieprzekraczalnej, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie minimum 60% powierzchni ściany frontowej budynku, z dopuszczeniem

wycofania części powierzchni ściany frontowej w postaci np.: podcieni, logii lub cofnięcia ściany najwyższej kondygnacji;

- 11) **miejsce zmiany lub końca linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy jej początek lub zakończenie;
- 12) **nadzór archeologiczny** – rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 13) **pierzeja** – ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę terenu przestrzeni publicznej, traktowany jako całość przestrzenna;
- 14) **podniesienie standardów jakości użytkowania** – działania budowlane przy budynkach istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, wiatrołapu, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz łączników pomiędzy budynkami, tarasów, werand, ogrodów zimowych, przeszkleń podwórek;
- 15) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązującego na obszarze miasta Skierniewice;
- 16) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na nieruchomości objętej inwestycją lub jej części,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 17) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których pierwsza cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 18) **uchwała** – niniejszą uchwałą Rady Miejskiej w Skierniewicach;
- 19) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści planu nie wynika inaczej;
- 20) **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;
- 21) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 22) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 23) **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;
- 24) **strefa ekspozycji** – obszar wskazany na rysunku planu, stwarzający warunki ekspozycji zabytkowego obiektu budowlanego w kontekście jego otoczenia;
- 25) **strefa ochrony archeologicznej** – strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar, na którym zlokalizowane są zabytki archeologiczne lub istnieje uzasadnione podejrzenie, że mogą się one na nim znajdować.

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

## Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową istniejącą lub realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) dopuszczenie:
  - a) lokalizacji budynku oraz jego części podziemnej na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,
  - b) usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych terenów,
  - c) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 100%, w przypadku realizacji zadania podwórzy lub dziedzińców oraz parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej,
  - d) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż o 2,0,
  - e) dla zabudowy istniejącej nie spełniającej wskaźników i parametrów sprecyzowanych w ustaleniach szczegółowych, dopuszczenie wyłącznie:
    - remontu, przebudowy, w tym termomodernizacji oraz rozbiórki,
    - prowadzenie innych robót budowlanych, polegających na podniesieniu standardów jakości użytkowania lub doprowadzeniu do zgodności z ustaleniami planu lub przepisami z zakresu budownictwa;
- 3) zakaz realizacji w obszarze planu budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi i jednokondygnacyjnych garaży nadziemnych, w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej;
- 4) zakaz innego zagospodarowania fragmentu terenu położonego w odległości do 10,0 m od linii zabudowy obowiązującej niż lokalizacja budynku, wjazdu na działkę, zieleni towarzyszącej istniejącej lub planowanej zabudowie;
- 5) zakaz lokalizacji:
  - a) wolnostojących masztów, pylonów,
  - b) mieszkań oraz miejsc postojowych w parterach budynków, w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych;
- 6) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
  - a) zakaz lokalizacji na elewacjach budynków eksponowanych od strony 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) zakaz lokalizacji urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów antenowych i anten na połaciach dachowych graniczących z terenami przestrzeni publicznej lub w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii rozgraniczającej z terenami przestrzeni publicznej,
  - c) dopuszczenie realizacji:
    - skrzynek przyłączy technicznych do budynków w ich ścianach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej, wyłącznie wbudowanych w te ściany lub wbudowanych w ogrodzenia, z zachowaniem ich barwy zgodnej z barwą elewacji,
    - skrzynek sterowników sygnalizacji świetlnej wyłącznie na/przy ścianach budynków sytuowanych w pierzei lub w/przy ogrodzeniach z zachowaniem ich barwy zgodnej z barwą elewacji lub ogrodzenia,

- na połaciach dachowych: masztów antenowych i anten o wysokości maksimum 8,0 m, urządzeń technicznych, w tym służących wentylacji i klimatyzacji wyłącznie pod warunkiem ich obudowy do pełnej ich wysokości, z zachowaniem wysokości obudowy - maksimum 3,0 m;

7) w zakresie kształtowania elewacji budynków:

- a) nakaz ukształtowania elewacji frontowych, z wykorzystaniem zasad kompozycji w postaci wyodrębnienia kondygnacji parteru i zwieńczenia elewacji, z wyłączeniem elewacji wykonywanych jako fasady szklane,
- b) dopuszczenie stosowania przy realizacji fasad szklanych oraz szklenia otworów wyłącznie szkła bezbarwnego lub w barwie szarej,
- c) zakaz stosowania na elewacji: okładzin winylowych, z gresu lub glazury, blach, w tym trapezowych i falistych, blachodachówki oraz materiałów i elementów charakterystycznych dla architektury wernakularnej, takich jak: kamień i drewno niepoddane obróbce, wiklina, słoma, bielone ściany.

8) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
- b) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności gospodarczej,
  - wytłaczaniem eksplozyjnym lub z użyciem procesu eksplozji,
  - składowaniem odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych,
  - demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu,
  - obsługą pojazdów takich jak: warsztaty samochodowe, stacje obsługi samochodów, stacje paliw, myjnie samochodowe;
- c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
  - zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,
  - przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

9) obszar planu stanowi obszar zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;

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

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

1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny:

- a) ulic i ich fragmenty: 33 KDZ - ulica Aleja Niepodległości (fragment od ulicy Mikołaja Kopernika do ulicy Stefana Batorego), 34 KDL ulica Stefana Batorego (fragment od Rynku do ulicy Aleja Niepodległości), 35 KDL - ulica Strykowska (fragment od ulicy Mszczonowskiej do ulicy Stefana Batorego), 36 KDL - ulica Mszczonowska (fragment od ulicy Strykowskiej do wschodniej granicy opracowania planu), 37 KDL i 39 KDL - fragmenty ulicy Prymasowskiej odpowiednio od ulicy Senatorskiej do ulicy Konstytucji 3-go Maja, i od ul. Konstytucji 3-go Maja do ul. Jagiellońskiej, 38 KDL - ulica Konstytucji 3-go Maja, 40 KDD - ulica Jagiellońska, 41 KDD - ulica Gałęckiego, 42 KDD - ulica Senatorska, 43 KDD - ulica Floriana, 44 KDD - ulica Żwirki, 45 KDD - ulica Józefa Mireckiego, 46 KDD - ulica św. Stanisława, 47 KDD - ulica Michała Okurzałego, 48 KDD - ulica Kościelna, 49 KDD - ulica Jana Kilińskiego (fragment od ulicy Rawskiej do ul. Al. Niepodległości), 50 KDD - ulica Marii Konopnickiej (fragment od ulicy Wschodniej do ulicy Aleja Niepodległości), 51 KDD - ulica Wschodnia,

- b) placów: 25 KP - przy skrzyżowaniu ulic: Jagiellońskiej i Konstytucji 3-go Maja, 26 KP, KSp - przy skrzyżowaniu ulic: Prymasowskiej i Gałęckiego, 27 KP - Rynek, 28 KP, KSp - św. Floriana, 29 KP - przy ul. Jagiellońskiej, 30 KP - przy skrzyżowaniu ulic: Aleja Niepodległości i Rawskiej;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:
- a) związanych z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takich jak: wystawy artystyczne, sceny, estrady, lodowiska, stoiska handlowe, usługowe lub gastronomiczne,
  - b) innych obiektów o następujących parametrach, z zachowaniem wskaźników zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów i w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem i sposobem zagospodarowania terenów:
    - pawilonów – tj. budynków o ażurowej konstrukcji o łącznej powierzchni otworów, prześwitów i przeszkleń stanowiącej nie mniej niż 65% powierzchni elewacji, o wysokości do 4,5 m i powierzchni zabudowy – maksimum 40,0 m<sup>2</sup>,
    - pozostałych obiektów – o wysokości do 3,5 m oraz o powierzchni zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>,
- 3) zakaz stosowania innych niż jednolite rozwiązania w zakresie form, stylistyki tymczasowych obiektów usługowo- handlowych, mebli miejskich oraz słupów oświetleniowych;
- 4) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
- a) nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie,
  - b) nakaz zachowania jednego gatunku w obrębie szpaleru;
  - c) zakaz nasadzeń drzew iglastych.

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

- 1) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny - "Wody Termalne", w którym nie ustanowiono granic stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) obszar planu położony jest w granicach strefy „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony Uzdrowskiej Skierniewice-Maków, w którym obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowskiego, a w szczególności:
  - a) ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz.U z 2017 r., poz. 1056),
  - b) utrzymania procentowej wielkości terenów biologicznie czynnych w strefie - minimum 45%,
  - c) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami: 1 MW,U, 2 M,U, 3 M,U, 4 M,U, 5 M,U, 6 M,U, 7 M,U, 8 M,U, 9 M,U, 10 M,U, 11 MW,U, 12 MW,U, 13 M,U, 14 M,U, 15 M,U, 16 M,U, 17 M,U, 18 M,U, 19 M,U i 20 MN,U - zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej”.

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

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 775 z dnia 18 maja 1987r. - strefa "A - ścisłej ochrony konserwatorskiej zintegrowanych wartości środowiska kulturowego”, zwany dalej strefą "A - ochrony konserwatorskiej”, wyodrębniony graficznie właściwą granicą na rysunku planu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń planu oraz pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się zabytki wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem "R" oraz kolejną liczbą, chronione poprzez wpis do rejestru zabytków, dla których przepisy

odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami przewidują obowiązek uzyskania, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, pozwolenia na prowadzenie przy nich robót budowlanych wydawanego przez właściwy organ ochrony zabytków;

- 3) wskazuje się obszar strefy ochrony archeologicznej, zwany dalej strefą "C - ochrony archeologicznej" obejmujący fragment obszaru planu pokrywający się z zasięgiem strefy „A - ochrony konserwatorskiej” (wskazany na rysunku planu), w którym przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów;
- 4) wskazuje się zabytek - strefę "B - ochrony historycznych wartości rozplanowania przestrzeni miejskiej", zwany dalej strefą "B - ochrony konserwatorskiej”, wyodrębniony graficznie właściwą granicą na rysunku planu, w którym ochronie podlega zwarty sposób kształtowania zabudowy, poprzez nakaz sytuowania budynków w formie kamienic frontowych i oficyn;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy w strefach: „A - ochrony konserwatorskiej” i „B - ochrony konserwatorskiej” ustala się:
  - a) ochronę historycznych podziałów geodezyjnych, wskazanych na rysunku planu jako historyczne granice działek, poprzez nakaz ich zaznaczenia w kompozycji elewacji frontowej sytuowanej w pierzei poprzez różnicowanie jej kolorystyki i/lub materiałów stosowanych do jej wykończenia od kolorystyki i/lub materiałów zastosowanych na elewacjach budynków na działkach sąsiednich,
  - b) dopuszczenie dachów o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych z zachowaniem kąta połaci od 20° do 35°,
  - c) dopuszczenie pokrycia dachów wyłącznie dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą,
  - d) dopuszczenie okapów dachów wysuniętych poza lico ściany ostatniej kondygnacji - maksimum 0,4 m,
  - e) dopuszczenie stosowania bram wjazdowych w pierzei drewnianych lub żelaznych-kowalskich,
  - f) dopuszczenie wysokości budynków realizowanych we wnętrzu działki budowlanej tj. w odległości minimum 10,0 m od linii zabudowy obowiązującej, która nie może przekraczać wysokości budynków istniejących w pierzejach lub dopuszczalnej wysokości budynków w pierzejach o więcej niż 4,0 m,
  - g) dopuszczenie zwiększenia powierzchni zabudowy do 100% w przypadku realizacji zadaszenia podwórzy lub budowy parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki,
  - h) nakaz realizacji elewacji budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej, której długość stanowi minimum 80% wymiaru działki wzdłuż tej linii,
  - i) zakaz wyniesienia posadzki parteru budynku od strony terenu przestrzeni publicznej powyżej 0,3 m nad poziom chodnika przy wejściu do budynku,
  - j) zakaz lokalizacji wejść do pomieszczeń służących do gromadzenia odpadów w ścianach budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej,
  - k) zakaz realizacji na nowych budynkach, w miejscu dachu budynku, tarasów, w odległości mniejszej niż 6,0 m od terenu przestrzeni publicznej,
  - l) zakaz stosowania logii na elewacji w pierzei,
  - m) zakaz stosowania balkonów na elewacji sytuowanej w pierzei, o łącznej długości przekraczającej 30% długości elewacji,
  - n) zakaz wykonywania otworów okiennych powyżej parteru, których szerokość przekracza 80% wysokości, przy czym zakaz nie dotyczy budynków z elewacją w postaci fasady szklanej,
  - o) zakaz sytuowania skrajnych otworów na elewacji w odległości mniejszej niż 0,8 m od ściany szczytowej,
  - p) zakaz wykonywania otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach sytuowanych w pierzei, których łączna szerokość przekracza 70% długości elewacji, przy czym zakaz nie dotyczy budynków z elewacją w postaci fasady szklanej;
- 6) wskazuje się zabytki figurujące w WEZ, wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu symbolem "EW" oraz kolejną liczbą, a także wpisane do GEZ, wymienione

w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu symbolem "EG" oraz kolejną liczbą, dla których ustala się ochronę poprzez:

- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
  - b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku murowanego, który uległ zniszczeniu lub rozbiórze, 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, z wyłączeniem zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
  - c) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku,
  - d) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych, zgodnie z zasadami określonymi w pkt. 7 – 13;
- 7) dopuszcza się nadbudowę budynków będących zabytkami figurującymi w WEZ i wpisanych do GEZ, z wyłączeniem wskazanych w ustaleniach szczegółowych z zachowaniem warunków:
- a) wykonania nadbudowy w formie, materiale i kolorystyce odróżniającej się od zachowanych cech historycznych zabytku,
  - b) wykonania nadbudowy w sposób zapewniający ekspozycję elementów wieńczących nadbudowywany zabytek, takich jak: attyki, szczyty, ryzality wyniesione ponad dach zabytku,
  - c) zachowania gzymsu nad ostatnią kondygnacją zabytku nadbudowywanego;
- 8) dopuszcza się rozbudowę zabytków figurujących w WEZ i wpisanych do GEZ wyłącznie poprzez:
- a) dobudowę zewnętrznych pionowych ciągów komunikacyjnych na elewacjach kamienic frontowych lub oficyn – wyłącznie od strony podwórza,
  - b) realizację nowych części kamienic frontowych lub oficyn przylegających do ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także do ścian tylnych oficyn,
  - c) realizację zadaszienia podwórzy i dziedzińców pod warunkiem zachowania i ekspozycji elementów detalu architektonicznego elewacji budynków;
- 9) dopuszcza się przebudowę elewacji zabytków figurujących w WEZ i wpisanych GEZ wyłącznie poprzez:
- a) zmianę wysokości otworów:
    - w elewacjach od strony podwórzy – pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi,
    - w pozostałych elewacjach – wyłącznie w kondygnacji parteru, pod warunkiem zachowania położenia i kształtu ich nadproża lub jego przebudowy zgodnie z cechami historycznymi lub w sposób zapewniający ujednoczenie położenia i kształtu nadproży,
  - b) zmianę szerokości otworów:
    - stanowiącą zamianę otworu w kondygnacji parteru, w elewacji od strony przestrzeni publicznej z otworów okiennych na drzwiowe lub witryny oraz drzwiowych na okienne lub witryny, pod warunkiem zachowania szerokości oryginalnego otworu i położenia nadproża,
    - w elewacjach od strony podwórzy – pod warunkiem jej dostosowania do szerokości okien położonych na tej samej osi,
  - c) realizację balkonów:
    - na elewacjach od strony podwórzy,
    - na pozostałych elewacjach – wyłącznie zgodnie z cechami historycznymi,
  - d) odtworzenie zamurowanych otworów okiennych lub drzwiowych, zgodnie z cechami historycznymi,
  - e) zmianę wystroju architektonicznego, w tym realizację otworów okiennych i drzwiowych ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn oraz ścian tylnych oficyn usytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych;



