

**UCHWAŁA NR VIII/39/11  
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 2 marca 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony  
w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271 i Nr 214, poz.1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz.1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz.230 i Nr 106, poz.675) oraz art.15 ust.2, art.20 ust.1, art.29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, 2008r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227, nr 201 poz.1237 i Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz.996 i Nr 155, poz.1043 ), i w związku z art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. Nr 130, poz. 871), także w nawiązaniu do uchwały Nr LIV/75/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 9 czerwca 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa się w części graficznej, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały. Przebieg tych granic wyznaczają:

- 1) od strony północnej – ulica Widok,
- 2) od strony wschodniej – ulica Nowobielańska,
- 3) od strony południowej - tereny kolejowe,
- 4) od strony zachodniej – rzeka Łupia.

**§ 3.** Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna planu (rysunek planu w skali 1:1000), stanowiąca załącznik numer 1 i której treść obowiązuje stanowią:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - e) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - f) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków mieszkalnych,
  - g) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy dla budynków niemieszkalnych,
  - h) przebieg obowiązujących linii zabudowy,

- i) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiany rodzaju linii zabudowy,
  - j) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 4. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero procent.

§ 5. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) altanie – należy przez to rozumieć parterowy obiekt budowlany o lekkiej konstrukcji wyodrębniony z przestrzeni za pomocą ażurowych pionowych przegród budowlanych, wypełnieniu nie przekraczającym 50% ich powierzchni.
- 2) dachach płaskich – należy przez to rozumieć dachy, których kąt nachylenia połaci nie jest większy niż  $15^{\circ}$  ;
- 3) dopuszczeniu określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do wykonania tych obiektów budowlanych lub tych form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 4) działce budowlanej, zwanej dalej działką – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z ustaleniami niniejszego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 5) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki, która bezpośrednio przylega do drogi zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 6) granicy obszaru objętego planem oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego planem;
- 7) kiosku – należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania i niepołączony trwale z gruntem, także spełniający warunki: powierzchni zabudowy nie większej niż  $12 \text{ m}^2$  , wysokości nie większej niż 3,5 m nad poziomem terenu, nachylenia połaci dachowych nie większej niż  $30^{\circ}$  ;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, zadaszenie wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,3 m;
- 10) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 11) obszarze urbanistycznym - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 12) polu widoczności - należy przez to rozumieć część nieruchomości w obrębie skrzyżowania ulic (poza jezdniami), wolną od przeszkód takich, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp., wyższych niż 0,75 m;
- 13) przeznaczeniu terenu, zwanym dalej przeznaczeniem – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;
- 14) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

- 15) terenie – należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 16) utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 17) udziale powierzchni biologicznie czynnej terenu (lub działki) - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla wyodrębnionego terenu lub działki, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność, przez powierzchnię całego terenu lub działki;
- 18) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 19) wskaźniku zabudowy terenu (lub działki) – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny ustalany niniejszym planem dla działki, a uzyskany z podzielenia, odpowiednio, powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na tym terenie lub działce przez powierzchnię tego terenu lub działki;
- 20) zachowaniu budynków – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także dobudowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szybów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku;
- 21) zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

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

- 1) ciągach pieszych, oznaczonych symbolem " KX" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych ścieżek pieszych, rowerowych i pieszo-rowerowych;
- 2) drogach publicznych, oznaczonych symbolem "KD" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: główne ruchu przyspieszonego – o symbolu „KD(GP)”, lokalne – o symbolu „KD(L)”, dojazdowe – o symbolu „KD(D)”;
- 3) ogrodach działkowych, oznaczonych symbolem „ZD” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych terenów rodzinnych ogrodów działkowych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną;
- 4) parkingach, oznaczonych symbolem "KSp" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów, z niezbędnymi dojazdami, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 5) zabudowie garażowej, oznaczonej symbolem „KSg”, należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących przechowywaniu pojazdów w budynkach wraz z dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „MN” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych budynków jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności: technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 7) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczonej symbolami „MNu” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

