



URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE
Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel. (46) 832 57 74

MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

- fragment miasta położony w rejonie ulicy Feliksów

projekt

Organ sporządzający plan:

PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

wrzesień 2021r.

Projekt.

UCHWAŁA NR
 RADY MIASTA SKIERNIEWICE
 z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
 fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Feliksów

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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 2 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) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/191/2015 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Feliksów, zwany dalej planem wraz z integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozpatrzenie 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, które pokrywają się z linią rozgraniczającą terenu określono na rysunku planu, o którym mowa w ust.1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” przyjętego uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014r. wraz ze zmianą przyjętą uchwałą Nr XXIII/42/2016 r. Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

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

2. Z uwagi na brak obiektów, terenów i obszarów na obszarze objętym planem, w planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z ochrony dóbr kultury współczesnej oraz potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

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

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określa się łącznie na podstawie:

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

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

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzanie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadkach do 15°;
- 3) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, placu publicznego lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd, wejście na działkę;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe w tym ujęcia wód, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny, liczbowy określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumiany jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji nadziemnych w ich obrysie zewnętrznym, wszystkich obiektów budowlanych sytuowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczeniu podstawowym – przeważającym na danym terenie,
 - b) przeznaczeniu uzupełniającym – dopuszczalnym przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym i literowym opisującym jego przeznaczenie;
- 9) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny liczbowy określający udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 10) **ustawie** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **utrzymaniu obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny, liczbowy określający wielkość powierzchni zabudowy na działce budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 13) **wysokości zabudowy** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa lub wysokość obiektu budowlanego niebędącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji;
- 14) **zachowaniu budynków** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów.
- 15) **terenach rolniczych** oznaczone symbolem przeznaczenia „R” – należy przez to rozumieć tereny działań prowadzonych na gruntach rolnych w rozumieniu przepisów odrębnych, a w szczególności działań w gospodarstwach agroturystycznych.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub 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

§ 5. W zakresie zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się - dopuszczenie wyposażenia terenów w urządzenia budowlane, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu.

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

- 1) teren położony jest fragment strefy „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony uzdrowskiej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu terenu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszego planu miejscowego oraz przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej, dróg, melioracji, zalesień;
- 3) zasadę równoczesnego lub wyprzedzającego wykonania elementów infrastruktury technicznej zapewniających ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji zabudowy;
- 4) w zakresie ochrony powietrza - nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) teren został zaliczony rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska jako teren przeznaczony pod zabudowę zagrodową.

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu obszar stanowisk archeologicznych. Realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na stanowisku archeologicznym regulują przepisy odrębne;
- 2) strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej, obejmujące wskazane na rysunku planu fragmenty terenu, w których przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę – nakaz zaopatrzenia nowej zabudowy w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku jej braku z ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe i wywóz na stację zlewną przy oczyszczalni ścieków, lub oczyszczalni przydomowych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się budowę podczyszczalni ścieków,
 - c) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w przypadku jej braku do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną w oparciu o linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną – zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła, z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz z odnawialnych paliw i nośników energii, a także z innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;

- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez układ drogowy, na który składają się:
 - a) drogi publiczne - ulica Feliksów (klasy lokalnej) i ulica Łódzka (klasy głównej) – położone poza obszarem planu,
 - b) drogi wewnętrzne w obszarze planu oraz poza granicami obszaru powiązane z drogami publicznymi,
 - c) drogi dojazdowe do pól;
- 2) układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, który stanowią: drogi wewnętrzne, drogi dojazdowe do pól, dojścia, dojazdy realizowane w obrębie poszczególnych nieruchomości.

§ 10. W zakresie miejsc do parkowania samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, dla budynków przeznaczonych na cele mieszkalne i agroturystyki – minimum 1 miejsce postojowe na każde mieszkanie lub mieszkanie w gospodarstwie agroturystycznym;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych w gospodarstwach agroturystycznych 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.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) Nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek:
 - a) minimalną powierzchnię działki – 5000m²,
 - b) minimalną szerokość frontu działki – 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – od 85^o do 90^o.

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

- 1) strefę ochronną od linii elektroenergetycznej na fragmencie terenu wskazanym na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz realizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 2) istniejące budynki, które zlokalizowane są w granicach strefy ochronnej od linii elektroenergetycznej dopuszcza się do utrzymania przy czym rozbudowa i nadbudowa może być realizowana wyłącznie poza granicą tej strefy;
- 3) strefa ochronna od linii elektroenergetycznej i związane z nią ograniczenia przestają obowiązywać z chwilą jej likwidacji lub przebudowy i umieszczenia pod powierzchnią ziemi;
- 4) strefę kontrolowaną od gazociągu wysokiego ciśnienia DN – 150 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) 5,5 MPa wskazaną na rysunku planu, w której ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 5) istniejące obiekty budowlane zlokalizowane w granicach strefy kontrolowanej gazociągu dopuszcza się do utrzymania.

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

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urzędowania i użytkowania terenu dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie użytkowanie terenu w postaci zachowania istniejącej zabudowy, do czasu realizacji ustaleń planu w zakresie ustalonego przeznaczenia.

§ 15. Z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości nie ustala się stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 3 Ustalenia szczegółowe dla terenu

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 12.83.R obowiązują następujące ustalenia:

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna, zalesienia.

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

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny wskaźnik zabudowy – 0,4,
 - b) intensywności zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość nowej zabudowy do 12 m,
 - b) dachy płaskie lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
 - a) zakaz realizacji obiektów służących chowu, hodowli zwierząt, z wyjątkiem obiektów w gospodarstwach agroturystycznych o obsadzie niezbędnej, dla funkcjonowania gospodarstwa agroturystycznego,
 - b) zakaz realizacji obiektów służących przetwórstwu rolno - spożywczemu, płyt gnojnych,
 - c) fragment terenu wskazany na rysunku planu położony jest w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia DN- 150 o maksymalnym ciśnieniu roboczym 5,5 MPa, w której zagospodarowanie podlega ograniczeniom określonym w ustaleniach ogólnych,
 - d) fragmenty terenu wskazane na rysunku planu położone są w strefach ochrony linii elektroenergetycznych 15 kV i 30 kV, w których zagospodarowanie polega na ograniczeniach określonych w ustaleniach ogólnych.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych - 5000 m². Parametr ten nie dotyczy działek wydzielonych pod nowe drogi oraz działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

5. Fragmenty terenu (według rysunku planu) położone są na obszarach stanowisk archeologicznych i w strefach konserwatorskich ochrony archeologicznej. Roboty ziemne lub dokonywanie zmian charakteru dotychczasowej działalności na ich terenach, podlegają ustaleniom § 7 niniejszej uchwały.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe

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

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

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

II Wyłożenie