- 10) dopuszcza się przy przebudowie zabytków figurujących w WEZ i wpisanych do GEZ:
- a) stosowanie okien połaciowych, z wyłączeniem połaci dachów od strony terenów przestrzeni publicznych,
  - b) realizację lukarn, z wyłączeniem lukarn na połaci dachów budynków usytuowanych w pierzei od strony terenu oznaczonego symbolem 27 KP (Rynek) i usytuowanych w pierzei, w terenach o symbolu 4 M,U i 6 M,U od strony terenu oznaczonego symbolem 42 KDD (ulica Senatorska), oraz pod warunkiem:
    - cofnięcia ściany lukarny – minimum 0,5 m od linii zabudowy obowiązującej lub lica ściany kondygnacji niższej,
    - umieszczenia osi pionowej lukarny w osi pionowej otworów niższej kondygnacji,
    - sytuowania kalenicy lukarny poniżej kalenicy zabytku,
  - c) realizację tarasów na budynku w miejscu połaci dachowej, wyłącznie na części budynku znajdującej się w odległości minimum 6,0 m od terenu przestrzeni publicznej,
  - d) zmianę geometrii dachu, z zachowaniem warunku zmiany geometrii dachów budynków kamienic usytuowanych w linii zabudowy obowiązującej wyłącznie na połaciach od strony podwórza;
- 11) dopuszcza się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytków figurujących w WEZ i wpisanych do GEZ:
- a) wymianę wyłącznie zniszczonej stolarki i ślusarki lub jej odtworzenie pod warunkiem zastosowania formy (gabarytów, geometrii, podziałów) zgodnej z cechami historycznymi, z dopuszczeniem stosowania współczesnych technologii,
  - b) zastosowanie nowej kolorystyki elewacji z użyciem najwyżej trzech barw z tej samej grupy barw, w tym: jednej dla powierzchni ścian, jednej (najjaśniejszej) dla detalu architektonicznego oraz jednej (najciemniejszej) dla partii cokołu, z dopuszczeniem użycia innej konfiguracji w następujących przypadkach:
    - zastosowania naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych, takich jak: ceramika budowlana, kamień naturalny, drewno, metal, szkło,
    - zastosowania kolorystyki zgodnej z cechami historycznymi zabytku,
    - wykonania opracowania plastycznego, na przykład w postaci muralu, ścian bocznych kamienic frontowych lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn, pozbawionych detalu architektonicznego;
- 12) zakazuje się przy przebudowie lub remoncie elewacji zabytków figurujących w WEZ i wpisanych do GEZ:
- a) wykonania zewnętrznego ocieplania, z wyłączeniem ścian bocznych kamienic frontowych tj. sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej lub oficyn, a także ścian tylnych oficyn oraz ścian pozbawionych detalu architektonicznego i nieusytuowanych w liniach rozgraniczających z terenami przestrzeni publicznych,
  - b) montażu parapetów, rynien, rur spustowych, balustrad balkonowych na elewacji frontowej wykonanych z PVC,
  - c) użycia materiałów wykończeniowych (w tym gresów) kolidujących z cechami historycznymi budynku;
- § 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**
- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
  - 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się obowiązek zachowania parametrów:
    - a) wielkość działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
    - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 15,0 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, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

- 1) utrzymanie, remont, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego;
- 2) budowę dróg rowerowych, ścieżek pieszko-rowerowych w pasach drogowych ulic oraz dróg wewnętrznych;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru planu przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz placów określonych na rysunku planu;
- 4) wskazanie ulic tworzących układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, które stanowią:
  - a) fragment ulicy klasy zbiorczej, położony poza granicami opracowania planu, opisany na rysunku planu symbolami o charakterze informacyjnym: 6.23.KZ i 6.35.KD(Z) - ulica Aleja Niepodległości,
  - b) fragmenty ulic klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami o charakterze informacyjnym: 24.KDZ - ulica Prymasowska, 29.KDL - ulica Henryka Sienkiewicza, 9.60.KL - ulica Czysta, 10.228KDL - ulica Rawska, 10.227 KDL - ulica Mszczonowska,
  - c) ulice/fragmenty ulic klasy dojazdowa, oznaczone na rysunku planu symbolami: 9.239.KDD - ulica Strykowska, 9.240.KDD - ulica Okrzei, 10.173 KDD - ulica Franciszka Żwirko, 10.165 KDD - ulica Władysława Strakacza;
- 5) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez układ komunikacyjny, na który składają się istniejące ulice klas: zbiorczej, lokalnej i dojazdowej oraz wewnętrzne, w tym nie wyznaczone na rysunku planu;
- 6) połączenie układu dróg w obszarze planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne - minimum 1 na każde mieszkanie,
  - b) pozostałe - minimum 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) wymagania w zakresie ilości miejsc postojowych nie obowiązują dla planowanej zabudowy na działkach:
  - a) niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż 850,0 m<sup>2</sup> i/lub szerokości frontu działki mniejszej niż 20,0 m, i/lub głębokości działki budowlanej od linii zabudowy mniejszej niż 20,0 m,
  - b) o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, na których istniejąca zabudowa stanowi minimum 30% jej powierzchni,
  - c) o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, na których istniejąca zabudowa stanowi minimum 30% jej powierzchni, i na których planowane jest zadaszenie całości podwórzy lub dziedzińców, a obszar pod zadaszeniem planowany jest dla realizacji przeznaczenia terenu z zakresu usług, z uwagi na brak możliwości technicznych realizacji miejsc postojowych na powierzchni takich działek budowlanych oraz pod ich powierzchnią.

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

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej funkcji budynku lub jego części;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku.

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

- 1) wyposażanie 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:
  - a) jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w formie elementów małej architektury,
  - b) w sposób zapewniający możliwość realizacji budynków w linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości 10,0 m od tej linii, z zachowaniem pasów ochronnych od sieci technicznych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z tej sieci, z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
  - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku jej braku do urządzeń budowlanych, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem terenu,
  - b) nakaz rozdzielania instalacji odbioru wód opadowych od instalacji kanalizacji sanitarnej przed ich podłączeniem do sieci kanalizacji ogólnospławnej w przypadku budowy, przebudowy lub remontu całego budynku,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi poprzez systemy rozsączające, w sposób nie zmieniający stosunków wodnych i nie pogarszających stanu środowiska, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - d) stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów lub rozwiązań opóźniających spływ tych wód do sieci, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci wody gorącej lub źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł węglowych spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
  - b) w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych oraz przyłączy energetycznych z sieci do działek budowlanych/budynków nakaz ich realizacji jako podziemne,
  - c) w przypadku przeniesienia stacji elektroenergetycznych lub lokalizacji nowych ustala się zakaz ich realizacji jako wolnostojących budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości do 10,0 m od tej linii,
  - d) ustala się zakaz realizacji stacji elektroenergetycznych na słupach;
- 8) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii - maksimum 100 kW;
- 9) w zakresie usuwania odpadów - usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych wraz z nakazem realizacji linii kablowych lub przyłączy pod ziemią.

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

- 1) dla wszystkich terenów w obszarze planu, z wyłączeniem terenów przestrzeni publicznej, terenów o symbolach: 21U, 31Z i 32Z ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%;
- 2) nie ustala się stawki dla terenów przestrzeni publicznej oraz terenów o symbolach: 21U, 31Z i 32Z ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 MW,U** (położony pomiędzy ulicami: Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońską i Prymasowską) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) parkingi wielostanowiskowe w budynkach,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący cały teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytek R2 - budynek Sejmiku przy ul. Konstytucji 3-go Maja, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 468 z 11 października 1977 r., w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) część terenu wskazana na rysunku planu właściwą granicą stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym z zakresu zabudowy usługowej (obiekty budowlane placówek administracji publicznej), dla których dopuszcza się działania inwestycyjne, mające na celu utrzymanie właściwego stanu techniczno-użytkowego oraz ich rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m<sup>2</sup>;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje 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;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 70%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 3,65,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 7,0 m,

- maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 24,0 m, w strefie zwiększonej wysokości oznaczonej na rysunku planu,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,

- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 15. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 M,U** (położony pomiędzy ulicami: Gałęckiego, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońską, Prymasowską i Żwirki) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) tereny zabudowy mieszkaniowej,

b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi wielostanowiskowe w budynkach,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

3) wskazuje się zabytki, wpisane do WEZ:

a) EW5 - dom przy ul. Gałęckiego 12,

b) EW6 - dom przy ul. Jagiellońska 7, dla których przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne, w tym ustala się zakaz nadbudowy.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m<sup>2</sup>;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 2,5, z wyłączeniem strefy zwiększonej wysokości, wskazanej na rysunku planu, dla której – maksimum 5,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 14,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 21,0 m, w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **3 M,U** (położony u zbiegu ulicy Gałęckiego i Żwirki),
- 2) **5 M,U** (położony u zbiegu ulicy Gałęckiego i Rynek), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący całe tereny, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą tereny, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 120,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 100%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 3,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 1%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 7,0 m,
- maksimum 14,0 m,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią w terenie o symbolu 5 M,U, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 M,U (położony w kwartale ulic Prymasowska, Gałęckiego, Rynek i Senatorska), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

3) wskazuje się zabytki:

- a) R9 - dom przy ul. Rynek 32, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 437 z 30 października 1976 r.,
- b) R10 - dom przy ul. Rynek 33, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 436 z 30 października 1976 r.,
- c) R11 - dom przy ul. Rynek 34, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 438 z 30 października 1976 r.,
- d) R12 - dom przy ul. Rynek 35, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 439 z 30 października 1976 r.,
- e) R14 - dom przy ul. Senatorskiej 4, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 932 z 16 kwietnia 1993 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

4) wskazuje się zabytki, wpisane do WEZ i GEZ:

- a) EW4 - dom przy ul. Gałęckiego 11,
- b) EW11 - dom przy ul. Rynek 31,
- c) EW14 - dom przy ul. Senatorskiej 6,
- d) EW15 - dom przy ul. Senatorskiej 8,
- e) EW16 - dom przy ul. Senatorskiej 10, dla których przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne, w tym ustala się zakaz nadbudowy zabytków EW11, EW14 i EW15;

5) wskazuje się zabytek wpisany do GEZ - EG2 - dom przy ul. Gałęckiego 15, dla którego w przypadku jego zniszczenia lub rozbiórki nie obowiązują ustalenia dotyczące prowadzenia robót budowlanych w miejscu zabytku określone w ustaleniach ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 1,1,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,
  - b) dachy:
    - dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią w terenie o symbolu 5 M,U, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
    - kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **6 M,U** (położony przy ulicach: św. Floriana, Kościelna, Senatorska),
- 2) **7 M,U** (położony pomiędzy: pl. św. Floriana, ulicą Michała Okurzałego i Rynkiem),
- 3) **8 M,U** (położony w kwartale: pl. św. Floriana, ulica Michała Okurzałego, ulica Stefana Batorego, ulica Strykowska) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący tereny, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą tereny, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytki w terenie o symbolu 6 M,U:
  - a) R13 - dom z oficynami przy ul. Senatorskiej 1, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 1004 z 7 kwietnia 1998 r.,



- b) R15 - dom przy ul. Senatorskiej 5, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 909/277 z 29 grudnia 1967 r.,
  - c) R16 - dom przy ul. Senatorskiej 7, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 910/278 z 29 grudnia 1967 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 4) wskazuje się zabytki w terenie o symbolu 7 M,U:
- a) R4 - Ratusz przy ul. Rynek 1, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 777 z 28 grudnia 1987 r.,
  - b) R5 - dom przy ul. Rynek 2/3, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 434 z 30 października 1976 r.,
  - c) R6 - dom przy ul. Rynek 4, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 908/276 z 29 grudnia 1967 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 5) wskazuje się zabytki, wpisane do WEZ:
- a) w terenie oznaczonym symbolem 6 M,U - EW12 - dom z oficyną, EW13 - oficyna, położone przy ul. Senatorskiej 3,
  - b) w terenie oznaczonym symbolem 7 M,U:
    - EW2 - dawne jatki piekarsko-rzeźnicze przy pl. św. Floriana 9,
    - EW7 - dom przy ul. Rynek 5,
  - c) w terenie oznaczonym symbolem 8 M,U - EW3 - dom przy p. św. Floriana 15, dla których przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne, w tym ustala się zakaz nadbudowy.

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

- 1) część terenu 7 M,U, wskazana na rysunku planu właściwą granicą stanowi teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu zabudowy usługowej (obiekty budowlane placówek administracji publicznej), dla których dopuszcza się działania inwestycyjne, mające na celu utrzymanie właściwego stanu techniczno-użytkowego oraz ich rozbudowę, przebudowę i nadbudowę z zachowaniem pozostałych ustaleń planu;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 550,0 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 2,0, z wyłączeniem terenu o symbolu 6 M,U, dla którego – maksimum 2,5,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - minimum 8,0,
    - maksimum 15,5 m, w terenie o symbolu 6 M,U,
    - maksimum 16,0 m, w terenie o symbolu 7 M,U,
    - maksimum 12,0m, w terenie o symbolu 8 M,U,
  - b) dachy:
    - dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,

- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9 M,U** (położony w obszarze ograniczonym ulicami: Rynek, Strykowska, Stefana Batorego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

3) wskazuje się zabytki, wpisane do WEZ:

- a) EW8 - dom przy ul. Rynek 6,
- b) EW9 - dom przy ul. Rynek 7,
- c) EW10 - dom przy ul. Rynek 10/11,
- d) EW17 - dom przy ul. Strykowskiej 2,
- e) EW18 - dom przy ul. Strykowskiej 4, dla których przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne, w tym ustala się zakaz nadbudowy.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
- b) intensywności zabudowy:
  - minimum 0,1,
  - maksimum 2,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,
- maksimum 12,0 m,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10 M,U** (położony przy ulicach: Franciszka Żwirki, Rynek, Mszczonowska), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

3) wskazuje się zabytki:

- a) R7 - dom przy ul. Rynek 23, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 974 z 19 lipca 1994 r.,
- b) R8 - dom przy ul. Rynek 24, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 435 z 30 października 1976 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 600,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 2,0,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,

- maksimum 12,0 m,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,

- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 21. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11 MW,U** (położony przy ulicach: Franciszka Żwirki, Jagiellońska, Mszczonowska), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 2,9,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 20%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,

- maksimum 16,0 m, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 20,0 m, w strefie zwiększonej wysokości, oznaczonej na rysunku planu,

b) dachy – płaskie.

**§ 22.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12 MW,U** (położony u zbiegu ulic: Mszczonowskiej i Rawskiej), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- b) tereny zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 500,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 90%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,

- maksimum 3,7,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,

- maksimum 17,0 m,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 40°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13 M,U** (położony w kwartale ulic: Strykowska, Rawska, Józefa Mireckiego i Stefana Batorego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytek - R3 - dom przy ul. Rawskiej 6, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 1001 z 7 listopada 1977 r., w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 4) wskazuje się zabytek - EG1 - dom przy ul. Rynek 15, wpisany do GEZ, w którym przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne, w tym ustala się zakaz nadbudowy.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 500,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 90%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 3,5,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,
- maksimum 13,0, z dopuszczeniem zwiększenia wysokości do maksimum 14,0 m, w strefie zwiększonej wysokości oznaczonej na rysunku planu,

b) dachy:

- płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,

- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14 M,U** (położony w kwartale ulic: Rawska, św. Stanisława, Stefana Batorego i Józefa Mireckiego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący część terenu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część terenu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytek, wpisany do WEZ - EW1 - dom przy ul. Stefana Batorego 21, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
- b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 3,5,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,
- maksimum 13,0 m, dla zabudowy sytuowanej w linii zabudowy obowiązującej oraz w odległości do 10,0 m od tej linii,
- maksimum 14,0 m, dla zabudowy sytuowanej na pozostałej części terenu,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 25. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 M,U** (położony przy ulicy Stefana Batorego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący część terenu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej”, objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część terenu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 4) wskazuje się zabytek - R1 - dawny żydowski dom modlitwy przy ul. Stefana Batorego, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 797 z dnia 7 marca 1991 r., w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 55%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 1,1,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0,

b) dachy:

- dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
- kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 M,U** (położony przy ulicach: Aleja Niepodległości, Stefana Batorego i św. Stanisława), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren, w którym poza ustaleniami ogólnymi dotyczącymi zagospodarowania wyznacza się strefę ekspozycji zabytku, wskazaną na rysunku planu, w której wysokość zabudowy nie może przekraczać 9,0 m.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 2,0,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - minimum 8,0,
    - maksimum 13,0, z wyłączeniem strefy ekspozycji zabytku, dla której - maksimum 9,0 m,
  - b) dachy:
    - dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°,
    - kalenica budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległa do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **17 M,U** (położony u zbiegu ulic: Aleja Niepodległości i Rawska), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) tereny zabudowy mieszkaniowej,
  - b) tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 2,5,



c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%, z wyłączeniem działek o powierzchni zabudowy 100%, dla których – minimum 1%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,
- maksimum 12,0,

b) dachy – płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 35°, przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 28. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **18 M,U** (położony pomiędzy ulicami: Aleja Niepodległości i Wschodnia), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 500,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 85%,
- b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 2,5,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- minimum 8,0,
- maksimum 12,0,

b) dachy – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 35°.