- b) obiektów budowlanych służących działalności w zakresie kultury, obsługi finansowej, usług poczty, handlu (z wyłączeniem działalności prowadzonej w lokalach handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200m<sup>2</sup>), gastronomii oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe i geodezyjne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze – realizowanych jako zabudowa uzupełniająca w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 8) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej symbolem „MW” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków wielorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania: budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 9) zabudowie usługowej, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących, wyłącznie, działalności w zakresie: administracji, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem placówek szkolnych), ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i domów opieki), obsługi finansowej, poczty, handlu, hotelarstwa, gastronomii, sportu i rekreacji, oraz usług bytowych, świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe i geodezyjne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności, technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 10) zabudowie usługowej – nauka, oznaczonej symbolem „UON” – należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie edukacji i nauki z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 11) zabudowie usługowej - usługi bytowe - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie usług świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, zegarmistrzowskie, biura projektowe i geodezyjne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze;
- 12) zieleni, oznaczonej symbolem "ZP" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych terenów pokrytych roślinnością, służących celom wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym, a w tym: parków, ogrodów, zieleńców, zieleni przy ulicach i placach, zieleni izolacyjnej, alpinariów, grodzisk, kurhanów oraz innych o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami i urządzeniami budowlanymi, także dojściami, dojazdami, infrastrukturą techniczną;

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

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego obowiązujące na całym obszarze planu lub na terenach o wyszczególnionym przeznaczeniu**

§ 6. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej), lub;
- 2) trwałe naniesienia lub granice własności wynikające z treści mapy zasadniczej - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;
- 3) zwymiarowanie określone na rysunku planu;

4) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1, 2 i 3, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 7. 1. Linie zabudowy określa się na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej) lub poprzez zwymiarowanie.

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

3. Istniejące budynki lub ich części, nie spełniające warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy, dopuszcza się do zachowania, przy czym zakaz rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy budynków mieszkalnych, których schody, taras, zadaszenie wejścia przekraczają określoną na rysunku planu linię zabudowy.

§ 8. Utrzymanie istniejących lub budowa nowych obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) lub stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie (15kV/04kV) - jeżeli w niniejszym planie nie określa się zakazu takiego zagospodarowania, wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii lub stacji, ustalonych odrębnymi przepisami i Polską Normą.

§ 9. W terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami dopuszczalne jest usytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.

§ 10. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MNu” realizację obiektów budowlanych z zakresu zabudowy usługowej dopuszcza się wyłącznie w ramach działek zabudowy mieszkaniowej, z zachowaniem możliwości wykonania budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce.

§ 11. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN” i „MNu” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

§ 12. Zakres działań podejmowanych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinnego sytuowanego w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „MN”, ogranicza się do działań zdefiniowanych w § 5 ust.2 pkt 11 niniejszej uchwały.

§ 13. Na obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

§ 14. Jeśli w przepisach rozdziału 8 niniejszej uchwały nie stanowi się inaczej, w terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami obowiązują następujące zasady kształtowania dachów:

- 1) dachy na budynkach mieszkalnych dwu- lub wielospadowe, o symetrycznych połaciach, nachylonych pod kątem od 15<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup>, z dopuszczeniem naczółków, lukarn itp.;
- 2) przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych bliźniaczych (usytuowanych bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią) wymagane jest zachowanie na obydwu dachach - tego samego kąta nachylenia połaci dachowych oraz kierunku głównej kalenicy;
- 3) przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej wymagane jest zachowanie na wszystkich dachach - tego samego kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości i kierunku głównej kalenicy; warunek ten nie dotyczy kształtowania dachów na segmentach zewnętrznych;
- 4) na istniejących budynkach dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych, wysokości i kierunku głównej kalenicy dachu);
- 5) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci – maksymalnie 40<sup>0</sup>, z zastrzeżeniem treści pkt 6 ;
- 6) we wszystkich terenach dopuszcza się realizację dachów mansardowych bez ograniczeń dla kąta nachylenia połaci.

§ 15. 1. Przy rozbudowie istniejącego budynku, którego wysokość nie spełnia ustaleń określonych w przepisach rozdziału 8, dopuszcza się zachowanie dotychczasowych parametrów wysokościowych tego budynku.

2. Zawarte w przepisach rozdziału 8 ustalenia w zakresie kształtowania wysokości budynków nie obowiązują w przypadku podejmowania przebudowy dachu lub nadbudowy budynku mieszkalnego usytuowanego w zabudowie bliźniaczej, mających na celu, odpowiednio, dostosowanie geometrii jego dachu do geometrii dachu budynku zblźniaczonego, wyrównanie jego wysokości do wysokości budynku zblźniaczonego.

§ 16. Jeśli w przepisach rozdziału 8 nie stanowi się inaczej, od strony ulic i placów, a także od strony rzeki Łupi obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń:

- 1) o wysokości powyżej 1,8 m;
- 2) pełnych, o wypełnieniu powyżej 60% powierzchni przęsła;
- 3) z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 17. W ulicach określonych niniejszą uchwałą, dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego, pieszego i warunków zagospodarowania pasa drogowego ulicy.

§ 18. Na całym obszarze planu ogranicza się wielkość tablic i urządzeń reklamowych instalowanych na działkach, budynkach i ogrodzeniach do maksymalnej powierzchni - 2 m<sup>2</sup>.

§ 19. W terenach, dla których niniejszy plan ustala inne przeznaczenie niż dotychczasowy sposób użytkowania, do czasu podjęcia realizacji ustalonego przeznaczenia, obowiązują następujące warunki tymczasowego zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub jego fragmentu;
- 2) powierzchnia zabudowy obiektami, o których mowa w pkt 1, nie może przekraczać 5% powierzchni działki i również 20% powierzchni istniejącej zabudowy;
- 3) istniejące budynki mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z prawem do ich zachowania;
- 4) istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy;

§ 20. Ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasie terenu zawartym pomiędzy określonymi planem - linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy.

§ 21. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

### **Rozdział 3.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości**

§ 22. Wielkość i kształt wydzielanych działek winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy zachowaniu wymogów niniejszego planu i przepisów odrębnych.

§ 23. Wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów oraz scaleń i podziałów na działki.

§ 24. 1. Fragment działki przeznaczony w jej ramach pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą wprowadzenie w jego granice sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi zabudowy i zagospodarowania działki, lecz nie mniej niż 5 m, gdy do działki przewiduje się doprowadzenie, wyłącznie, sieci zaopatrujących w wodę i energię elektryczną, w pozostałych przypadkach - szerokość dojazdu winna być zwiększana do wielkości zapewniającej ułożenie przewidywanych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, Polskimi Normami lub warunkami technicznymi realizacji sieci technicznych. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanego dojazdu do nieruchomości pozostającej po wydzieleniu działki lub działek.

2. Wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania narożnych ściąg jej granic w obrębie skrzyżowania nawiązującego do drogi (ulicy), o wymiarach co najmniej 5 m x 5 m; warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi lub ochroną drzewostanu.

§ 25. 1. Na terenach o przeznaczeniu określonym symbolami: „MN”, „MNU”, „MN,U” przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki pod zabudowę jednorodziną obowiązują następujące parametry tych działek:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej – minimalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup> , maksymalna powierzchnia działki 1500 m<sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu działki 16 m;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna powierzchnia działki 400 m<sup>2</sup> , maksymalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu działki 12 m;
- 3) dla zabudowy szeregowej - minimalna powierzchnia działki 200 m<sup>2</sup> , maksymalna powierzchnia działki 600 m<sup>2</sup> , minimalna szerokość frontu działki 7,5 m.

2. Dopuszcza się wyodrębnienie działki o szerokości frontu mniejszej niż określona w ust.1, w przypadkach gdy:

- 1) front działki wyznaczają istniejące przed podziałem linie graniczne działki podlegającej podziałowi;
- 2) następuje wyodrębnienie działki przyległej do ulicy (dojazdu) na odcinku zmiany kierunku trasy tej ulicy (dojazdu) lub na odcinku jej nieprzelotowego zakończenia i szerokość ta nie będzie mniejsza niż 5 m.

3. Kąt położenia nowych linii granicznych wydzielanej działki w stosunku do pasa drogowego ulicy obsługującej winien być zbliżony do kąta prostego (z tolerancją do 20%). Dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady w przypadku gdy następuje wyodrębnienie działki przyległej do ulicy (dojazdu) na odcinku zmiany kierunku trasy tej ulicy (dojazdu) lub na odcinku jej nieprzelotowego zakończenia.

**§ 26.** Wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków określonych w niniejszym planie, dopuszczalne jest:

- 1) w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania.

**§ 27.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

#### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 28.** Planem ustala się system komunikacyjny, na który składają się:

- 1) odcinek ulicy ks.K.P.S.Wyszyńskiego (w ciągu drogi krajowej nr 70) stanowiący element zewnętrznego układu drogowego, o ograniczonej planem dostępności dla terenów zabudowy;
- 2) drogi (ulice) publiczne pełniące rolę obsługi bezpośredniej terenów zabudowy, powiązań drogowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz nawiazania dróg wewnętrznych, dojazdów, dojeść; dla których klasy zostały określone w przepisach rozdziału 8 niniejszej uchwały.

**§ 29.** Linie rozgraniczające drogi (ulicy) winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych na rysunku planu.

**§ 30.** Dopuszcza się zmianę wyposażenia elementów pasa drogowego (w granicach określonych liniami rozgraniczającymi) w stosunku do ustaleń niniejszego planu, na etapie projektu budowlanego – pod warunkiem, że zostanie zachowana możliwość realizacji wyposażenia określonego w rozdziale 8 niniejszej uchwały.

**§ 31.** Na skrzyżowaniach ulic, w obrębie narożnych ścież linii rozgraniczających pasa drogowego, obowiązuje zachowanie pola widoczności.

**§ 32.** Dojeścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu, drogami (ulicami) publicznymi.

**§ 33.** 1. Realizacja obiektu budowlanego przeznaczonego do wykonywania działalności z zakresu zabudowy usługowej lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny wymaga budowy parkingu wewnętrznego na działce lub zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej, przy spełnieniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego na tej ulicy (za zgodą zarządcy drogi). Warunek ten nie dotyczy zabudowy wykonywanej w terenie o symbolu 2.189.

2. Obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów, o którym mowa w ust.1, dotyczy wykonywania nowego obiektu budowlanego lub zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego.

3. Ustala się obowiązek urządzenia miejsc postojowych dla samochodów w ilości, minimum:

- 1) w przypadku realizacji obiektu handlowego, licząc łącznie:
  - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 30m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
  - c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;
- 2) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego, licząc łącznie:
  - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku lub cztery miejsca konsumpcyjne,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
  - c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;
- 3) w przypadku realizacji obiektu hotelowego, licząc łącznie:
  - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
- 4) w przypadku realizacji obiektów z zakresu zabudowy usługowej nie wymienionego w pkt 1 i pkt 2, licząc łącznie:
  - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
  - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy.
- 5) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 1 stanowisko na 1 mieszkanie.

4. Obowiązek, o którym mowa w ust. 3 pkt 1, nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży.

5. Ustalony w ust. 3 obowiązek urządzenia miejsc postojowych dotyczy stanowisk przeznaczonych dla samochodów osobowych, za wyjątkiem miejsc przeznaczonych dla realizacji dostawy towarów, gdzie wymagane jest wykonanie stanowiska postojowego dla samochodu ciężarowego.

**§ 34.** W terenach realizacji zabudowy jednorodzinnej ustala się obowiązek wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w wielkości minimalnej – dla jednego budynku mieszkalnego 1 stanowisko (w tym, w garażach) oraz określa się liczbę 3 jako maksymalną dopuszczalną liczbę stanowisk realizowanych w garażach lub wiatach.

## **Rozdział 5.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 35.** 1. Minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, zaopatrzenia w energię elektryczną, odprowadzenia i oczyszczania ścieków bytowych.

2. Dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów, nie wymienionych w ust.1, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

**§ 36.** 1. Ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, o których mowa w § 35 ust. 1:

- 1) w ramach pasów drogowych dróg (ulic), dojazdów i dojazdów na całym obszarze planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, ulicach, dojeżdżaniach i dojazdach) o granicach określonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek oraz wymogów przepisów odrębnych;
- 3) w osiach istniejących sieci.

2. Dopuszcza się realizację w pasach drogowych dróg (ulic), dojazdów i dojazdów sieci infrastruktury technicznej innych mediów, o których mowa w § 35 ust. 2, w sytuacji gdy będą zapewnione warunki do prowadzenia sieci infrastruktury technicznej z zakresu określonego jako minimalny program wyposażenia terenów zabudowy.



3. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust.1 (w tym, przy podejmowaniu przebudowy, ze zmianą trasy, istniejących linii elektroenergetycznych średniego napięcia) - dopuszcza się budowę sieci poza wskazanymi tam terenami lub fragmentami terenów, z zastrzeżeniem że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych.

**§ 37.** Ustala się warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych lub ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) na terenach niewyposażonych w kanalizację sanitarną, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej, ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
  - a) istniejące w terenach: 1.13., 1.16. i 2.193. stacje transformatorowe (zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia), z dopuszczeniem ich konserwacji, przebudowy, rozbudowy oraz zamiany stacji słupowej na budynkową lub kontenerową,
  - b) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
  - c) projektowane (w przypadku zapotrzebowania) stacje transformatorowe zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, sytuowane w terenach przeznaczonych pod zabudowę z zachowaniem dostępu do ogólnodostępnej drogi (ulicy),
  - d) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła;
- 7) usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów (z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów) w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej**

**§ 38.** Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji zabudowy dopuszczalnej w ramach przeznaczenia terenu.

**§ 39.** Realizacja obiektów budowlanych w obrębie poszczególnych działek nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

**§ 40.** W sytuacji wystąpienia na działce uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem lub wibracjami, projektowane budynki przeznaczone na pobyt ludzi wymagają zastosowania środków technicznych zmniejszających je poniżej poziomów dopuszczalnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości.

**§ 41.** Wyodrębnione niniejszym planem tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wskazuje się jako następujące rodzaje terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- 1) tereny oznaczone symbolami literowymi: „MN” i „MW” – to “tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową”;
- 2) tereny oznaczone symbolem literowym „MNU” i „MN,U” – to „tereny przeznaczone na cele „mieszkaniowo-usługowe”

- 3) teren o symbolu 2.200. – to teren „przeznaczony pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”,
- 4) tereny oznaczone symbolem literowym „ZD” – to „tereny przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§ 42. 1. W obszarze planu ochrony podlega dom przy ulicy Jasnej 23 (oznaczony na rysunku planu) – budynek zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Zakres ochrony obejmuje bryłę budynku i wystrój elewacji frontowej.

2. Roboty budowlane podejmowane przy zabytku, o którym mowa w ust.1 podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej w trybie przepisów odrębnych.

#### **Rozdział 7.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych**

§ 43. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się w niniejszym planie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów (w tym terenów górniczych).

§ 44. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się w niniejszym planie granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

§ 45. 1. Fragmenty terenów o symbolach: 1.13. i 1.15. – według oznaczenia na rysunku planu, stanowią obszar zagrożony osuwaniem się mas ziemnych.

2. W obszarze zagrożonym osuwaniem się mas ziemnych zagospodarowanie terenu podlega ograniczeniom:

- 1) w terenie o symbolu 1.15. zabrania się dokonywania trwałych zmian naturalnego ukształtowania powierzchni ziemi,
- 2) realizacja budynków w terenie o symbolu 1.13. wymaga dostosowania warunków ich posadowienia do istniejących warunków gruntowych.

#### **Rozdział 8.**

#### **Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania wydzielonych terenów**

§ 46. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1 „Sebadiany” wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 1.13. (teren przy ulicy Łowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol MNu);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) fragmenty terenu położone są w obszarze zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, realizacja zagospodarowania podlega ograniczeniom określonych w § 45 ust.2 niniejszej uchwały,
  - b) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do 9 m,
  - c) budynki usługowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,
  - d) pozostałe budynki o wysokości do 4,5 m,
  - e) wskaźnik zabudowy działki do 0,5,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni działki,
  - g) istniejąca stacja transformatorowa ze średniego na niskie napięcie do utrzymania.

3. Ustala się teren o symbolu 1.14. (teren przy ulicy Łowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (symbol MW);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) w parterach budynków mieszkalnych dopuszcza się realizację lokali służących działalności z zakresu określonego dla zabudowy usługowej,

b) budynki mieszkalne o wysokości:

- w pasie 15 metrów od linii rozgraniczającej ulicy Łowickiej – do 11,5 m,
- na pozostałej części terenu – do 14,5 m,

c) budynki pozostałe pokryte dachem płaskim i nie wyższe niż 3,3 m,

d) wskaźnik zabudowy terenu – do 0,4,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20% powierzchni terenu.

4. Ustala się teren o symbolu 1.15. (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol ZP);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) wykonanie i utrzymanie zieleni w ramach zagospodarowania działek z zabudową mieszkaniową usytuowaną w terenie 1.13. lub w formie samodzielnych terenów zieleni z dostępem do ulicy Łowickiej,

b) zakaz realizacji budynków i ogrodzeń,

c) fragmenty terenu położone są w obszarze zagrożenia osuwaniem się mas ziemnych, realizacja zagospodarowania podlega ograniczeniom określonym w § 45 ust.2.

5. Ustala się teren o symbolu 1.16. (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: ciąg pieszy (symbol KX) i zieleń (symbol ZP);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ciąg pieszo-rowerowy do utrzymania,

b) udział terenów zieleni - nie mniejszy niż 60%,

c) istniejąca stacja transformatorowa ze średniego na niskie – do utrzymania.

**§ 47. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 2 „Widok” wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu 2.183.(odcinki ulic: Łowickiej i Bielańskiej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD (L));

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ulica klasy „lokalna”,

b) wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5 m oraz jednostronny chodnik o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m.

3. Ustala się teren o symbolu 2.184. (ulice: Wiosenna, E. Orzeszkowej, Jasna), dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD (D));

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ulica klasy „dojazdowa”,

b) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu, z wykluczeniem bezpośredniego połączenia z ulicą ks.P.S. Wszyńskiego.

4. Ustala się teren o symbolu. 2.185. (teren pomiędzy ulicami: Widok, Łowicką, Jasną), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol MNu);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu, i nie wyższe niż 11m,

b) budynki usługowe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,

- c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m przy realizacji dachów płaskich i 5 m przy realizacji pozostałych dachów,
- d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 30%.

5. Ustala się teren o symbolu 2.186. (teren pomiędzy ulicami: Łowicką, Samotną, E. Orzeszkowej, Jasną), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze, o wysokości do 9 m,
- b) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m przy realizacji dachów płaskich i 4,5m przy realizacji pozostałych dachów,
- c) wskaźnik zabudowy działki - do 0,3,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 40%.

6. Ustala się teren o symbolu 2.187. (teren pomiędzy ulicami: Jasną, Samotną i Wiosenną), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze o wysokości do 9m,
- b) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m przy realizacji dachów płaskich i 4,5m przy realizacji pozostałych dachów,
- c) wskaźnik zabudowy działki - do 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 30%.

7. Ustala się teren o symbolu 2.188. (teren pomiędzy ulicami: Jasną, Wiosenną i E. Orzeszkowej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol MNu);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu, i nie wyższe niż 11m,
- b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,
- c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m - przy realizacji dachów płaskich i 5 m - przy realizacji pozostałych dachów,
- d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 30%.

8. Ustala się teren o symbolu 2.189. (teren przy ul. Ks.P.S.Wyszyńskiego), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) realizacja budynków w zabudowie usługowej ograniczona wyłącznie do budynków użyteczności publicznej,
- b) budynki o wysokości nie większej niż 3,5 m, pokryte dachem płaskim,
- c) wskaźnik zabudowy działki – do 0,7,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki – nie mniejszy niż 5%,
- e) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem dostępu do podstawowych pasów ruchu ulicy ks.P.S.Wyszyńskiego.

9. Ustala się tereny o symbolach: 2.190. i 2.191 (tereny pomiędzy ulicami: Bielańską i E.Orzeszkowej), dla których określa się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń działkowa (symbol „ZD”);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) w obrębie każdej z działek dopuszcza się wykonanie altany i obiektu gospodarczego, z zachowaniem powierzchni zabudowy każdego z nich do 25 m<sup>2</sup> oraz wysokości do 4 m – przy realizacji dachów płaskich i 5 m – przy realizacji dachów pozostałych,

b) wskaźnik zabudowy terenu pod budynkami przeznaczonymi do wspólnego korzystania przez użytkowników działki i służące do zapewnienia funkcjonowania ogrodu nie większy niż 0,05,

c) wysokość budynków, o których mowa w lit.b do 6 m,

d) w zagospodarowaniu terenu wymagane zapewnienie miejsc postojowych dla samochodów użytkowników działek w liczbie odpowiadającej co najmniej 1/3 liczby wydzielanych działek.

10. Ustala się teren o symbolu 2.192. (teren przy ulicy Wiosennej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN) i zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe o wysokości do 11 m,

b) budynki pozostałe o wysokości do 5 m,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25% powierzchni terenu.

11. Ustala się teren o symbolu 2.193. (fragment ulicy ks.K.P.Wyszyńskiego), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(GP));

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) ulica klasy „główna ruchu przyspieszonego” (w ciągu drogi krajowej nr 70),

b) ulica o przekroju dwujezdniowym,

c) istniejąca stacja transformatorowa do utrzymania.

12. Ustala się teren o symbolu 2.194. (teren pomiędzy ulicami: Widok, Nowobielańską, Jasną i Wiaduktem), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol „MNU”);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze, o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu, i nie wyższe niż 11m,

b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,

c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m - przy realizacji dachów płaskich i 5 m - przy realizacji pozostałych dachów,

d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,5,

e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 20%.

13. Ustala się teren o symbolu 2.195. (ulica Nowobielańska), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(L)),

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) odcinek ulicy kasy „lokalna”,

b) urządzenie pasa drogowego podporządkowane połączeniu z ulicą Widok.

14. Ustala się teren o symbolu 2.196. (ulica Jasna), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD (D));
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - ulica klasy „dojazdowa”, zakończona placem do zawracania samochodów od strony ulicy ks.P.S. Wyszyńskiego.

15. Ustala się teren o symbolu 2.197. (teren przy ulicy Jasnej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol „MNu”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu, i nie wyższe niż 11m,
  - b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,
  - c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m - przy realizacji dachów płaskich i 5 m - przy realizacji pozostałych dachów,
  - d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,5,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 20%.

16. Ustala się teren o symbolu 2.198. (teren przy ulicy Nowobielańskiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa garażowa (symbol KSg);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) budynki garażowe o wysokości do 3,5m, o dachach płaskich,
  - b) wskaźnik zabudowy terenu – do 0,5,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniejszy niż 5% powierzchni terenu.

17. Ustala się teren o symbolu 2.199. (teren przy ulicy Nowobielańskiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol „U” );
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) w budynku o funkcji usługowej dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku,
  - b) budynki usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 10 m,
  - c) wysokość budynków pozostałych do 5 m,
  - d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,5,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 10%.

18. Ustala się teren o symbolu 2.200. (teren przy ulicy Jasnej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – nauka (symbol UON);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszcza się w ramach zagospodarowania określonego przeznaczeniem terenu wprowadzenie zabudowy o funkcji mieszkaniowej, przy spełnieniu warunku że łączna powierzchnia użytkowa takich budynków (części budynków) nie przekroczy 10% powierzchni użytkowej budynków przewidzianych do wykonywania funkcji edukacji i nauki,
  - b) wysokość budynków - do 12 m,
  - c) kąt nachylenia połaci dachowych na budynkach – do 40°,
  - d) wskaźnik zabudowy terenu – nie większy niż 0,4,
  - e) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 25% powierzchni terenu.

19. Ustala się teren o symbolu 2.201. (teren przy ul. Nowobielańskiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol „MNu”);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące lub bliźniacze, o wysokości do 11m,
- b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,
- c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m - przy realizacji dachów płaskich i 5 m - przy realizacji pozostałych dachów,
- d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 20%.

