UCHWAŁA NR XIII/111/2015
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 25 czerwca 2015 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz.1318, z 2014 r. poz.379, poz.1072) 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 2015 r. poz.199) oraz w związku z uchwałą Nr LI/57/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 czerwca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej, który stanowi zmianę planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XXIV/5/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Widok, M. Curie-Skłodowskiej, Bielańskiej i J. Sobieskiego, z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 95, poz.922), w części dotyczącej fragmentu terenu oznaczonego symbolem 3.178.MNu.

2. Granice obszaru objętego planem zostały określone na rysunku planu w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) część graficzna planu (rysunek planu), stanowiąca załącznik numer 1, której treść obowiązującą stanowią:

a) granice obszaru objętego planem,

b) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia,

c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

f) obowiązujące linie zabudowy,

g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

h) zwymiarowanie linii zabudowy (w metrach);

2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;

3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

§ 3. Zmianą planu ustala się 30 % stawkę służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

1) **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;

2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz 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;

3) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające terenu wyodrębnionego w niniejszym planie;

4) **intensywność zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię działki budowlanej;

5) **nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń** - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której mogą być umieszczone ogrodzenia lub ich fragmenty, bez jej przekroczenia w kierunku linii rozgraniczającej przyległej ulicy;

6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku lub fragment ściany budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej ulicy, 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 linii zabudowy tymi elementami nie jest większe niż 1,3 m;

7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku (lub fragment ściany budynku), bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki i innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,3 m;

8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;

9) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;

10) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały oznaczone w tekście i na rysunku planu symbolem literowym;

11) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

12) **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;

13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

14) **utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;

15) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami znajdującymi się na tej działce przez powierzchnię działki budowlanej;

16) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej górnej powierzchni przekrycia;

16) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami**, oznaczonej symbolem **„MNu"** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych (z niezbędnymi

do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, urządzeniami budowlanymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią):

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,

b) obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie: administracji, kultury, obsługi finansowej, usług poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów o powierzchni sprzedaży większej niż 200 m^2 i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze – realizowanych jako zabudowa towarzysząca istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu jednorodzinnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

17) **zasadach i warunkach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

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

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

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;

4) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

5) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania wyodrębnionych terenów

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 3 „Skłodowska" wyodrębnia się teren oznaczony symbolem cyfrowym 3.205.

2. Linie rozgraniczające terenu należy identyfikować w oparciu o:

1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy), lub;

2) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;

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

§ 8. Dla terenu o symbolu **3.205.** ustala się:

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

2) zasady zabudowy i zagospodarowania:

a) w terenie dopuszcza się budowę obiektów służących działalności usługowej z zakresu dziennej opieki nad dziećmi i wychowania przedszkolnego,

b) teren stanowi jedną działkę budowlaną,

c) obowiązuje zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,

d) przy budowie obiektów o funkcji usługowej z zakresu określonego przeznaczeniem terenu wymagane jest zachowanie możliwości realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub budynku o funkcji łączonej - mieszkaniowo-usługowego; warunek ten nie jest wymagany w przypadku budowy obiektów, o których mowa w lit a,

e) w zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- nieprzekraczalną linię zabudowy, której przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
- obowiązującą linię zabudowy, której przebieg określa się na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (są nimi naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej),
- wysokość budynków: mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10 m,
- wysokość budynków pozostałych – jedna kondygnacja nadziemna i nie większa niż 4,5 m,
- dachy na budynkach o połaciach nachylonych pod kątem do 35^0,
- wskaźnik zabudowy do 0,5,
- udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25%,
- intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0,

f) określona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy Nowobielańskiej stanowi również nieprzekraczalną linię realizacji ogrodzeń,

g) ogrodzenia od strony przyległych ulic winny spełniać następujące warunki:

- wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 1,8 m, licząc od poziomu terenu;
- wyklucza się zastosowanie jako wypełnienia powierzchni ogrodzeń - prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych oraz z blachy,
- wypełnienie powierzchni przęseł nie może przekraczać 60%,

h) obowiązują następujące ograniczenia dla wykonywania tablic i urządzeń reklamowych:

- tablice i urządzenia reklamowe mogą być wykonywane, wyłącznie, jeśli związane z działalnością usługową prowadzoną na działce budowlanej i winny być umieszczane w płaszczyźnie ściany budynku jako przylegające do ściany,
- powierzchnia tablicy reklamowej lub powierzchnia reklamowa na urządzeniu reklamowym nie może być większa niż 2 m^2,
- wyklucza się stosowanie pulsacyjnego oświetlenia tablic reklamowych lub urządzeń reklamowych, a także reklam świetlnych o zmiennym natężeniu oświetlenia,

i) teren należy do rodzajów o dopuszczalnym poziomie hałasu, o którym mowa w przepisach prawa ochrony środowiska, jako „teren zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży",

j) dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych, przyległe ulice: Nowobielańska i Wiejska,

k) realizacja budynku mieszkalnego jednorodzinnego (lub lokalu mieszkalnego w budynku usługowym) oraz realizacja obiektów o funkcji usługowej, wymagają urządzenia w obrębie działki budowlanej miejsc postojowych dla samochodów użytkowników tej zabudowy; powyższy obowiązek dotyczy zarówno budowy obiektu budowlanego, jak i zmiany sposobu użytkowania istniejącego obiektu budowlanego,

l) przy realizacji obiektów, o których mowa w lit. k obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum:

- w przypadku realizacji budynku usługowego – jedno stanowisko na każde 50 m^2 ogólnodostępnej powierzchni użytkowej budynku,
- w przypadku realizacji budynku mieszkalnego lub lokalu mieszkalnego – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
- w przypadku budynku mieszkalno-usługowego – w ilości łącznej, określonej w tiret pierwsze i drugie,

m) przy urządzaniu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników obiektów o funkcji usługowej, co najmniej, jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

n) obowiązuje zakaz realizacji w garażach więcej niż czterech stanowisk dla samochodów,

o) w zakresie zasad obsługi systemami infrastruktury technicznej obowiązują:

- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną – w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła, z preferencją dla niewęglowych czynników ciepła,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 3.
Postanowienia końcowe

§ 9. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XXIV/5/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 stycznia 2008 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice –obszar położony w rejonie ulic położony przy ulic: Nowobielańskiej, Widok, M. Curie – Skłodowskiej, Bielańskiej i J. Sobieskiego, z wyłączeniem terenów zamkniętych (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2008 r. Nr 95, poz. 922), w zakresie odnoszącym się do fragmentu terenu oznaczonego w tym planie symbolem 3.178.MNu.

§ 10. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady

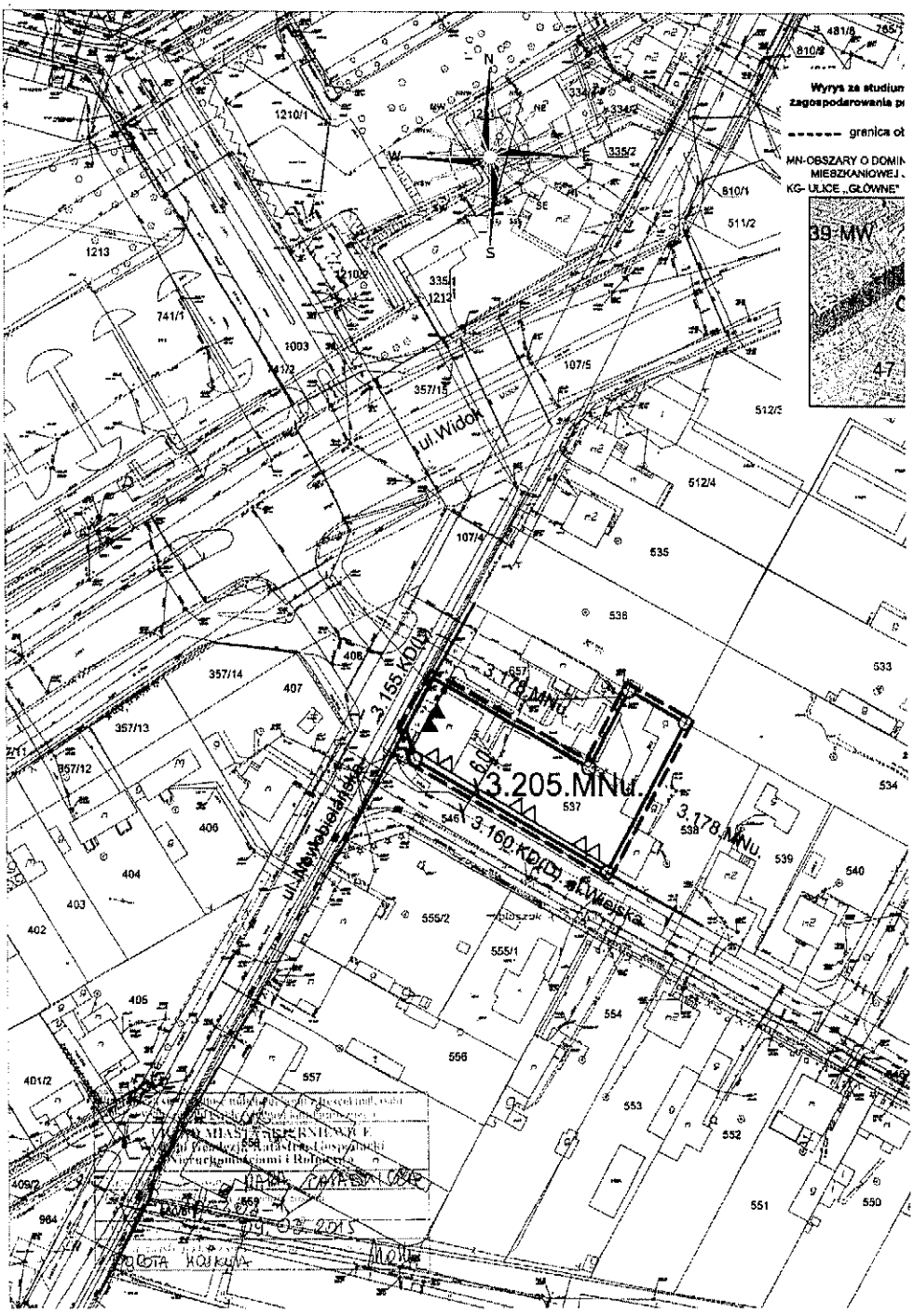
Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/111/2015