**§ 29. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **19 M,U** (położony w kwartale ulic: Aleja Niepodległości, Mikołaja Kopernika, Wschodnia, Marii Konopnickiej), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

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

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 1,5,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 10%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy:
  - minimum 8,0,
  - maksimum 10,0,
- b) dachy – o nachyleniu połaci dachowych do 45°.

**§ 30. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **20 MN,U** (położony u zbiegu ulic: Aleja Niepodległości, Mikołaja Kopernika), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

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

- 1) teren do zagospodarowania łącznego z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem o charakterze informacyjnym 10.223.MN,U;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 350,0 m<sup>2</sup>;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 60%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 2,5,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 25%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 8,5,
  - b) dachy – o nachyleniu połaci dachowych do 30°, przy czym przebieg kalenicy budynku sytuowanego w linii zabudowy obowiązującej równoległy do linii rozgraniczającej z przestrzenią publiczną.

**§ 31. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **21 U** (położony przy ulicy Floriana), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

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

- 1) teren do zagospodarowania łącznego z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem o charakterze informacyjnym 9.158.U;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 650,0 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz realizacji budynków oraz podziemnych części budynków i budowli nadziemnych,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) powierzchni zabudowy działki – nie ustala się z uwagi na zakaz realizacji budynków oraz podziemnych części budynków i budowli nadziemnych,
  - b) intensywności zabudowy – nie ustala się z uwagi na zakaz realizacji budynków oraz podziemnych części budynków i budowli nadziemnych,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 20%,
  - d) wysokość zabudowy, dachy – nie ustala się z uwagi na zakaz realizacji budynków oraz podziemnych części budynków i budowli nadziemnych.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **22 UOS** (położony u zbiegu ulic: Prymasowska i Senatorska), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytki:
  - a) R19 - dom (dawna plebania) przy ul. Senatorskiej 14, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 905/273 z 29 grudnia 1967 r.,
  - b) R20 - dom (plebania) przy ul. Senatorskiej 16, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 778 z 28 grudnia 1987 r.,
  - c) R21 - dom (kancelaria) przy ul. Senatorskiej 18, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 906/274 z 29 grudnia 1967 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 10 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 15%,

b) intensywności zabudowy:

- minimum 0,1,
- maksimum 0,2,

c) powierzchni biologicznie czynnej działki minimum 50%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,

b) dachy – wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°, z wyłączeniem dachów budynków oficyn sytuowanych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dla których dopuszcza się dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 40°.

**§ 33. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23 UOS** (położony pomiędzy ulicami: Kościelną, Floriana i Senatorską), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytki:
  - a) R17 - Kościół p.w. św. Jakuba i dzwonnica, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 282/210 z 29 grudnia 1967 r.,
  - b) R18 - cmentarz przykościelny, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 993 z 8 marca 1995 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 2 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 30%,
  - b) intensywności zabudowy – maksimum 0,3,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki minimum 40%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,

b) dachy – kopuły oraz wielopołaciowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.

**§ 34. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **24 UOS** (położony u zbiegu ulic: św. Stanisława i Rawską), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się zabytki:
  - a) R22 - Kościół p.w. św. Stanisława, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 283/211 z 29 grudnia 1967 r.,
  - b) R23 - dawny szpital (przy kościele p.w. św. Stanisława), chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 779 z 28 grudnia 1987 r.,
  - c) R24 - cmentarz rzymsko-katolicki św. Rocha (przy kościele p.w. św. Stanisława), chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków decyzją nr 812 z 22 listopada 1991 r., w których prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytki, wpisane do WEZ:
  - a) EW19 - kaplica grobowa Braulińskich przy kościele p.w. św. Stanisława,
  - b) EW20 - ogrodzenie z bramą (zespół kościoła p.w. św. Stanisława), dla których przy realizacji działań inwestycyjnych obowiązują ustalenia ogólne.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 6 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki – maksimum 5%,
  - b) intensywności zabudowy – maksimum 0,1,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki minimum 70%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,
  - b) dachy – dwu- lub wielopłociowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 45°.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25 KP** (położony przy skrzyżowaniu ulic: Jagiellońskiej i Konstytucji 3-go Maja), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty handlowo-usługowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;

2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 880,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 15%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 0,15,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 20%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 4,5 m,
  - b) dachy – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35° lub kopuły.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 KP, KSp** (położony przy skrzyżowaniu ulic: Prymasowskiej i Gałęckiego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren placu publicznego,
  - b) teren parkowania otwartego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 15%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,1,
    - maksimum 0,15,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 4,5 m,
- b) dachy – dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych od 20° do 35° lub kopuły.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27 KP** (Rynek), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren parkowania, w tym parkingu podziemnego,
- b) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 5 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 5%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,001,
    - maksimum 0,05,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 4,5 m,
- b) dachy – płaskie lub kopuły.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **28 Kp,KSp** (pl. św. Floriana), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren placu publicznego,
  - b) teren zabudowy usługowej (istniejąca strażnica Ochotniczej Straży Pożarnej),
  - c) teren parkowania, w tym parkingu podziemnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, chroniony poprzez wpis do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r., fragment obszaru strefy „A - ochrony konserwatorskiej”, obejmujący teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą teren, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych,
- 3) wskazuje się zabytek, wpisany do WEZ, EW23 - kapliczka, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 3 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki:
    - w zakresie zabudowy usługowej – maksimum 20%,
    - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 5%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,001,
    - maksimum 0,05,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy:
    - w zakresie zabudowy usługowej – maksimum 9,0 m,
    - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 4,5 m,
  - b) dachy – płaskie lub kopuły.

**§ 39. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29 KP** (położony przy ul. Jagiellońskiej), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
  - b) teren parkowania,
  - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 600,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) powierzchni zabudowy działki - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 5%,
  - b) intensywności zabudowy:
    - minimum 0,001,
    - maksimum 0,05,
  - c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;



3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 4,5 m,
- b) dachy – płaskie.

**§ 40.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30 KP** (położony przy skrzyżowaniu ulic: Aleja Niepodległości i Rawskiej), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren placu publicznego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) tymczasowe obiekty usługowo-handlowe,
- b) teren parkowania,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchni zabudowy działki - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 10%,
- b) intensywności zabudowy:
  - minimum 0,001,
  - maksimum 0,4,
- c) powierzchni biologicznie czynnej działki – minimum 5%;

3) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy - w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych – maksimum 4,5 m,
- b) dachy – płaskie.

**§ 41.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **31 Z** (położony u zbiegu ulic: Aleja Niepodległości i Jana Kilińskiego) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren parkowania otwartego,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący cały teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się zabytek, wpisany do WEZ, EW21 - dawny cmentarz św. Stanisława - część poza wpisem do rejestru zabytków, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) realizacja nawierzchni miejsc do parkowania z zastosowaniem nawierzchni przepuszczalnej;

- 3) zakaz realizacji budynków;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 51% powierzchni terenu.

§ 42. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **32 Z** (położony u zbiegu ulic: Aleja Niepodległości, Jana Kilińskiego i Rawskiej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący cały teren, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się zabytek, wpisany do WEZ, EW22 - kapliczka przydrożna przy ul. Rawskiej, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 400,0 m<sup>2</sup>;
- 2) zakaz realizacji budynków;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 51% powierzchni terenu.

§ 43. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **33 KDZ** - ulica Aleja Niepodległości (fragment od ulicy Mikołaja Kopernika do ulicy Stefana Batorego), obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulica klasy zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe, kioski, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część terenu, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

4. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę Z – zbiorcza;
- 2) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 18,0 m do 63,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) nakaz zachowania szpalerów zieleni wysokiej wzdłuż ulicy, z zachowaniem przepisów odrębnych.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowo – maksimum 0,1;
- 2) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wiat przystankowych, ogródków gastronomicznych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

§ 44. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **34 KDL** - ulica Stefana Batorego (fragment od Rynku do ulicy Aleja Niepodległości),
- 2) **35 KDL** - ulica Strykowska (fragment od ulicy Mszczonowskiej do ulicy Stefana Batorego);
- 3) **36 KDL** - ulica Mszczonowska (fragment od ulicy Strykowskiej do wschodniej granicy opracowania planu),
- 4) **37 KDL i 39 KDL** - fragmenty ulicy Prymasowskiej odpowiednio od ulicy Senatorskiej do ulicy Konstytucji 3-go Maja, i od ul. Konstytucji 3-go Maja do ul. Jagiellońskiej,
- 5) **38 KDL** - ulica Konstytucji 3-go Maja obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulice klasy lokalnej, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe, kioski, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, fragment strefy "A - ochrony konserwatorskiej", wpisany do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r, obejmujący odcinek ulicy oznaczonej symbolem 34 KDL oraz pozostałe ulice w granicach ich terenów, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą odcinek ulicy oznaczonej symbolem 34 KDL oraz pozostałe ulice w granicach ich terenów, wskazaną na rysunku planu właściwą granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący odcinek ulicy oznaczonej symbolem 34 KDL, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.

4. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) klasę L – lokalna,
- 2) przekrój ulicy 1/2 – jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) od 9,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 34 KDL – ulica Stefana Batorego (fragment od Rynku do ulicy Aleja Niepodległości),
  - b) od 9,7 m do 13,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 35 KDL – ulica Strykowska (fragment od ulicy Mszczonowskiej do ulicy Stefana Batorego),
  - c) od 14,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 36 KDL – ulica Mszczonowska (fragment od ulicy Strykowskiej do wschodniej granicy opracowania planu),
  - d) od 22,0 m do 31,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 37 KDL – ulica Prymasowska (fragment od ulicy Senatorskiej do ulicy Konstytucji 3-go Maja),
  - e) od 18,0 m do 39,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 38 KDL – ulica Konstytucji 3-go Maja,
  - f) od 7,5 m do 9,8 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 39 KDL – ulica Prymasowska (fragment od ul. Konstytucji 3-go Maja do ul. Jagiellońskiej).

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów usługowo-handlowo – maksimum 0,1;
- 2) dopuszczenie realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wiat przystankowych, ogródków gastronomicznych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski.

§ 45. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **40 KDD** - ulica Jagiellońska,
- 2) **41 KDD** - ulica Gałęckiego,
- 3) **42 KDD** - ulica Senatorska,
- 4) **43 KDD** - ulica Floriana,
- 5) **44 KDD** - ulica Żwirki,
- 6) **45 KDD** - ulica Józefa Mireckiego,
- 7) **46 KDD** - ulica św. Stanisława,
- 8) **47 KDD** - ulica Michała Okurzałego,
- 9) **48 KDD** - ulica Kościelna,
- 10) **49 KDD** - ulica Jana Kilińskiego (fragment od ulicy Rawskiej do ul. Aleja Niepodległości),
- 11) **50 KDD** - ulica Marii Konopnickiej (fragment od ulicy Wschodniej do ulicy Aleja Niepodległości),
- 12) **51 KDD** - ulica Wschodnia obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej – ulice klasy dojazdowej, wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, wiaty przystankowe, kioski, w tym zespolone z wiatami przystankowymi dla komunikacji zbiorowej, drogi rowerowe, ścieżki pieszo-rowerowe, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek, fragment obszaru strefy "A - ochrony konserwatorskiej", wpisany do rejestru zabytków Nr 775 z dnia 18 maja 1987r, którego granice wskazano na rysunku planu, i który obejmuje ulice lub ich fragmenty oznaczone symbolami:
  - a) 41 KDD - ulica Gałęckiego,
  - b) 42 KDD - ulica Senatorska,
  - c) 43 KDD - ulica Floriana,
  - d) 44 KDD - ulica Żwirki - fragment przy Rynku,
  - e) 45 KDD - ulica Józefa Mireckiego,
  - f) 47 KDD - ulica Michała Okurzałego,
  - g) 48 KDD - ulica Kościelna, w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 2) wskazuje się strefę "C - ochrony archeologicznej", obejmującą ulice lub ich fragmenty oznaczone symbolami:
  - a) 41 KDD - ulica Gałęckiego,
  - b) 42 KDD - ulica Senatorska,
  - c) 43 KDD - ulica Floriana,

- d) 44 KDD - ulica Żwirki - fragment przy Rynku,
  - e) 45 KDD - ulica Józefa Mireckiego,
  - f) 47 KDD - ulica Michała Okurzałego,
  - g) 48 KDD - ulica Kościelna, której granice pokrywają się z granicą strefy "A - ochrony konserwatorskiej", w której prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych;
- 3) wskazuje się zabytek, fragment strefy "B - ochrony konserwatorskiej", objęty ochroną na mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmujący część terenów:
- a) 46 KDD - ulica św. Stanisława,
  - b) 49 KDD - ulica Jana Kilińskiego (fragment od ulicy Rawskiej do ul. Aleja Niepodległości), w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga zachowania ustaleń ogólnych.
4. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów ustala się:

- 1) dla ulic klasę D – dojazdowa,
- 2) przekrój ulicy 1/2 - jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu,
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna:
  - a) od 11,5 m do 24,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 40 KDD - ulica Jagiellońska,
  - b) od 10,0 m do 26,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 41 KDD - ulica Gałęckiego,
  - c) od 11,0 m do 25,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 42 KDD - ulica Senatorska,
  - d) od 10,5 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 43 KDD - ulica Floriana,
  - e) od 11,2 m do 19,8 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 44 KDD - ulica Żwirki,
  - f) od 9,7 m do 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 45 KDD - ulica Józefa Mireckiego,
  - g) od 8,5 m do 18,4 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 46 KDD - ulica św. Stanisława,
  - h) od 6,8 m do 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 47 KDD - ulica Michała Okurzałego,
  - i) od 10,5 m do 35,5 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 48 KDD - ulica Kościelna,
  - j) od 14,0 m do 18,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 49 KDD - ulica Jana Kilińskiego (fragment od ulicy Rawskiej do ul. Aleja Niepodległości),
  - k) od 11,5 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 50 KDD - ulica Marii Konopnickiej (fragment od ulicy Wschodniej do ulicy Aleja Niepodległości),
  - l) od 7,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 51 KDD - ulica Wschodnia,
  - m) parametr przekroju ulicy nie dotyczy strefy zamieszkania, w której nie wyodrębniono jezdni i chodników.

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

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych – maksimum 0,1;
- 2) dopuszczenie:

- a) realizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, wiat przystankowych, ogródków gastronomicznych, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m<sup>2</sup>, dach płaski,
- b) utrzymania budynku nad ulicą Gałęckiego z prawem remontu, przebudowy z zakazem rozbudowy i nadbudowy.

#### **Rozdział 4** **Przepisy końcowe**

**§ 46.** Tracą moc obowiązującą ustalenia części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonego uchwałami: Nr LIII/128/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 sierpnia 2002 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 285, poz. 3459 z 22 listopada 2002 r.), Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 296, poz. 3522 z 6 grudnia 2002 r.), Nr LIX/66/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 136, poz. 1235 z 12 maja 2007 r.), Nr XXXI/55/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 191, poz. 1792 z 11 czerwca 2008 r.), Nr LXIX/76/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 lipca 2010r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 242, poz. 1959 z 21 sierpnia 2010 r.) - w granicach ujętych w niniejszej uchwale oraz obszary miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice zatwierdzonych uchwałami: Nr LIX/136/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 35, poz. 276 z 6 lutego 2010 r.), Nr LXVIII/64/10 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 maja 2010 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego Nr 202, poz. 1654 z 10 lipca 2010 r.), Nr XXVIII/101/12 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 września 2012 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z dnia 12 listopada 2012 r., poz. 3530), Nr XXXIII/12/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 stycznia 2017 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z 18 lutego 2017 r. poz. 855), Nr XLIII/128/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 września 2017 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z 19 października 2017 r. poz. 4321) w granicach terenów lub ich części objętych niniejszą uchwałą.

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

**§ 48.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Skierniewice.

**§ 49.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

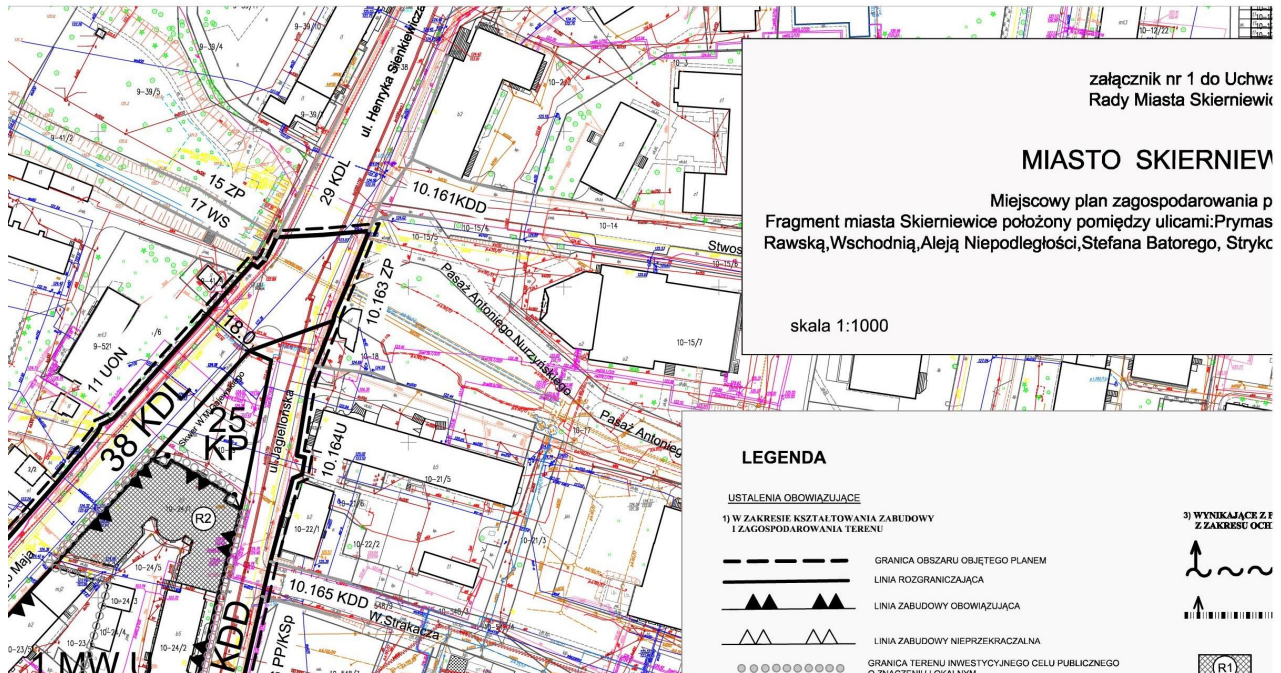
**Andrzej Melon**

Załącznik Nr 1 arkusz-1 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.

**rysunek planu**

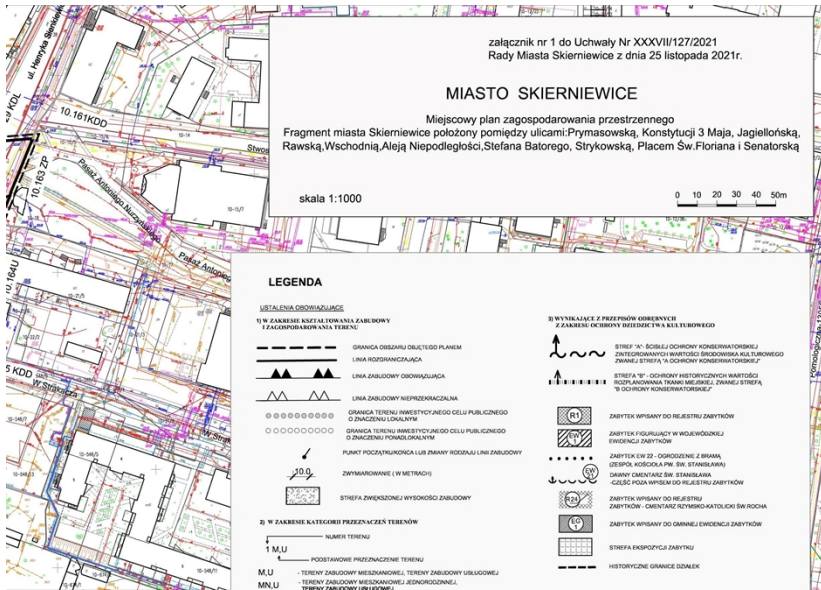


Załącznik Nr 1 -arkusz 2 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
 Rady Miasta Skierniewice  
 z dnia 25 listopada 2021 r.

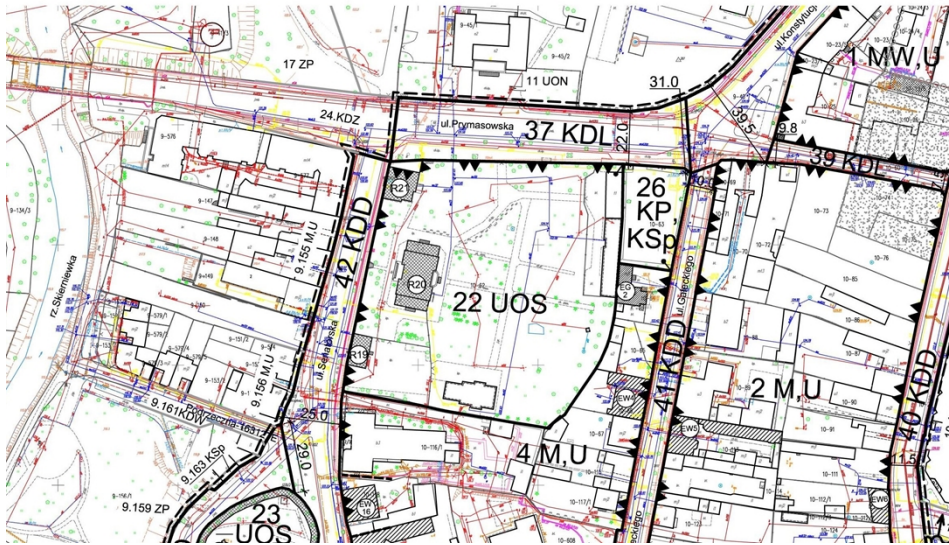




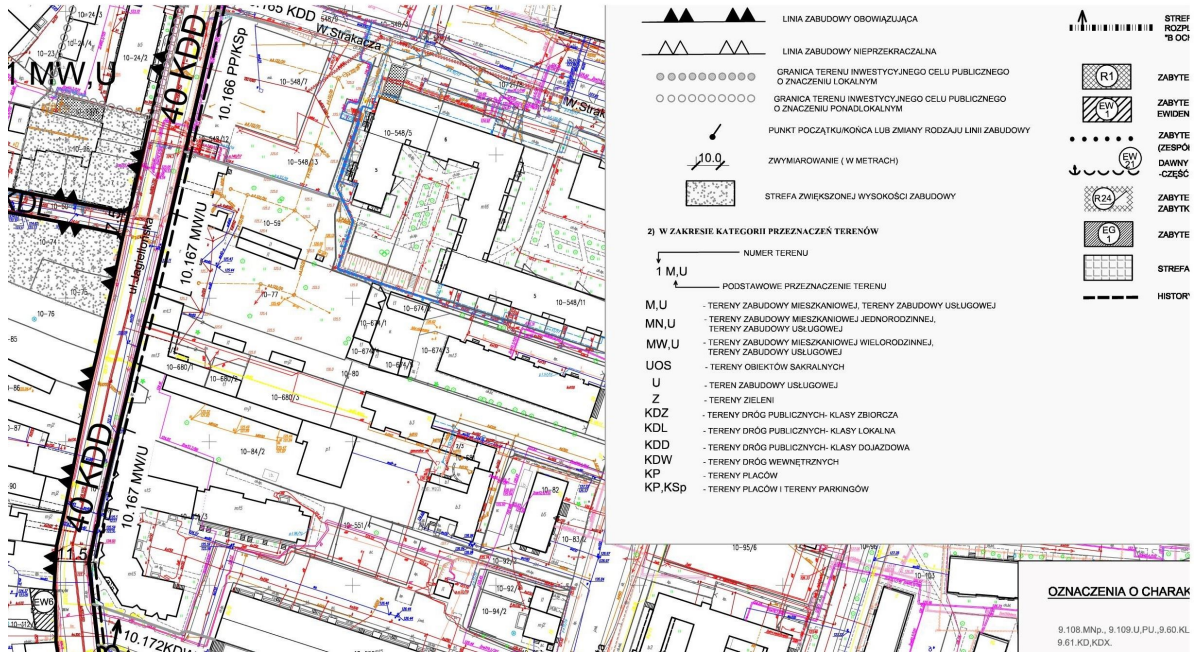
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
 Rady Miasta Skierniewice  
 z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 7 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 8 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
 Rady Miasta Skierniewice  
 z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 9 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.

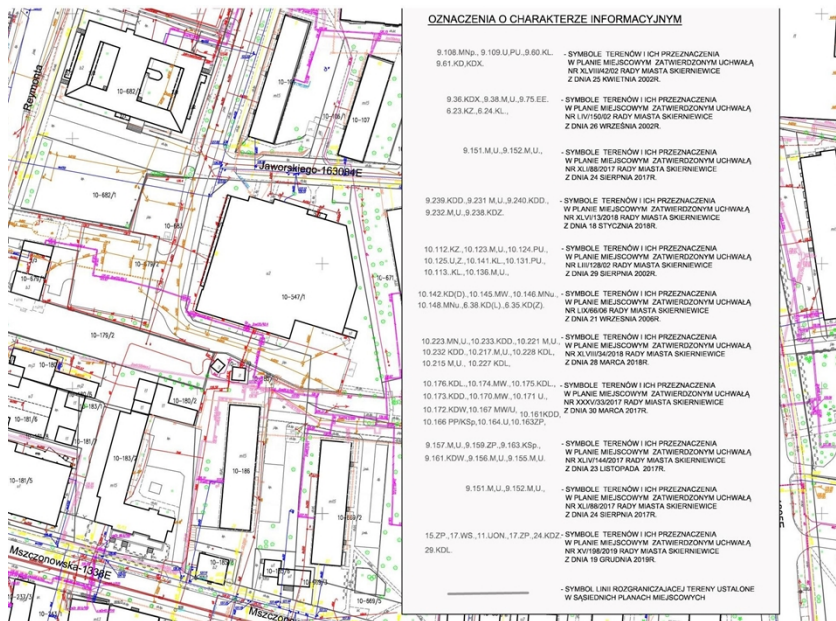


OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

9.108.Miņ. 9.109.U.PU.9.60.KL. 9.61.KD.KDX.	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLV/186/2017 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 25 KWIEŹNIA 2020R.
9.36.KDX.9.38.M.U.9.75.EE. 6.23.KZ.8.24.KL..	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR LV/150/2019 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2020R.
9.151.M.U.9.152.M.U..	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XL/186/2017 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 24 SIERPNIA 2017R.
9.239.KDD.9.231.M.U.9.240.KDD. 9.232.M.U.9.238.KDZ.	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLV/150/2019 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 18 STYCZNIA 2018R.
10.112.KZ.10.123.M.U.10.124.PU. 10.125.U.Z.10.141.KL.10.131.PU. 10.113.KL.10.136.M.U..	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR LV/128/2019 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 18 SIERPNIA 2020R.
10.142.KD(D).10.145.MW.10.146.MN. 10.148.MN.6.38.KD(L).6.35.KD(Z).	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR LX/66/2006 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 21 WRZEŚNIA 2006R.
10.223.MN.U.10.233.KDD.10.221.M.U. 10.232.KDD.10.217.M.U.10.228.KDL. 10.213.M.U.10.227.KDL..	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLV/194/2018 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 29 MARCA 2018R.
10.176.KDL.10.174.MW.10.175.KDL. 10.173.KDD.10.170.MW.10.171.U. 10.172.KDW.10.167.MW.U.10.161.KDD. 10.166.PPKSp.10.164.U.10.163.ZP.	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XXXV/33/2017 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 29 MARCA 2017R.
9.157.M.U.9.159.ZP.9.163.KSp. 9.161.KDW.9.156.M.U.9.156.M.U.	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLV/146/2017 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 23 LISTOPADA 2017R.
9.151.M.U.9.152.M.U..	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XL/186/2017 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 24 SIERPNIA 2017R.
15.ZP..17.WS.11.UON.17.ZP.24.KDZ. 29.KDL.	- SYMBOLE TERENÓW I CH PRZEZNACZENIA W PLANIE MIEJSCOWYM ZATWIERDZONYM UCHWAŁĄ NR XLV/188/2019 RADY MIASTA SKIERNIEWICE Z DNIA 19 GRUDNIA 2019R.

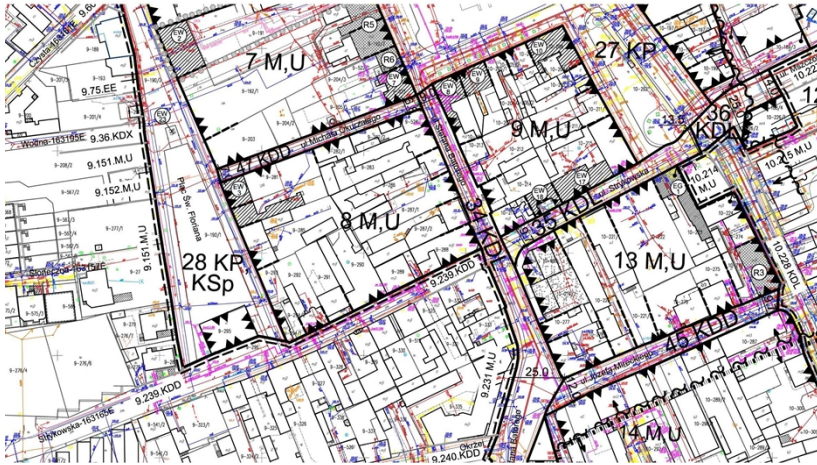


Załącznik Nr 1 arkusz 10 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.





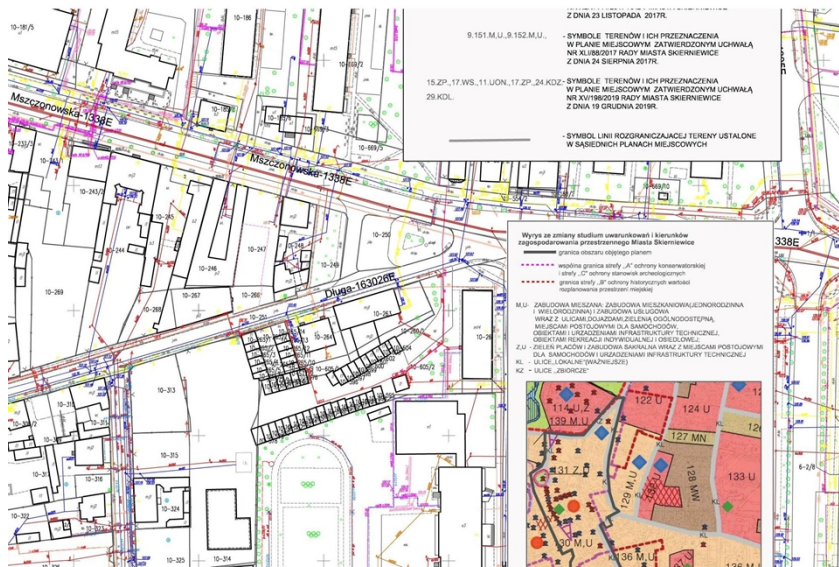
Załącznik Nr 1 arkusz 11 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



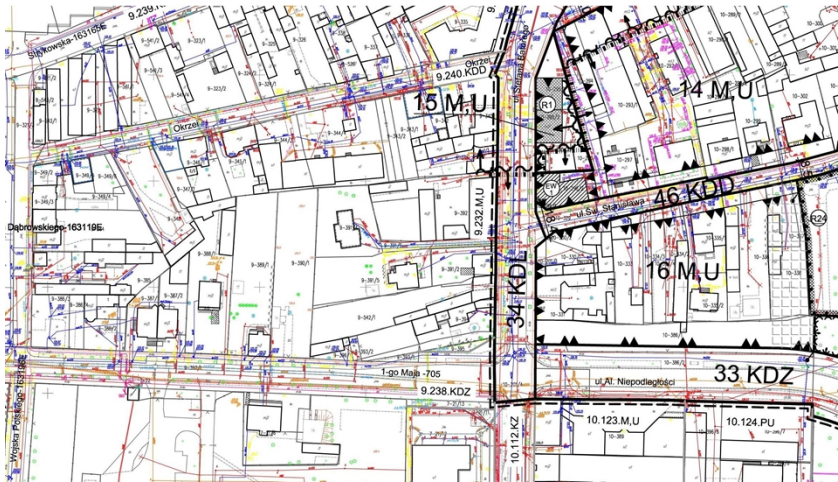
Załącznik Nr 1 arkusz 12 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 13 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



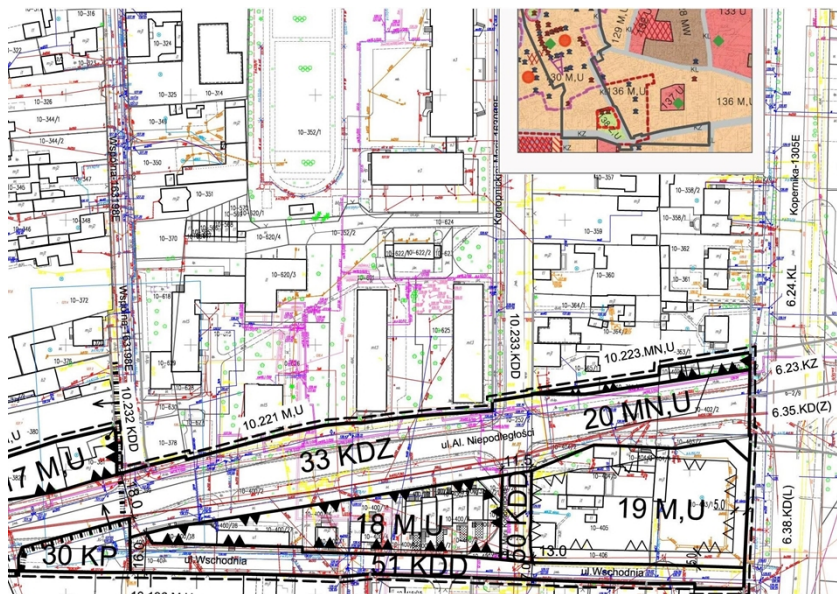
Załącznik Nr 1 arkusz 14 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



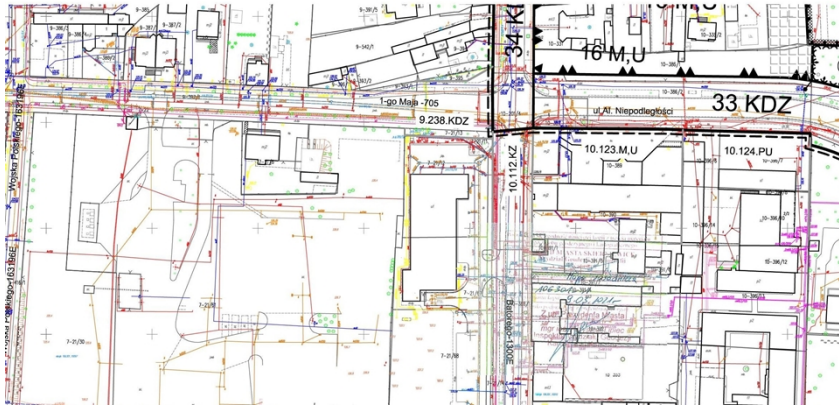
Załącznik Nr 1 arkusz 15 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



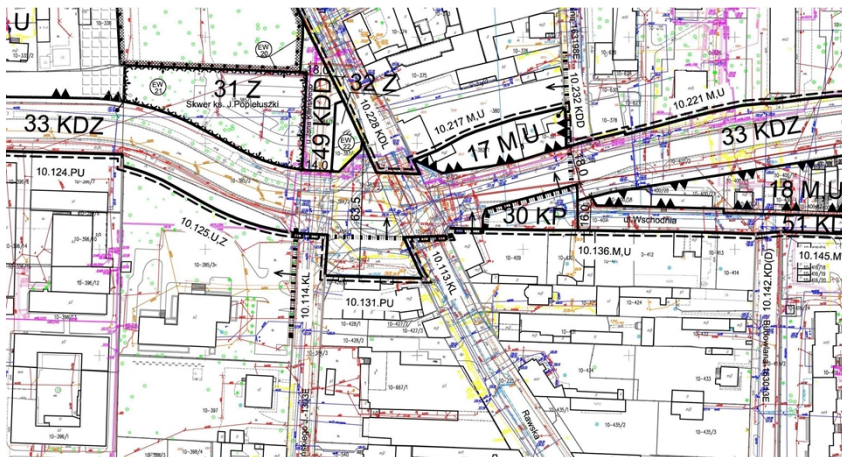
Załącznik Nr 1 arkusz 16 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 17 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.

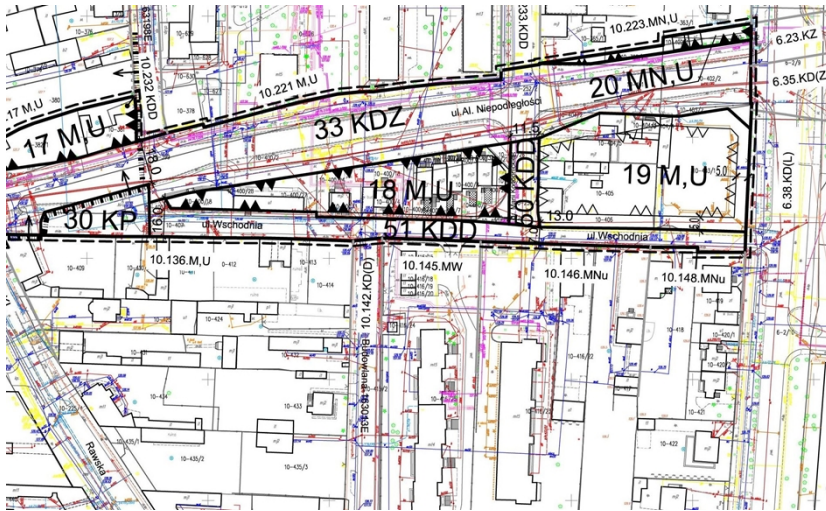


Załącznik Nr 1 arkusz 18 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.





Załącznik Nr 1 arkusz 19 do uchwały Nr XXXVII/127/2021  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 listopada 2021 r.



### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skierniewice położonej pomiędzy ulicami: Prymasowską, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońska, Rawską, Wschodnią, Aleją Niepodległości, Stefana Batorego, Strykowską, Placem Św. Floriana i Senatorską.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Skierniewice położonej pomiędzy ulicami: Prymasowską, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońska, Rawską, Wschodnią, Aleją Niepodległości, Stefana Batorego, Strykowską, Placem Św. Floriana i Senatorską wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu trzykrotnie. Po raz pierwszy wyłożenie trwało w okresie od dnia 12 listopada 2020 r. do dnia 10 grudnia 2020 r. Termin zgłoszenia uwag upływał w dniu 31 grudnia 2020 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wpłynęły dwa pisma zawierające cztery uwagi. Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewic podjął w dniu 19 stycznia 2020 r. Prezydent Miasta Skierniewic postanowił uwzględnić uwagi, przy czym jedną z pod warunkiem pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W wyniku uwzględnienia uwag nastąpiła zmiana treści projektu zmiany planu miejscowego oraz ponowienie procesu uzgodnienia i wyłożenia do publicznego wglądu.

Projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 8 lipca 2021 r. wpłynęły dwa pisma zawierające dwie uwagi. Prezydent Miasta Skierniewic w dniu 20 lipca 2021 r. postanowił nie uwzględnić jednej uwagi. Jednocześnie w związku z uwzględnieniem przez Prezydenta Miasta jednej z uwag została opracowana nowa treść projektu, który został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. Trzecie wyłożenie trwało w dniach od 12 sierpnia 2021 r. do 10 września 2021 r. W okresie wyłożenia wpłynęły dwa pisma, w których złożono trzy uwagi. Prezydent Miasta w dniu 19 października 2021 r. złożone uwagi odrzucił.

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

#### **I. W zakresie nieuwzględnionej uwagi złożonej w okresie pierwszego wyłożenia**

(wyłożenie w dniach od 12 listopada 2020 r. do 10 grudnia 2020 r., termin złożenia uwagi do dnia 31 grudnia 2020 r.)

##### **Uwaga zawarta w piśmie:**

– z dnia 14 grudnia 2020 r.

– zgłaszający - Hanna Sumińska informuje, że oczekuje wprowadzenia zmiany zapisów w obrębie działki nr ew. 64, przy ulicy Gałęckiego 15, w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 4 M,U poprzez rezygnację z ustalania budynku na działce nr ew. 64 przy ul. Gałęckiego 15 jako zabytku i co za tym idzie eliminacji ograniczeń w zagospodarowaniu tego budynku jakie zostały określone dla zabytków. Składająca uwagę informuje, iż w budynku, który określony jest w projekcie planu jako zabytek zawałona jest część ściany nośnej, a budynek grozi zawaleniem. Do pisma złożono protokół Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 21 października 2020, w którym zakazano użytkowania budynku wraz z informacją, że z uwagi na nieuregulowany stan prawny brak jest możliwości administracyjnych wydania decyzji o zakazanie użytkowania z nakazem opróżnienia budynku.

##### **Wyjaśnienie**

Projekt planu wskazuje na działce objętej uwagą zabytek w postaci budynku. Ustalenie takie nastąpiło w związku z realizacją wniosku z dnia 26 listopada 2018 r. (znak WUOZ-ZN.5150.226.2018.LL) Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (zwanego dalej WKZ) o konieczności wskazania zabytków oraz ustalenia zasad i form ochrony. Oczekiwanie to dotyczyło wszystkich zabytków wpisanych do rejestru zabytków, figurujących w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

(WEZ) oraz w Gminnej Ewidencji Zabytków (GEZ). Zgodnie z art. 17 pkt. 6 tiret ósme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu musi zostać uzgodniony z WKZ, w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Tym samym treść planu musi uwzględniać wnioski składane przez WKZ. Brak uzgodnienia projektu planu przez m. in. WKZ uniemożliwia skuteczne jego uchwalenie i wejście w życie.

Budynek opisywany przez składającą uwagę jest ustanowionym jako zabytek w Gminnej Ewidencji Zabytków. Dla zachowania zabytków plan przewiduje podstawową formę ochrony wyrażoną w §8 pkt. 6) projektu planu. Zgodnie z treścią tego paragrafu "W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków wskazuje się zabytki ... wpisane do GEZ, wymienione w ustaleniach szczegółowych i oznaczone na rysunku planu symbolem "EG" oraz kolejną liczbą, dla których ustala się ochronę poprzez:

- a) zakaz rozbiórki, z wyjątkiem rozbiórek przewidzianych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego,
- b) zakaz prowadzenia na działce w miejscu zabytku murowanego, który uległ zniszczeniu lub rozbiórce, 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, z wyłączeniem zabytków wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
- c) nakaz, przy prowadzeniu robót budowlanych, uwzględnienia cech historycznych zabytku"

Przywołane zapisy mają na celu wskazanie właścicielowi na konieczność szczególnego dbania o stan techniczny i funkcjonalny zabytku i tylko w jednym przypadku pozwalają na dokonanie rozbiórki obiektu zabytkowego. Jest to sytuacja, gdy decyzję o o rozbiórce w formie nakazu wyda Inspektor Nadzoru Budowlanego, na podstawie uwarunkowań określonych w przepisach z zakresu prawa budowlanego.

Rozpatrując uwagę, w szczególności opisany przez składającą uwagę stan techniczny budynku podjęto działania zmierzające do uzyskania zgody na wykreślenie z GEZ budynku - zabytku na działce przy ulicy Gałęckiego 15. Konsultacje z WKZ w zakresie zezwolenia na wykreślenie z GEZ budynku objętego wnioskiem doprowadziły do wskazania przez WKZ, iż nie wyraża on zgody na wykreślenie budynku na działce nr ew. 64 przy ulicy Gałęckiego 15 z Gminnej Ewidencji Zabytków. Wobec takiego stanowiska nie można zrealizować wniosku składającej uwagę o rezygnacji z ustalania budynku na działce nr ew. 64 przy ul. Gałęckiego 15 jako zabytku.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić/uwzględnić.**

## **II. W zakresie nieuwzględnionej uwagi złożonej w okresie drugiego wyłożenia**

(wyłożenie w dniach od 20 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r., termin złożenia uwagi do dnia 8 lipca 2021 r.)

### **Uwaga zawarta w piśmie:**

– z dnia 8 lipca 2020 r.

– zgłaszający - Firma Handlowo-Usługowa, Wojciech Rdest poprzez uwagę prosi o zmianę zapisu dotyczącego jego działki nr ew. 403/1, przy ul. Wschodniej 9 dotyczącego wskaźnika zabudowy 2 oraz wysokości zabudowy 14,5 m.

### **Wyjaśnienie**

Treść uwagi dotyczy terenu, który w projekcie planu miejscowego oznaczony jest symbolem 19M,U, w którym składająca uwagę firma posiada nieruchomość. Działka nr ew. 403/1, przy ul. Wschodniej 9 położona jest u zbiegu ulic: Aleja Niepodległości, Kopernika, Wschodnia. Składająca uwagę firma oczekuje zmiany projektu planu w zakresie wskaźników kształtowania zabudowy tj. ustalenie wysokości zabudowy 14,5 m (w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ustalono 12,0 m) oraz zwiększenie wskaźnika intensywności zabudowy do 2,0 (w projekcie wyłożonym do publicznego wglądu ustalono 1,5). We wniosku brak było uzasadnienia stanowiska.

Rozpatrując wniosek uwzględniano dwa potencjalne skutki zmiany. Pierwszy to wpływ zmiany na harmonię zabudowy, która powstanie w stosunku do istniejącej i możliwej do realizacji w oparciu o ustalenia zawarte w sąsiednich planach miejscowych. Drugim analizowanym skutkiem wprowadzenia zmiany była analiza możliwości zapewnienia miejsc postojowych związanych z budynkiem o wysokości

14,5 m w szczególności w związku z prowadzonymi na działce składającej uwagę formy robotami budowlanymi.

Analizując wniosek w kontekście uwarunkowań, wynikających z zagospodarowania sąsiednich nieruchomości, w szczególności wynikających z dopuszczonych możliwości zabudowy określonej w sąsiednich planach miejscowych jak i uwarunkowań komunikacyjnych stwierdzono jak dalej.

Wobec treści projektu planu jaka była przedmiotem I-go i II-go wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu dla nieruchomości objętej uwagą określono maksymalną wysokość zabudowy - 12,0 m. Wysokość ta pozwala na realizację budynku o czterech kondygnacjach nadziemnych i została określona przez projektanta projektu planu w oparciu o analizę uwarunkowań, w tym złożonego wniosku do planu jak i fakt, że na działce objętej uwagą nie istniał znaczący budynek. Założeniem brany pod uwagę dla dopuszczenia realizacji budynku o czterech kondygnacjach było, że możliwa jest bezkolizyjna realizacja parkingu podziemnego, praktycznie pod całą powierzchnią działek. Działka składającej uwagę firmy ma powierzchnię ok. 1800 m<sup>2</sup>.

Podstawą analizy były też uwarunkowania zagospodarowania terenów o podobnych formach zabudowy w sąsiedztwie i w całym obszarze projektu planu, a także analiza wniosku składającego uwagę z dnia 22 kwietnia 2020 r. Wniosek ten rozpatrywano mimo, że złożony był już w trakcie opracowywania projektu planu tj. poza terminem przewidzianym na składanie wniosków do projektu planu. Termin taki (12 listopada 2018 r.) był wskazany w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu. We wniosku tym ponadto zgłoszono także o:

- ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy do 1,5,
- ustalenie na nieruchomości wymagań dotyczących miejsc parkingowych związanych z nowymi budynkami w ilości 1mp/100m<sup>2</sup> powierzchni sprzedażowej lub 1mp/200m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dopuszczenia realizacji miejsc postojowych dla potrzeb realizowanej zabudowy w pasach drogowych.

Wysokość 12,0 m jest większa od wysokości zabudowy w sąsiedztwie tj. na działkach położonych poza granicami projektu planu. Ustalenie to jest wyjątkiem od stanu istniejącego i projektowanego w sąsiedztwie, a wynikało z chęci stworzenia niewielkiej dominanty przestrzennej u zbiegu trzech ulic. W sąsiedztwie istnieje zabudowa o wysokości ok. 6,0 m i 9,0 m. Wysokość nowej zabudowy została określona z uwzględnieniem dopuszczanej maksymalnej wysokości zabudowy w planach miejscowych w terenach położonych obok obszaru objętego bieżącym opracowaniem planu. I tak na nieruchomościach położonych na północ od terenu (działki) objętego uwagą ustalono maksymalną wysokość zabudowy 9,0 m, a na nieruchomościach na południe maksymalna wysokość zabudowy to 8,5 m. W planie miejscowym obejmującym obszar położony na wschód od terenu opisanego w uwadze wskazano tereny zieleni bez prawa zabudowy oraz teren usługowy, przy czym zabudowa (o dopuszczalnej wysokości 14,0 m, nawiązującej w tym obszarze zabudowy wielorodzinnej) odsunięta jest od ulicy Kopernika na odległość 30,0 m od ulicy oraz 60,0 m od terenu składającego uwagę. Zatem przy dopuszczalnej wysokości zabudowy 12,0 m nowy budynek przewyższałaby możliwe do realizacji w sąsiedztwie budynki o maksimum 1 kondygnację tj. 3,0 m.

Przedstawione uwarunkowania wskazywały zatem, że zwiększenie wysokości z 12,0 m do 14,5 m stanowić będzie istotny element dysharmonizujący zabudowę w sąsiedztwie. Różnica wysokości wynosiłaby w tym przypadku już 5,5 m. Nowe budynki o wysokości 14,5 m byłyby też dwukrotnie wyższe od istniejących bezpośrednio w terenie, w którym położona jest nieruchomość składającej uwagę firmy oraz w terenach sąsiednich planów. Jednocześnie wielkość działek sąsiednich, w tym na terenach planów sąsiednich jest na tyle mała (od ok. 500,0 m<sup>2</sup> do ok. 900,0 m<sup>2</sup>), że nie pozwala na powstanie większej ilości budynków o podobnej wysokości tj. 12,0 m. W związku z tym wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy do 14,5 m wynikający z zachowania harmonijnego co do wysokości kształtowania zabudowy nie zasługiwał na uznanie. Tym samym nie należało dokonywać zmian wskaźnika intensywności zabudowy, którego wartość jest ściśle związana z maksymalną wysokością zabudowy.

Rozpatrując wniosek o zwiększenie wysokości zabudowy był on także analizowany w zakresie wpływu powstania zabudowy o wysokości 14,5 m na obciążenie układu komunikacyjnego w sąsiedztwie oraz zapewnienie miejsc do parkowania w granicach nieruchomości inwestorów, w tym składającej uwagę firmy. Przy rozstrzygnięciu zwiększenia wysokości zabudowy uwzględniano także fakt, że w chwili złożenia uwagi na działce składającej uwagę firmy trwały prace budowlane. W czasie

rozstrzygnięcia uwagi realizacja nowej zabudowy na działce składającej uwagę firmy nie obejmowała realizacji parkowania podziemnego. Firma składająca uwagę zrealizowała w tym czasie część inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie parterowego budynku mieszkalnego o wysokości ok. 5,0 m na cele usługowo-mieszkalne. Budynek ten zrealizowany był w stosunku do stanu projektowanego do poziomu pierwszego piętra, łącznie ze stropem. Inwestycja polega na rozbudowie budynku, przy czym powierzchnia zabudowy zwiększa się z początkowych 85,75 m<sup>2</sup> do 745,40 m<sup>2</sup> tj. o 659,65 m<sup>2</sup>. Stanowi to praktycznie o nowym budynku na nieruchomości. Docelowo budynek ma mieć dwie kondygnacje. Funkcjonalnie w budynku założono w jego parterze dwa lokale handlowe o powierzchni łącznej 668,1 m<sup>2</sup>, a na piętrze dwa lokale mieszkalne o powierzchni łącznej 245,14 m<sup>2</sup>. Projekt inwestora przewiduje też realizację na nieruchomości miejsc postojowych. Ilość tych miejsc była adekwatna do wymagań obowiązującego planu miejscowego (1mp/50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) i wynosiła 17. Przedstawiony do pozwolenia na budowę opisanej inwestycji projekt zagospodarowania działki wskazał przy tym wjazdy na nieruchomość, drogi wewnętrzne, a w konsekwencji rozdysponowano możliwość i sposób docelowego zagospodarowania, w tym związane z realizacją kolejnych miejsc postojowych.

W prowadzonej analizie przyjęto, że wprowadzenie oczekiwanych ustaleń planu powala na realizację budynku o powierzchni zabudowy 1110,6 m<sup>2</sup>, tj. o powierzchni całkowitej 4442,4 m<sup>2</sup> oraz ok. 3110,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej tj. 0,7 powierzchni całkowitej budynku. Przyjmując też średnią powierzchnię mieszkania 60,0 m<sup>2</sup>, tj. powierzchnię mieszkań jaka średnio jest projektowana i istnieje na terenie miasta Skierniewice pozwala to na uzyskanie 52 mieszkań. W takiej sytuacji budynek winien posiadać zapewnione 52 miejsca postojowe. Wynika to z faktu, że ustaleniami planu inwestor jest zobowiązany wykonać minimum 1mp/1 mieszkanie. Przyjmując natomiast, że cały budynek będzie przeznaczony dla funkcji usługowych w obrębie działki winny znaleźć się 32 miejsca postojowe (wymóg planu w tym przypadku stanowi obowiązek realizacji 1mp/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej). Zatem, przy obecnym zagospodarowaniu (istniejącym parterze budynku bez parkingu podziemnego) realizacja takiej zabudowy, dla zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych wymagałaby rozbiórki istniejącego zagospodarowania i realizacji parkingu podziemnego lub posiadania większej nieruchomości, która pozwoliłaby na lokalizację wymaganych ilości miejsc postojowych na powierzchni działki. Uwzględniając fakt, że inwestor wykonał już połowę inwestycji bez zapewnienia miejsc postojowych dla obiektu o większej niż zaplanował powierzchni całkowitej i użytkowej należało uznać, że zwiększenie wysokości zabudowy nie pozwoli w tym przypadku - bez rozbiórki istniejącej części obiektu na spełnienie innego wymagania planu miejscowego tj. ilości miejsc postojowych. Wobec przedstawionych wyników, przy zapewnieniu przez inwestora obecnie 17 miejsc postojowych, w sytuacji dopuszczenia zwiększenia wysokości zabudowy do 14,5 m inwestor na istniejącej nieruchomości nie będzie miał miejsca na wykonanie od 15 do 35 miejsc postojowych, jakie wymagane są wskaźnikami ilości miejsc postojowych określonych w projekcie planu miejscowego.

Jednocześnie wyniki analizy wskazały, że utrzymanie pierwotnie założonej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy 12,0 m również nie będzie możliwa do realizacji, w kontekście już zrealizowanej części inwestycji (bez parkingu podziemnego). W przypadku budynku o wysokości 12,0 m, przyjmując obecnie zaprojektowaną przez inwestora powierzchnię zabudowy tj. 745,4 m<sup>2</sup> możliwa jest realizacja budynku o trzech kondygnacjach. Powierzchnia całkowita takiego budynku to 2236,2 m<sup>2</sup>, a powierzchnia użytkowa to 1565,34 m<sup>2</sup>. Wobec tego ilość miejsc postojowych jakie będą konieczne dla zachowania wymagań planu miejscowego w zakresie miejsc postojowych wynosi od 16 dla wyłącznie funkcji usługowych do 26, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkalnych. W takim razie tylko w przypadku budynku o funkcjach usługowych inwestor mógłby zapewnić wymagania planu miejscowego dotyczące ilości miejsc postojowych. Tymczasem w swej inwestycji inwestor zakłada funkcje mieszkalne co najmniej na jednej kondygnacji, a na wizualizacji przedstawionej do uwag inwestor zakłada funkcje mieszkaniowe na dwóch kondygnacjach.

W takim przypadku pozostawienie dotychczasowej wysokości zabudowy spowoduje dodatkowe obciążenie sąsiednich ulic autami osób korzystających z realizowanej i ewentualnie projektowanej zabudowy na nieruchomości składającego uwagę. Obciążenie tak w zakresie ilości ruchu jak i konieczności parkowania. Położenie nieruchomości (rejon dwóch skrzyżowań, w tym drogi wojewódzkiej - Aleją Niepodległości ze znaczącą dla obsługi ruchu w skali miasta ulicą gminną - Mikołaja Kopernika) wskazuje, że nie będzie możliwości realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych ulic sąsiednich. Brak jest bowiem możliwości realizacji takich miejsc w zgodzie z normami technicznymi. Uwarunkowania realizacji takich miejsc są przy tym następujące. W przypadku ulicy Wschodniej na wprowadzenie miejsc postojowych nie pozwala jej szerokość tj. 7,6 m. Minimalna szerokość miejsca postojowego wzdłuż jezdni wynosi 2,5 m co przy zachowaniu istniejących: jezdni

o szerokości ok. 5,0 m, chodnika o szer. ok. 1,5 m oraz skrajni 0,5m do ogrodzenia (łącznie 6,0 m) nie pozwala na umieszczenie miejsca postojowego w tym pasie drogowym. Łączna szerokość pasa drogowego musiałaby w takim przypadku wynosić 9,5 m, a jak wskazano ma ok. 7,6 m. Kolejna ulica - Mikołaja Kopernika na odcinku omawianego terenu ma długość ok. 50,0 m. Na odcinku tym występują także przejście dla pieszych i skrzyżowania z ulicą Wschodnią i Aleją Niepodległości. Podana odległość 50,0 m to odległość między skrzyżowaniami. Efektywna długość pomiędzy przejściem dla pieszych, a skrzyżowaniem z ulicą Wschodnią wynosi ok. 40,0 m. Uwzględniając, że odległość miejsca postojowego od przejścia dla pieszych nie powinna być mniejsza niż 10,0 m oraz tyle samo od skrzyżowania zatem dla ewentualnych miejsc postojowych pozostaje 20,0 m. Jednak na tym odcinku został zaprojektowany wjazd na działkę inwestora (objęty pozwoleniem na budowę) o szerokości ok. 5,0 m. Uwzględniając przy tym, że miejsce postojowe od wjazdu na nieruchomość musi być odsunięte od tego wjazdu - dla zapewnienia widoczności o ok. 5,0 m od krawędzi wjazdu na umieszczenie miejsc postojowych pozostaje 5,0 m (zaprojektowany wjazd i odsunięcie miejsc postojowych od niego wymagają bowiem 15,0 m). Pozostały odcinek 5,0 m równy długości maksimum 1 miejsca postojowego podłużnego (wzdłuż jezdni). Realizacja tego miejsca wymagała by przy tym zgody Zarządcy drogi, w tym zgody na usunięcie dwóch drzew z pasa zieleni i części pasa zieleni). Takiej zgody składająca uwagę firma nie przedstawiła. Od strony ulicy Aleja Niepodległości cały odcinek wzdłuż nieruchomości składającej uwagę firmy stanowi pas jezdni służący do jazdy na wprost i skrętu w prawo z ulicy Aleja Niepodległości w ulicę Kopernika (na skrzyżowaniu ulic Kopernika i Aleja Niepodległości). W takiej sytuacji, zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie nie należy tu sytuować miejsc postojowych.

W związku z takimi wynikami analizy Prezydent Miasta rozstrzygając uwagę odrzucił ją, stanowiąc jednocześnie o ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy 10,0 m czyli wysokości odpowiadającej obowiązującej maksymalnej wysokości zabudowy w obecnym planie miejscowym.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwagi nie uwzględnić/uwzględnić.**

### **III. W zakresie nieuwzględnionych uwag złożonych w okresie trzeciego wyłożenia**

(wyłożenie w dniach od 12 sierpnia 2021 r. do 10 września 2021 r., termin złożenia uwagi do dnia 30 września 2021 r.)

#### **Uwaga nr 1 zawarta w pismach:**

– z dnia 24 sierpnia 2021 r. oraz z dnia 27 sierpnia 2021 r.

– zgłaszający - Firma Handlowo-Usługowa, Wojciech Rdest poprzez złożoną uwagę oczekuje zmiany treści projektu planu w taki sposób by wysokość zabudowy tę ponownie ustalić na 12,0 m (uwaga z dnia 24 sierpnia 2021r.), a następnie skorygował to oczekiwanie na 10,5 m (uzupełnienie uwagi z dnia 24 sierpnia, złożone w dniu 27 sierpnia 2021 r.).

#### **Wyjaśnienie**

Treść uwagi dotyczy terenu, który w projekcie planu miejscowego oznaczony jest symbolem 19M,U, w którym składający uwagę posiada nieruchomość. Nieruchomość ta objęta jest obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego uchwalonym w dniu 26 stycznia 2017 roku. W planie tym jednym z parametrów kształtowania zabudowy na nieruchomości składającej uwagę firmy jest maksymalna wysokość zabudowy. Wynosi ona 10,0 m. Składający uwagę oczekuje by wysokość tę ponownie ustalić na 12,0 m (uwaga z dnia 24 sierpnia 2021r.), a następnie skorygował to oczekiwanie na 10,5 m (uzupełnienie uwagi z dnia 24 sierpnia, złożone w dniu 27 sierpnia 2021 r.).

Zajęcie stanowiska do uwagi wymaga odniesienia się do sformułowania zawartego w piśmie z dnia 24 sierpnia 2021 r. tj. o ustaleniu wysokości "ponownie na 12,0 m". Projekt planu posiadał kilka treści, które wynikały z wprowadzanych do niego zmian. W pierwotnym brzmieniu opracowanego projektu planu miejscowego, który był zaprezentowany publicznie w I-wszym i II-gim wyłożeniu projektu planu maksymalna wysokość zabudowy na terenie 19M,U, była odmienna od wysokości jak zapisana jest w obowiązującym planie miejscowym z roku 2017. Nowa maksymalna wysokość zabudowy w tym terenie została ustalona na 12,0 m. Wysokość ta była określona przez projektanta w okresie projektowania i przyjęta przez Prezydenta Miasta w fazie skierowania projektu planu do uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu.

Wysokość 12,0 m została określona z uwzględnieniem następujących uwarunkowań:

- wysokość zabudowy w planie obowiązującym, a uchwalonym w roku 2017 wynosi 10,0 m. Maksymalna wysokość zabudowy w otoczeniu omawianego terenu określona jest w innych planach miejscowych. I tak na działkach położonych na południe od omawianego obszaru projektu planu została ona określona na 9,0 m, a na działkach położonych na północ została określona na 8,5 m. Przyjęcie zwiększonej wysokości o 1,0 i 1,5 m miało na celu wprowadzenie niewielkiej dominanty przestrzennej. Jednocześnie te różnice wysokości zachowują skalę wysokości w szerszym kontekście obszaru miasta,
- znaczny potencjał rozwoju zabudowy w terenie, który wynika z uwagi na wielkość i zagospodarowanie działek i nieruchomości w terenie o symbolu 19M,U. Istnieją tam de facto trzy nieruchomości (trzech właścicieli). Nieruchomości te mają powierzchnię: 866,0 m<sup>2</sup>, 1308,0 m<sup>2</sup> i 1851,0 m<sup>2</sup>. W czasie opracowywania projektu planu jedna działka była niezabudowana, na jednej trwały prace przygotowawcze do realizacji nowej zabudowy, a pozostałe zagospodarowane były budynkami parterowymi i dwukondygnacyjnymi o wysokości maksymalnej ok. 6,5 m. Takie zagospodarowanie jest atrakcyjne dla rozwoju zabudowy,
- teren o symbolu 19M,U położony jest w centralnym rejonie miasta, w kwartale czterech ulic co stanowi potencjał dla rozwoju funkcji usługowych. Jednocześnie jest też atrakcyjny dla zabudowy mieszkaniowej, która występuje w tym miejscu jak i w sąsiedztwie;
- ulice otaczające teren posiadają pełną infrastrukturę techniczną umożliwiającą obsługę nowej zabudowy,
- teren o symbolu 19M,U stanowi zwarty kwartał, którego zabudowa może stanowić wizytówkę tego rejonu miasta z racji na jej ekspozycję z czterech bliskich sobie ulic.

W okresie pierwszego wyłożenia projektu planu, w którym określono maksymalną wysokość zabudowy w wartości 12,0 m nie zostały zgłoszone uwagi dotyczące tej wysokości. W okresie drugiego wyłożenia wpłynęła uwaga do projektu tego planu ze strony obecnie składającej uwagę firmy. W uwadze swej składająca uwagę firma oczekiwała zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12,0 m na 14,5 m. W odniesieniu do tej uwagi Prezydent Miasta podjął decyzję o jej odrzuceniu oraz jednocześnie o zmianie projektu planu poprzez obniżenie maksymalnej wysokości zabudowy w terenie o symbolu 19M,U z 12,0m do maksymalnej wysokości zabudowy jaka obowiązuje w obecnym planie miejscowym tj. do 10,0 m.

Uzasadnieniem tego stanowiska były wyniki analizy realizowanego zagospodarowania działki składającej uwagę firmy w dacie złożenia uwagi. Otóż w lipcu 2021 r., tj. w czasie zakończenia drugiego wyłożenia projektu planu na działce objętej obecną uwagą składająca uwagę firma zrealizowała część inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie parterowego budynku mieszkalnego, który miał wysokość ok. 5,0 m na budynek usługowo-mieszkalny, dwukondygnacyjny. Nowy budynek zrealizowany był w całości co do powierzchni zabudowy, w stosunku do stanu projektowanego oraz do wysokości pierwszego piętra. Jak wspomniano inwestycja polegała na rozbudowie budynku, przy czym powierzchnia zabudowy zwiększa się z początkowych 85,75 m<sup>2</sup> do 745,40 m<sup>2</sup> tj. o 659,65 m<sup>2</sup>. Stanowi to praktycznie o nowym budynku na nieruchomości. Docelowo budynek ma mieć dwie kondygnacje. Funkcjonalnie w budynku założono w jego parterze dwa lokale handlowe o powierzchni łącznej 668,1 m<sup>2</sup>, a na piętrze dwa lokale mieszkalne o powierzchni łącznej 245,14 m<sup>2</sup>. Projekt inwestora przewidywał też realizację na nieruchomości miejsc postojowych. Ilość tych miejsc jest adekwatna do wymagań obowiązującego planu miejscowego i wynosi 17. Przedstawiony do pozwolenia na budowę opisaną inwestycję projekt zagospodarowania działki wskazał przy tym wjazdy na nieruchomość, drogi wewnętrzne. Realizowane zagospodarowanie nieruchomości składającej uwagę firmy zgodnie z przyjętym w pozwoleniu na budowę projektem, w konsekwencji istotnie ogranicza wprowadzenie kolejnych miejsc postojowych.

Tymczasem zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z 12,0 m do 14,5 m pozwoliłoby de facto na realizację na tej nieruchomości budynku o czterech kondygnacjach nadziemnych, z różnymi funkcjami (usługowymi lub mieszkalnymi). W prowadzonej na etapie rozstrzygnięcia uwagi analizie projektowej przyjęto, że wprowadzenie oczekiwanych ustaleń planu powala na realizację budynku o powierzchni zabudowy 1110,6 m<sup>2</sup>, powierzchni całkowitej 4442,4 m<sup>2</sup> czyli ok. 3110,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (tj. 0,7 powierzchni całkowitej). Przyjmując średnią powierzchnię mieszkania 60,0 m<sup>2</sup>, tj. powierzchnię mieszkań jaka średnio jest projektowana i istnieje na terenie miasta Skierniewice oraz, że cały budynek będzie przeznaczony dla funkcji mieszkalnych, w obrębie działki winny znaleźć się 52 miejsca postojowe (wymóg projektu planu to 1mp/1mieszkanie). Przy przyjęciu realizacji na całej powierzchni usług, w obrębie działki winny znaleźć się 32 miejsca postojowe (wymóg projektu planu to 1mp/100m<sup>2</sup> pow. użytkowej - nie mieszkaniowej). Zatem, przy obecnym zagospodarowaniu (istniejącym parterze budynku

bez parkingu podziemnego) realizacja takiej zabudowy, dla zapewnienia wymaganej ilości miejsc postojowych wymagałaby rozbiórki zrealizowanej części budynku i realizacji parkingu podziemnego lub posiadania większej nieruchomości, która pozwoliłaby na lokalizację wymaganych ilości miejsc postojowych na powierzchni działki. Uwzględniając fakt, że inwestor wykonał już połowę inwestycji bez zapewnienia miejsc postojowych dla obiektu o większej niż zaplanował powierzchni całkowitej i użytkowej należało uznać, że zwiększenie wysokości zabudowy nie pozwoli w tym przypadku na spełnienie wymagania planu miejscowego tj. ilości miejsc postojowych. Zwiększenie wysokości do oczekiwanych 14,5m, przy obecnym zapewnieniu przez inwestora 17 miejsc postojowych, spowoduje brak możliwości zapewnienia dodatkowo od 15 do 35 ( w zależności od funkcji całego budynku) miejsc postojowych.

Jednocześnie wyniki analizy wskazały, że utrzymanie pierwotnie założonej w projekcie planu maksymalnej wysokości zabudowy 12,0 m również nie będzie możliwa do realizacji wobec zrealizowanej części inwestycji bez parkingu podziemnego, z zachowaniem określonych projektem planu wymagań w zakresie miejsc postojowych. W takim przypadku zakładając obecnie zaprojektowaną przez inwestora powierzchnię zabudowy tj. 745,4 m<sup>2</sup> oraz wysokość 12,0 m tj. trzy kondygnacje możliwa jest budowa budynku o powierzchni całkowitej 2236,2 m<sup>2</sup> i użytkowej 1565,34 m<sup>2</sup>. Wobec tego ilość miejsc postojowych jakie będą konieczne dla zachowania wymagań planu miejscowego w zakresie miejsc postojowych wynosi od 16 dla wyłącznie funkcji usługowych do 26, w przypadku realizacji wyłącznie funkcji mieszkalnych. W takim razie tylko w przypadku budynku o funkcjach usługowych składająca uwagę firma mogłaby zapewnić wymagania planu miejscowego dotyczące ilości miejsc postojowych. Tymczasem w swej inwestycji składająca uwagę firma zakłada funkcje mieszkalne co najmniej na jednej kondygnacji (zatwierdzony projekt budowlany, przy udzielonym pozwoleniu na budowę), a na wizualizacji przedstawionej do uwag składająca uwagę firma zakłada funkcje mieszkaniowe na dwóch kondygnacjach.

W związku z takimi wynikami analizy Prezydent Miasta rozstrzygając uwagę wniesioną przez Firmę Handlowo-Usługową Wojciech Rdest odrzucił ją, stanowiąc jednocześnie o ustaleniu maksymalnej wysokości zabudowy 10,0 m. Wysokość ta odpowiada obowiązującej obecnie w planie miejscowym maksymalnej wysokości zabudowy.

Powyższe wyjaśnienie stanu wydaje się wyjaśniać przyczynę treści wniosku składającej uwagę firmy zawartej w piśmie/uwadze z dnia 24 sierpnia 2021 r. W piśmie swym Wnioskodawca pisze "Wobec powyższego, zgłaszam uwagę.... dotyczącą określenia parametrów kształtowania zabudowy, odnośnie maksimum wysokości zabudowy, aby została ona ponownie ustalona na 12,0 m, zamiast 10,0 m, jak zostało zrobione w §29 ust. 3 pkt 3 lit a) III wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego".

W piśmie z dnia 27 sierpnia 2021 r. Firma Handlowo-Usługowa Wojciech Rdest złożyła uzupełnienie wniosku z dnia 24 sierpnia 2021 r. Uwaga sprowadza się w tym przypadku do złożenia wniosku o to "... aby maksimum wysokości zabudowy została ustalona na 10,50 m, zamiast 10,0 m, jak to zostało zrobione w §29 ust. 3 pkt 3 lit a) III wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Rozpatrując tę część uwagi zwrócono uwagę na fakt, że ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy na 10,5 m pozwala również na realizację budynku o trzech kondygnacjach. Stąd wielkość powierzchni zabudowy jak i powierzchni użytkowej może być taka sama jak dla budynku o wysokości 12,0 m. Uwzględniając wyżej przedstawione wyniki analizy zrealizowanie budynku tj. o wysokości 10,5 m będzie generować brak możliwości zapewnienia ilości miejsc postojowych w obrębie własnej działki inwestora.

Istotnym jest też, że po uchwaleniu planu miejscowego funkcjonuje on niezależnie od aktualnych deklaracji inwestora. Zatem rozpatrując treść uwagi wzięto pod uwagę, że co prawda załączona do treści uwagi wizualizacja budynku jaki inwestor deklaruje zbudować wypełnia pozostałe wymagania planu w zakresie miejsc postojowych to jednocześnie nie można odmówić inwestorowi zmiany poglądu na ten temat i zmiany projektu budowlanego. Dowodem na to, że jest to możliwe jest fakt, że pierwotne zamierzenie inwestora wyrażone w posiadanym pozwoleniu na budowę wskazuje na realizację 745,4 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, w tym w dwóch lokalach na parterze 489,4 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej/użytkowej (nazywanej w opisie projektu salami sprzedaży) i dwóch mieszkań na piętrze (łącznie powierzchnia użytkowa wynosi zatem ok. 735,0 m<sup>2</sup>). Tymczasem już w przedstawionej do treści uwagi z dnia 27 sierpnia 2021 r. wizualizacji inwestor planuje 570,0 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej w parterze budynku i 16 mieszkań na dwóch wyższych kondygnacjach (po osiem na kondygnacji). Zatem łącznie jest to ok. 1530,0 m<sup>2</sup>, w miejsce ok. 735,0 m<sup>2</sup>.



Już w tym przypadku ilość miejsc postojowych jaka winna być zrealizowana zgodnie z wymaganiami projektu planu miejscowego wynosi 22 (1mp/100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i 1mp/1 mieszkanie).

Wprowadzenie oczekiwanej zmiany projektu planu było także analizowane w kontekście możliwości zapewnienia miejsc postojowych dla projektowanych na tym terenie budynków w granicach pasów drogowych sąsiednich ulic. Uwarunkowania realizacji takich miejsc są przy tym następujące. W przypadku ulicy Wschodniej na wprowadzenie miejsc postojowych nie pozwala jej szerokość tj. 7,6 m. Minimalna szerokość miejsca postojowego wzdłuż jezdni wynosi 2,5 m co przy zachowaniu istniejących: jezdni o szerokości ok. 5,0 m, chodnika o szer. ok. 1,5 m oraz skrajni 0,5m do ogrodzenia (łącznie 6,0 m) nie pozwala na umieszczenie miejsca postojowego w tym pasie drogowym. Łączna szerokość pasa drogowego musiałaby w takim przypadku wynosić 9,5 m, a jak wskazano ma ok. 7,6 m. Kolejna ulica - Mikołaja Kopernika na odcinku omawianego terenu ma długość ok. 50,0 m. Na odcinku tym występują także przejście dla pieszych i skrzyżowania z ulicą Wschodnią i Aleją Niepodległości. Podana odległość to odległość między skrzyżowaniami. Efektywna długość pomiędzy przejściem dla pieszych, a skrzyżowaniem z ulicą Wschodnią wynosi ok. 40,0 m. Uwzględniając, że odległość miejsca postojowego od przejścia dla pieszych nie powinna być mniejsza niż 10,0 m oraz tyle samo od skrzyżowania zatem dla ewentualnych miejsc postojowych pozostaje 20,0 m. Jednak na tym odcinku został zaprojektowany wjazd na działkę inwestora (objęty pozwoleniem na budowę) o szerokości ok. 5,0 m. Uwzględniając przy tym, że miejsce postojowe od wjazdu na nieruchomość musi być odsunięte od tego wjazdu - dla zapewnienia widoczności o ok. 5,0 m od krawędzi wjazdu na umieszczenie miejsc postojowych pozostaje 5,0 m (zaprojektowany wjazd i odsunięcie miejsc postojowych od niego wymagają 15,0 m). Długość 5,0 m jest długością pozwalającą na realizację maksimum 1 miejsca postojowego podłużnego (wzdłuż jezdni). Realizacja tego miejsca wymagała by przy tym zgody Zarządcy drogi, w tym zgody na usunięcie dwóch drzew z pasa zieleni i części pasa zieleni). Takiej zgody składająca uwagę firma nie przedstawiła.

Od strony ulicy Aleja Niepodległości cały odcinek wzdłuż nieruchomości składającej uwagę firmy stanowi pas jezdni służący do jazdy na wprost i skrętu w prawo z ulicy Aleja Niepodległości w ulicę Kopernika (na skrzyżowaniu ulic Kopernika i Aleja Niepodległości). W takiej sytuacji, zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi i ich usytuowanie nie należy tu sytuować miejsc postojowych.

Rozpatrując uwagę w przedstawionym zakresie należy także zauważyć, że o ile atrakcyjność terenu o symbolu 19M,U dla realizacji znaczącego wielkością budynku jest istotna dla interesu miasta (walory estetyczne i dochody do kasy miasta z tytułu podatków) to nie jest ona wartością nadrzędną nad koniecznością zaspokajania miejsc postojowych dla użytkowników nowych budynków jak i nad bezpieczeństwem ruchu na ulicach sąsiednich. Do użytkowników tych należą zaś tak mieszkańcy mieszkań w budynku i pracownicy lokali usługowych ale też goście lokatorów i klienci lokali. Tymczasem składająca uwagę firma realizując inwestycję na trzech kondygnacjach w sposób przedstawiony na wizualizacji załączonej do uwagi chce wykonać jedną kondygnacji usługową i dwie mieszkalne, na których wykona 18 mieszkań, ma zapewnioną obecnie możliwość wykonania 17 miejsc postojowych dla lokatorów, klientów usług, pracowników usług, dostaw towarów i gości lokatorów. Taka ilość miejsc postojowych będzie dalece niewystarczająca i wywoła iż potrzebujący korzystający z funkcji nowopowstałego budynku będą korzystać z parkowania przy ulicach (mimo braku możliwości dla wyodrębnienia takich miejsc) jak też kierowcy potrzebujący skorzystać z funkcji nowej zabudowy zajmować będą miejsca postojowe należące do innych budynków. Taka sytuacja będzie zaś wywoływać konflikty, których rozwiązanie co do zasady będzie spoczywać na samorządzie. samorząd nie dysponuje w sąsiedztwie jakimkolwiek terenem, który mógłby przeznaczyć dla potrzeb parkowania, w tym osób korzystających z budynku inwestora.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić/uwzględnić.**

**Uwaga nr 2 zawarta w piśmie:**

– z dnia 15 września 2021 r.

– zgłaszający - Jolanta Barska poprzez złożoną uwagę oczekuje zmniejszenia w terenie, który w projekcie planu miejscowego oznaczony jest symbolem 19M,U wysokości zabudowy do 8,0 m (w miejsce 10,0 m), z dopuszczeniem wyższej wysokości dla istniejących budynków z uwagi na prawa nabyte tj. zmianę §29 ust 3 pkt 3 lit a) tiret drugiej części tekstowej projektu planu. Swe stanowisko uzasadnia posiadaniem na swej nieruchomości w tym terenie instalacji fotowoltaicznej, która może być zasłonięta jeśli na działce sąsiedniej zostanie wybudowany budynek o wysokości 10,0 m. Jednocześnie poddaje w wątpliwość zachowania 10-cio metrowej maksymalnej wysokości sąsiednich budynków z uwagi na, jak określa, różny sposób mierzenia wysokości budynku.

### Wyjaśnienie

Maksymalna wysokość zabudowy została określona przez projektanta planu. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz trzeci maksymalna wysokość zabudowy w terenie o symbolu 19M,U, na którym znajduje się działka Pani Jolanty Barskiej wynosi 10,0 m. Wysokość o takiej samej wartości ustalona jest także w planie zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w tym miejscu od roku 2017. Również taką wysokość określał plan zagospodarowania obowiązujący w latach od 2006 r. do 2017 r. (dokładnie było to 10,0 m dla budynków sytuowanych w pierzejach ulic i 9,0 m dla budynków lokalizowanych poza pierzejami ulic).

Ustalenie wysokości 10,0 m na etapie obecnego projektu wynikało tak z analizy form istniejącego i dopuszczalnego zagospodarowania jak i jest konsekwencją analizy uwag złożonych przy drugim wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu oraz przy trzecim wyłożeniu, a składanych przez Firmę Handlowo-Usługową Wojciech Rdest. I tak za ustaleniem wysokości 10,0 m przemawiają:

- wysokość zabudowy w planie obowiązującym, a uchwalonym w roku 2017 wynosi 10,0 m. Maksymalna wysokość zabudowy w otoczeniu omawianego terenu określona jest w zbliżonych wartościach w innych planach miejscowych w sąsiedztwie. I tak na działkach położonych na południe od omawianego terenu o symbolu 19M,U została określona na 9,0 m, a na działkach położonych na północ została określona na 8,5 m. Przyjęcie zwiększonej w stosunku do terenów sąsiednich wysokości o 1,0 i 1,5 m zachowuje obecnie obowiązującą w planie miejscowym wysokość, zachowując przy tym skalę przy wysokości w szerszym kontekście obszaru miasta,
- znaczny potencjał rozwoju zabudowy w terenie, który wynika z uwagi na wielkość i zagospodarowanie działek i nieruchomości w terenie o symbolu 19M,U. Istnieją tam de facto trzy nieruchomości (trzech właścicieli). Nieruchomości te mają powierzchnię: 866,0 m<sup>2</sup>, 1308,0 m<sup>2</sup> i 1851,0 m<sup>2</sup>. Jedna działka w okresie opracowywania projektu planu była i jest niezabudowana, na jednej trwały prace przygotowawcze do realizacji nowej zabudowy, a pozostałe zagospodarowane były budynkami parterowymi i dwukondygnacyjnymi o wysokości maksymalnej ok. 6,5 m. Takie zagospodarowanie (znaczna ilość wolnych przestrzeni na działkach, wysokość istniejącej zabudowy pozwalająca wobec obecnych ustaleń planu na nadbudowę) jest atrakcyjne dla rozwoju zabudowy,
- teren położony jest w centralnym rejonie miasta, w kwartale czterech ulic co stanowi potencjał dla rozwoju różnych funkcji tj. tak mieszkalnych jak i usługowych,
- ulice otaczające teren posiadają pełną infrastrukturę umożliwiającą obsługę zabudowy,
- teren stanowi niewielki kwartał, który prowokuje do realizacji atrakcyjnej architektury dając możliwość ekspozycji wszystkich elewacji w pierzejach ulic.

Podsumowując, wysokość 10,0 m jest wprost nawiązująca do istniejącej i możliwej do zaprojektowania wysokości zabudowy w obszarach bezpośrednio przyległych, przewidzianych w obowiązującym prawie miejscowym jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Rozpatrując wniosek w zakresie zmniejszenia wysokości nie można także pominąć istotnej, możliwej konsekwencji takiej zmiany. Zmniejszenie maksymalnej wysokości zabudowy tj. obniżenie jej w stosunku do obowiązującej treści planu miejscowego wpłynie na wartość wszystkich nieruchomości. Wpływ ten będzie negatywny z uwagi na zmniejszenie możliwej do realizacji powierzchni budynków. Powierzchnia ta jest zaś jednym z podstawowych elementów określających wartość nieruchomości. Mniejsza wysokość to mniejsza powierzchnia użytkowa budynku, to mniejsze wpływy z najmu (dla budynków komercyjnych), mniejsza ilość mieszkań jakie mogą być przedmiotem sprzedaży/wynajmu czyli dochodu inwestora. Odpowiedzialność finansowa z tego tytułu spoczywać

będzie na samorządzie miasta Skierniewice w okresie 5 lat o uchwaleniu planu, w którym nastąpi obniżenie wartości nieruchomości.

Stąd pozostawienie wartości maksymalnej wysokości zabudowy - 10,0 m jest właściwe.

W zakresie poruszonego w uwadze problemu zacielenia instalacji fotowoltaicznych ich lokalizacja była analizowana na etapie projektu planu miejscowego wyłącznie w odniesieniu do możliwości ich bezkolizyjnych realizacji w przyszłości tj. po uchwaleniu nowego planu miejscowego. Projektant przygotowujący projekt planu miejscowego uznał bowiem, że obiekty i urządzenia budowlane oraz instalacje, które istnieją w czasie opracowania projektu planu są wykonane przez inwestorów z pełną wiedzą i świadomością o tym jakie warunki zabudowy i zagospodarowania obowiązują na tym terenie od 15 lat, i że swe działania inwestycyjne podejmowali w sposób racjonalny bez ograniczania swym działaniem praw i możliwości inwestycyjnych sąsiadów.

Potencjalne zasłanianie instalacji nie może być w tym przypadku brane pod uwagę jako podstawa do zmiany maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy. Obowiązujący od 2006 roku plan miejscowy w terenie, w którym działkę, budynek i instalację posiada składająca uwagę zakładał wysokość nowej zabudowy na 10,0 m. Zatem jest to warunek znany składającej uwagę w chwili montażu instalacji fotowoltaicznej, który można było uwzględnić przy realizacji swej inwestycji.

Składająca uwagę podnosi także problem braku jednoznaczności określania wysokości zabudowy. Zarzut ten nie jest uprawniony wobec treści przepisów ogólnobudowlanych w szczególności § 6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Zgodnie z tym przepisem wysokość budynku, ... , mierzy się od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Określona w tak szczegółowy sposób zasada tego pomiaru nie stanowi problemu przy jego określaniu przez inżynierów i geodetów.

Biorąc powyższe uwarunkowania i wyjaśnienia pod uwagę pozostawienie wartości maksymalnej wysokości zabudowy - 10,0 m jest właściwe.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić/uwzględnić.**

**Uwaga nr 3 zawarta w piśmie:**

– z dnia 15 września 2021 r.

– zgłaszający - Jolanta Barska poprzez złożoną uwagę oczekuje wykreślenia ustaleń pkt 3 w §11 ust. 1 projektu planu miejscowego, które pozwalają inwestorom, którzy posiadają działki o określonych w planie powierzchniach i sposobie zagospodarowania, na nie wykonywanie miejsc postojowych w przypadku realizacji nowego budynku. W opinii składającej uwagę zapis §11 ust. 1 pkt. 3 jest sprzeczny z wymaganiami art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem plan powinien określać m. in. minimalną liczbę miejsc postojowych. Ponadto składająca uwagę twierdzi, że zaproponowane zapisy pozwolą w trakcie prowadzenia postępowań administracyjnych dotyczących wydania pozwoleń na budowę na swobodną/dowolną ocenę, czy istnieje, czy nie istnieje możliwość techniczna wyznaczenia miejsc parkingowych na działkach budowlanych.

### **Wyjaśnienie**

Przytoczony przepis §11 ust. 1 pkt 3 określa, że:

...3) wymagania w zakresie ilości miejsc postojowych nie obowiązują dla planowanej zabudowy na działkach:

- a) niezabudowanych o powierzchni mniejszej niż 850,0 m<sup>2</sup> i/lub szerokości frontu działki mniejszej niż 20,0 m, i/lub głębokości działki budowlanej od linii zabudowy mniejszej niż 20,0 m,
- b) o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, na których istniejąca zabudowa stanowi minimum 30% jej powierzchni,

- c) o powierzchni mniejszej niż 1000,0 m<sup>2</sup>, na których istniejąca zabudowa stanowi minimum 30% jej powierzchni, i na których planowane jest zadaszenie całości podwórzy lub dziedzińców, a obszar pod zadaszeniem planowany jest dla realizacji przeznaczenia terenu z zakresu usług,

z uwagi na brak możliwości technicznych realizacji miejsc postojowych na powierzchni takich działek budowlanych oraz pod ich powierzchnią.

Przyjęty wyżej cytowany zapis §11 ust. 1 pkt 3) został stworzony z uwagi na zapewnienie rozwoju zabudowy na występujących w obszarze projektu planu wielu nieruchomościach zabudowanych stanowiących nieruchomości wpisane do rejestru zabytków i/lub objętych ochroną konserwatorską tak w zakresie obszaru jak znajdujących się na nich budynków. Ponadto zwolnienie to dotyczy kilkunastu działek położonych poza granicami terenów objętych ochroną konserwatorską. Są to działki położone w kwartale ulic Wschodniej, Mikołaja Kopernika i Aleja Niepodległości, w tym działki składające uwagę. Działki budowlane w tym rejonie mają powierzchnię ok. 200,0 m<sup>2</sup>. Jak wskazano wcześniej absolutna większość działek, do których odnoszą się powyższe zapisy dotyczą nieruchomości jak i budynków stanowiących zabytki (położone w strefach ochrony konserwatorskiej) i znajdują się w obszarze ograniczonym ulicami: Prymasowską, pl. św. Floriana, Batorego, Rawską. Jest to historyczna część miasta, w której istotne jest utrzymanie, uzupełnienie i intensyfikacja zabudowy do wymiaru historycznej zabudowy tego rejonu miasta. Rejonu, który stanowił początek urbanizacji miasta. Nieruchomości, których dotyczy §11 ust. 1 pkt 3, znajdujące się w strefach ochrony konserwatorskiej są to nieruchomości niezabudowane lub z zabudową zrujnowaną o małych powierzchniach (ok. 800,0 m<sup>2</sup>), zabudowane o powierzchni ok. 1000,0 m<sup>2</sup>, na których powierzchnia zabudowy wynosi co najmniej 30% powierzchni nieruchomości.

Charakterystyczna zabudowa tej części obszaru planu to zabudowa budynkami kamienic w pierzejach, wypełniającymi działki od granicy do granicy oraz oficyny wzdłuż jednej lub dwóch granic z działkami sąsiednimi. Powierzchnia zabudowy wynosi w tym przypadku nie mniej niż 30% powierzchni działki, a w znacznej części zawiera się w przedziale od 50% do 100 %. Ponadto wielkość tych działek rzadko przekracza 800,0 m<sup>2</sup> - 1000,0 m<sup>2</sup>, a ich szerokość wzdłuż pierzei jest w większości nie większa niż 20,0 m.

Nadrzędnym celem wprowadzonych zapisów jest umożliwienie działań inwestycyjnych na takich nieruchomościach. Brak tych zapisów powoduje, że działki określone w §11 ust. 1 pkt 3 nie zostaną zabudowane. Przyczyny tego opisane zostały poniżej. W związku z tym realizacja miejsc postojowych zaspokajających w maksymalnie możliwym stopniu w historycznej części miasta będzie realizowana głównie w granicach pasów drogowych ulic oraz wskazanych w planie miejscowym terenach o przeznaczeniu parkowania (nieruchomości gminy), np. Rynek, Plac Sw. Floriana, Plac Dąbrowskiego, Plac Słoneczna.

Natomiast nadrzędnym celem tego planu jest ochrona zabytków, stanowiących o tożsamości mieszkańców miasta Skierniewice, znajdujących się w jego obszarze, a która realizowana jest przez:

- zakaz rozbiórki zabytków,
- dopuszczalność - na określonych w planie warunkach, rozbudowy, nadbudowy zabytków,
- zakaz wykonywania w parterach budynków w pierzejach miejsc postojowych, tj. zapewnienia historycznych funkcji tak zlokalizowanych budynków.

W przypadku obszaru wpisanego do rejestru zabytków jak też chronionego ustaleniami planu jako strefa ochrony konserwatorskiej przedmiotem ochrony jest zabudowa historyczna, w tym możliwość jej uzupełnienia i rozwoju. Takie też warunki stawiają przepisy o ochronie zabytków jak też wymagania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, które zostały przez niego określone we wnioskach do projektu planu.

Jednocześnie, co należy podkreślić, w projekcie planu, zgodnie z treścią art. 15 ust. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określone zostały wymagania w zakresie ustalenia minimalnej ilości miejsc postojowych wymaganych przy realizacji nowych budynków, ich rozbudowy, czy zmiany sposobu użytkowania, które uwzględniają wskazany powyżej nadrzędny cel dla ochrony zabytków.

W pracach projektowych, przed ostatecznymi ustaleniami wymagań i warunków zagospodarowania uwzględniono istniejący stan zagospodarowania tej części obszaru planu miejscowego opisany wyżej

jak też cel ochrony zabytków. Stan ten określił wniosek, że ustalone wymagania ogólne dotyczące miejsc postojowych (1mp/1 mieszkanie oraz 1mp/100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku niemieszkalnego) nie będą w większości miejsc do spełnienia jeśli wyprzedzająco nie dokona się rozbiórki istniejącej zabudowy. Wynika to z tego, że wymagania techniczne dla realizacji miejsc postojowych narzucają ich (miejsc postojowych) wielkość, określają sposób dojazdu i wyjazdu do i z tych miejsc postojowych (minimalne szerokości zjazdów, minimalne promienie łuków stosowanych na zakrętach zjazdów), ograniczają ich sytuowanie w odniesieniu do okien budynków i do granic z działkami sąsiednimi.

W przypadku małych powierzchni działek (ok. 800,0 m<sup>2</sup>) warunki te są istotnym ograniczeniem dla sytuowania nowej zabudowy, rozbudowy istniejącej. Przy analizie wymagań co do konieczności realizacji miejsc postojowych uwzględniano także to, że realizacja miejsc pod powierzchnią ziemi na działkach zabudowanych, których szerokość jest niewielka (poniżej 20,0m) lub o nieznaczej powierzchni jest albo niemożliwa bez rozbiórki istniejących budynków, w tym zabytków lub wymagająca realizacji większej ilości kondygnacji podziemnych niż nadziemnych dla zamieszczenia platform zjazdowych, dróg komunikujących miejsca postojowe pod ziemią, samych miejsc postojowych i urządzeń wentylacji, które spełniłyby wskazane wcześniej wymagania techniczne.

I tak dla przykładu stosując ogólne wymagania planu co miejsc postojowych nie będzie można zrealizować budynku oficyny o powierzchni użytkowej ok. 625,0 m<sup>2</sup> (trzykondygnacyjny budynek o wymiarach 27,0 m x 8,0 m) na działce o powierzchni 1000,0 m<sup>2</sup>, która jest zabudowana w 30% (kamienicą frontową). Realizacja taka wymagałoby bowiem realizacji minimum 6 nowych miejsc postojowych. Z kolei realizacja tych miejsc będzie wymagać realizacji parkingu pod powierzchnią terenu. Realizacja na powierzchni wymagać bowiem będzie odsunięcia się od okien budynku w podwórzu o minimum 10,0 m, co przy głębokości budynku od ulicy co najmniej 12,0 m (średnia szerokość budynków w tym rejonie wynosi od 12,0 m do 14,0 m), głębokości działki od ulicy ok. 30,0 m (średnia głębokość działek w tym rejonie), szerokości działki ok. 20,0 m, minimalnej głębokości miejsca postojowego 5,0 m i jego szerokości min. 2,5 m powoduje, że nie ma możliwości zamieszczenia takiego miejsca (30,0 m - 12,0 m - 10,0 m - (6 x 2,5 m) = - 7,0 m).

Natomiast wymagania techniczne dla realizacji miejsc pod powierzchnią terenu wymaga zachowania maksymalnego nachylenia zjazdu 8°, co w połączeniu koniecznością zagłębienia kondygnacji podziemnej na minimum 3,0 m od powierzchni terenu powoduje, że długość zjazdu będzie musiała mieć ok. 22,0 m. Biorąc pod uwagę, że większość działek we wspomnianym obszarze ma głębokość do 30,0 m i jest zabudowana od ulicy budynkiem realizacja miejsc postojowych będzie praktycznie niemożliwa, a na pewno nie będzie możliwa bez rozbiórki budynków (w tym zabytkowych) zlokalizowanych w granicy z pasem drogowym. Jednocześnie ustaleniami planu rozbiórki budynków zabytkowych, w szczególności wpisanych do rejestru zabytków są niedopuszczalne.

Biorąc pod uwagę przedstawione uwarunkowania nie można w takim przypadku stanowić wymagań co do miejsc parkingowych dla realizacji nowej zabudowy (w miejscach o tak specyficznych, historycznych uwarunkowaniach) jak w miejscach, gdzie takich uwarunkowań brak.

Powyższe stanowienie jest zgodne z przepisami prawa, w tym ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie miejscowym stanowi się rozstrzygnięcia uwzględniając szereg uwarunkowań, tak własności, jak i historyczne, urbanistyczne i szereg innych. W szczególnych przypadkach możliwe jest odstępianie od stanowienia pewnych wymagań, w szczególności dla pewnych terenów, bądź uwarunkowań opisanych w planie miejscowym, jeśli wynika to z określonych uwarunkowań. Tak jest m.in. ze stanowieniem stawki procentowej służącej ustalaniu tzn. renty planistycznej. Szeroko rozumiane orzecznictwo sądów wskazują, że tak w tym jak i innych przypadkach można nie ustanawiać określonych ustawą parametrów i wskaźników. W tym przypadku powodem odstąpienia są:

- konieczność uzupełniania zabudowy w obszarze o szczególnych ograniczeniach historycznych oraz realizacja nowej zabudowy w miejscach zniszczonych zabytków,
- ograniczenia w realizacji miejsc postojowych na poszczególnych działkach na powierzchni terenu z zachowaniem wymagań norm technicznych odległości tych miejsc od budynków i granic działek,
- ograniczenia w możliwości realizacji miejsc postojowych pod powierzchnią terenu.

Istotnym jest zatem, że samorząd w imię ochrony zabytków i rozwoju obszaru objętego ochroną konserwatorską, z racji na nadrzędność tożsamości miejsca przyjmuje zobowiązanie realizacji miejsc postojowych w ramach przestrzeni publicznych i zapewnieniu transportu zbiorowego.

Nie można także zgodzić się z twierdzeniem składającej uwagę na jakąkolwiek możliwość dowolnej interpretacji oceny czy istnieje możliwość realizacji miejsc postojowych czy nie. Treść przywołanego §11 ust. 1 pkt 3 jednoznacznie określa kryteria wyrażone w trzech punktach, które muszą być spełnione, aby można było w czasie wydawania pozwolenia na budowę nie określać wymagań realizacji miejsc postojowych.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić/uwzględnić.**

Przewodniczący Rady

**Andrzej Melon**

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/127/2021

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 listopada 2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE**

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

Uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Prymasowską, Konstytucji 3-go Maja, Jagiellońska, Rawską, Wschodnią, Aleją Niepodległości, Stefana Batorego, Strykowską, Placem Św. Floriana i Senatorską nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady

**Andrzej Melon**

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXVII/127/2021

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 listopada 2021 r.

Zalacznik4.gml



**dane przestrzenne**