20. Ustala się teren o symbolu 2.202. (teren przy ul. Bielańskiej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol „MNu”);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do 9m,
- b) budynki usługowe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 6 m,
- c) pozostałe budynki nie wyższe niż 3,50 m - przy realizacji dachów płaskich i 5 m - przy realizacji pozostałych dachów,
- d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 20%.

21. Ustala się teren o symbolu 2.203. (teren przy ulicy Bielańskiej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN) i zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) teren do wykorzystania jako jedna działka,
- b) budynek mieszkalny, mieszkalno-usługowy i budynki usługowe o wysokości do 9 m,
- c) budynki pozostałe o wysokości do 5 m,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu.

22. Ustala się teren o symbolu 2.204. (teren przy ulicy Nowobielańskiej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) w budynku o funkcji usługowej dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 50% powierzchni całkowitej budynku,
- b) budynki usługowe do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 10 m,
- c) wysokość budynków pozostałych do 5 m,
- d) wskaźnik zabudowy działki – do 0,3,
- e) udział powierzchni biologicznie czynnej na obszarze działki – nie mniejszy niż 10%,
- f) obsługa komunikacyjna z dostępem do jezdni ulicy w terenie o symbolu 2.205.

23. Ustala się teren o symbolu 2.205. (teren ulicy Nowobielańskiej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol KD(D)) i parkingi (symbol KSp);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) w terenie elementy wiaduktu drogowego w ciągu drogi krajowej nr 70 – do utrzymania oraz nieprzelotowy odcinek jezdni ulicy klasy „dojazdowa”, przeznaczony dla obsługi zabudowy w terenach o symbolach: 2.202. i 2.204.,

b) urządzenie miejsc parkingowych podporządkowane warunkom zagospodarowania terenu określonym w lit.a.

24. Ustala się teren o symbolu 2.206. (teren przy ulicy Widok), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN) i zabudowa usługowa (symbol U);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe o wysokości do 11 m,

b) budynki pozostałe o wysokości do 5 m,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki,

e) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem dostępu do podstawowych pasów ruchu ulicy Widok.

25. Ustala się teren o symbolu 2.207. (teren przy ul. Nowobielańskiej), dla którego określa się:

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

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne o wysokości do 18m,

b) budynki pozostałe o wysokości do 5m,

c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,5,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni terenu.

## **Rozdział 9.**

### **Postanowienia końcowe**

§ 51. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej miasta.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

**Mariusz Dziuda**



Załącznik Nr 1\_sekcja1 do Uchwały Nr VIII/39/11  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 2 marca 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**Załącznik nr 1\_sekcja1**

Załącznik Nr 1\_sekcja2 do Uchwały Nr VIII/39/11  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 2 marca 2011 r.  
Zalacznik1\_sekcja2.jpg

**Załącznik\_nr1\_sekcja2**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VIII/39/11  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 2 marca 2011 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego-fragmentu miasta Skierniewice położonego w rejonie ulic: Łowickiej, Bielańskiej, Nowobielańskiej i Widok nie wpłynęły uwagi, które nie zostałyby uwzględnione w toku sporządzania projektu.

Przewodniczący Rady

**Mariusz Dziuda**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VIII/39/11  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 2 marca 2011 r.

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

Ustalenia niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do fragmentu miasta o ukształtowanej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Zakres regulacji planu ma na celu utrzymanie i porządkowanie istniejącej struktury oraz określenie granicznych parametrów dla dopuszczalnych zmian w zagospodarowaniu poszczególnych nieruchomości. Wynikły z ustaleń planu miejscowego zakres inwestycji w sferze infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta nie jest rozległy. Nakłady w tej sferze to wydatki na regulację stanu własności odcinka ulicy Wiosennej oraz trójkątnych ściąg linii rozgraniczających ulicy Samotnej i ulicy Wiosennej (przy skrzyżowaniach). Istnieje potrzeba wykupienia ok. 92 m<sup>2</sup> gruntów prywatnych przeznaczonych pod w/wym. ulice publiczne. Realizacja przedmiotowego zadania będzie miała miejsce w następnych latach obowiązywania planu i będzie planowana w corocznych budżetach Miasta.

Przewodniczący Rady

**Mariusz Dziuda**