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2015 r.

rysunek planu

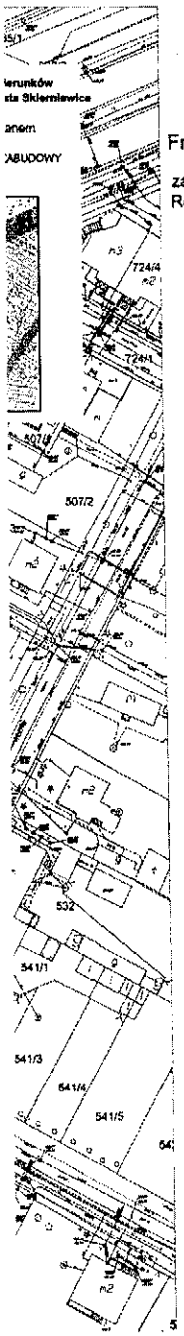


PRZEWODNICZĄCY RADY

Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XIII/111/2015
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 25 czerwca 2015 r.

rysunek planu



MIASTO SKIERNIEWICE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
Fragment miasta położony w narożnikach ulic: Nowobielańskiej i Wlejskiej

załącznik do Uchwały Nr XIII/111/2015
Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 czerwca 2015r.

skala 1:1000

0 10 20 30 40 50m

Legenda rysunku planu

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 3.205.MNu — tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczacym przeznaczenia
- linie rozgraniczajace tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- 10.0 — zwymiarowanie linii zabudowy (w metrach)

MNu -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługową

Symbole oznaczenia terenów w otoczeniu planu

MNu -zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługową
KD(L) -drogi publiczne-klasy lokalna
KD(D) -drogi publiczne-klasy dojazdowa

PRZEWODNICZĄCY RADY
Andrzej Melon

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XIII/111/2015

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2015 r.

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

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego nieruchomość położoną w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej wpłynęło pismo właściciela nieruchomości zawierające „uwagi" do treści projektu. Jedna z tych „uwag" nie została uwzględniona w procedurze sporządzania planu, tj. w trybie przewidzianym w art.17 pkt 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. „Uwaga" zawiera wniosek o wprowadzenie do treści planu ustalenia o dopuszczeniu budowy budynku bezpośrednio przy granicy z 3-ema sąsiednimi działkami, o numerach ewidencyjnych: 538, 536 i 657.

Postanawia się nie uwzględnić w/wym. uwagi.

Rozstrzygając o nieuwzględnieniu uwagi należało zważyć:

- postulowany zapis nie może być uznany za ustalenie, które warunkuje ukształtowanie ładu w przestrzeni, nie wynika z potrzeby harmonijnego ukształtowania przestrzeni,
- działki sąsiednie są wąskie i powierzchniowo niewielkie, więc takie rozstrzygnięcie niesie za sobą istotne pogorszenie warunków zamieszkania na tych działkach, w szczególności odnosi się do działki nr 657,
- do właściwości przepisów prawa budowlanego należy rozstrzygnięcie o umiejscowieniu budynków względem granicy z sąsiednią działką budowlaną. Należy wskazać, że przepisy techniczno-budowlane dopuszczają, w określonych przypadkach, możliwość wykonywania budynków z zakresu zabudowy jednorodzinnej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XIII/111/2015

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 25 czerwca 2015 r.

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w narożniku ulic: Nowobielańskiej i Wiejskiej nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon