

Miejska Pracownia Urbanistyczna w Skierniewicach

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9
REGON 750459960

tel.(046) 832 57 74
NIP 836-10-19-539

Miasto Skierniewice

Zmiana miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego

Obszar obejmujący rejon ulic: J.Piłsudskiego i Plantowej
oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską,
Rawską, J.Mireckiego i S. Batorego

Organ sporządzający plan:
PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

PREZYDENT MIASTA

Leszek Trebski

Pracownia:

MIEJSKA PRACOWNIA URBANISTYCZNA
Skierniewicach
ul. Floriana 9
96-100 Skierniewice
tel. (0-46) 832-57-74
REGON 750459960

kwiecień 2008 r.

Uchwała Nr XXXI/55/08
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 28 kwietnia 2008r.
publikacja DZ.U.Woj.Łódzkiego
Nr 191 poz.1792
z dnia 11 czerwca 2008 r.

60

UCHWAŁA NR XXXI/55/08
RADY MIASTA SKIERNIEWICE
z dnia 28 kwietnia 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego -
fragmenty miasta Skierniewice obejmujące rejon ulic: J. Piłsudskiego i Plantowej
oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską, Rawską,
J. Mireckiego i S.Batorego

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 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) 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) - po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszar ograniczony ulicami: M.Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (pub. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 296, poz. 3522) oraz w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr LIX/67/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w Skierniewicach, ograniczony linią kolejową PKP oraz ulicami: M. Rataja, Al.Niepodległości, 1-go Maja (pub. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 136, poz. 1236) dotyczące odpowiednio, terenu o symbolu 9.90. i terenu o symbolu 10.29.

2. Granice obszaru objętego niniejszą uchwałą zostały określone na rysunkach zmiany planu numer 1 i numer 2, w skali 1:1000.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunki zmiany planu, stanowiące załączniki numer 1 i numer 2, których treść obowiązującą stanowią:
 - a) granice obszaru objętego zmianą planu,
 - 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) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - f) obowiązujące linie zabudowy,
 - g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
 - h) linie obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy,
 - i) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - j) budynki wskazane do ochrony konserwatorskiej;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik numer 3;

- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 4.

§ 2. Niniejszą zmianą planu ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

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

- 1) **obszarze zmiany planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) **teren** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenie lub różne zasady zagospodarowania, i które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku zmiany planu symbolem cyfrowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku zmiany planu linię ciągłą, dzielącą obszar zmiany planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **granicy obszaru objętego zmianą planu** oznaczonej na rysunku zmiany planu - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego zmianą planu;
- 6) **przeznaczeniu terenu**, zwanym dalej **przeznaczeniem** - należy przez to rozumieć ustalony zmianą planu zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały oznaczone w tekście i na rysunku zmiany planu symbolem literowym;
- 7) **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;
- 8) **zabudowie mieszkaniowej**, oznaczonej symbolem „M” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 9) **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;
- 10) **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 200 m²), 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 dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 11) **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, nauki, 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;

- 12) **zabudowie usługowej - usługi bytowe**, oznaczonej symbolem „UU” - 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 - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 13) **drogach wewnętrznych**, oznaczonych symbolem “KDW” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dojazdów wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa (ulica pieszo-jezdna) lub terenów rolniczych i lasów (dojazd gospodarczy), zapewniających dostępność komunikacyjną, odpowiednio, zabudowy lub pól i oddziałów leśnych do systemu dróg (ulic) publicznych;
- 14) **zasadach i warunkach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone zmianą planu wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu;
- 15) **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 niniejszej zmiany planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku zmiany planu, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych na rysunku 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;
- 17) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku zmiany planu, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku - bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten 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 nie jest większe niż 1,3 m;
- 18) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 19) **zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych, na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi;
- 20) **zabudowie pierzejowej nieciągłej** - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia co najmniej jednej ściany szczytowej, na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;

- 21) **wnętrzu działki** – należy przez to rozumieć ten fragment nieruchomości (działki), który położony jest poza częścią przewidzianą do zabudowy: pierzejowej, pierzejowej nieciągłej lub usytuowanej w linii zabudowy określonej w niniejszej zmianie planu;
 - 22) **udziale terenów zieleni** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszą zmianą planu dla wyodrębnionego terenu lub działki, a uzyskany z podzielenia sumy niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni terenu lub działki do powierzchni całego terenu lub działki;
 - 23) **wskaźniku zabudowy terenu (lub działki)** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszą zmianą planu dla wyodrębnionego terenu lub działki, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na tym terenie lub działce przez powierzchnię tego terenu lub działki;
 - 24) **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;
 - 25) **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;
 - 26) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia;
 - 27) **stanie istniejącym zagospodarowania terenu** - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
 - 28) **trójkącie 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;
 - 29) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, parterowy, i o powierzchni zabudowy do 12 m², włącznie.
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 niniejszej zmiany planu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze zmiany planu lub na terenach o wyszczególnionym przeznaczeniu

§ 4. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej), lub,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności wynikające z treści mapy zasadniczej - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu,
 - c) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w lit. a i b, w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu;
- 2) linie zabudowy określa się na rysunku zmiany planu punktami identyfikacyjnymi (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej) lub poprzez zwymiarowanie;
- 3) w terenach, dla których ustalono obowiązek zabudowy pierzejowej nieciągłej dopuszcza się zastosowanie zabudowy pierzejowej;

- 4) w terenach z ustalonym obowiązkiem zabudowy pierzejowej lub pierzejowej nieciągłej, realizacja jako pierwszych, obiektów poza pierzeją wymaga zachowania możliwości realizacji obiektów budowlanych w pierzei;
- 5) usytuowanie budynków w obowiązującej linii zabudowy w sytuacji zabudowy pierzejowej, także w linii obowiązkowego usytuowania ścian budynku w granicy – przestaje obowiązywać z chwilą ich całkowitej zabudowy;
- 6) od strony placu, ulic i dróg obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości powyżej 1,6 m,
 - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 20%,
 - c) z prefabrykowanych elementów betonowych,chyba że w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowi się inaczej;
- 7) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w pasie terenu zawartym pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy;
- 8) ustala się obowiązek wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów w ilości, minimum:
 - a) w przypadku realizacji obiektu handlowego w terenach przeznaczonych dla działań opisanych symbolami: „U” lub „MNU” – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 20 m² powierzchni sprzedaży,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko na potrzeby dostawy towarów,
 - b) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego w terenach przeznaczonych dla działań opisanych symbolami: „U” lub „MNU” – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku lub cztery miejsca konsumpcyjne,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - jedno stanowisko na potrzeby dostawy towarów,
 - c) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
 - d) w przypadku realizacji innego obiektu usługowego (nie wymienionego w pkt 1, 2 i 3) w terenach przeznaczonych dla działań opisanych symbolami: „U” lub „MNU” - licząc łącznie:
 - jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
 - jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
 - e) w przypadku realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
- 9) ustalony w pkt 9 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, pozostałe miejsca postojowe, o których mowa w pkt 9 dotyczą obowiązku wykonania miejsc postojowych;
- 10) w terenach realizacji zabudowy jednorodzinnej ustala się następujący wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych – dla jednego budynku mieszkalnego maksimum 3 stanowiska w garażach lub wiatkach;
- 11) warunki i zasady zagospodarowania działek wymienionych w rozdziale 3 niniejszej uchwały, obowiązują również dla nowych działek powstałych w wyniku podziałów oraz scalenia i podziałów nieruchomości;
- 12) w obszarze planu obowiązuje zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m²;
- 13) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 14) nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów

górnictwa, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 5. Ustala się następujące zasady i warunki zagospodarowania terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej:

- 1) w terenach o przeznaczeniu opisanym symbolami: „MN” lub „MNU” obowiązuje zakaz realizacji w obrębie jednej działki budowlanej, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 2) na terenie o przeznaczeniu opisanym 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 tej samej działce budowlanej.

§ 6. Ustala się zasady i warunki podziału nieruchomości na działki budowlane:

- 1) wielkość i kształt wydzielanych działek budowlanych winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów budowlanych, przy zachowaniu wymogów niniejszej zmiany planu i przepisów odrębnych;
- 2) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów oraz scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) 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 budowlanej lub działek budowlanych;
- 4) wydzielenie działki gruntu pod dojazd wymaga zachowania narożnych ścieg jej granic w obrębie skrzyżowania nawiązującego do drogi (ulicy), o wymiarach co najmniej 3 m x 3 m; warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną drzewostanu oraz obszaru strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 5) na terenach o przeznaczeniu opisanym symbolami: „MN” lub „MNU” przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki budowlane dla zabudowy jednorodzinnej obowiązują następujące parametry tych działek:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – minimalna powierzchnia działki 600 m², minimalna szerokość frontu działki 18 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – minimalna powierzchnia działki 500 m², minimalna szerokość frontu działki 14 m;
- 6) działki gruntu nie spełniające warunków pkt 1-5 mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 7) podziały dokonywane w terenie o symbolu 10.149. podlegają warunkom określonym w §12 niniejszej uchwały;
- 8) na obszarze zmiany planu nie wyznacza się terenów wymagających scaleń i podziału nieruchomości.

§ 7. Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) ulice określone niniejszą zmianą planu i ulice przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) działki położone w granicach terenów lub do nich styczne, będące dojazdami lub dojazdami;
- 2) linie rozgraniczające ulic winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych na rysunku zmiany planu;
- 3) dojścia lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są, w rozumieniu niniejszej zmiany planu, ulicami publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 8. Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń zmiany planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na całym obszarze zmiany planu, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych,
 - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) w uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust.1 - 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 niniejszej zmianie planu, a także w przepisach odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub w przypadku braku sieci wodociągowej - z ujęć własnych, z zachowaniem przepisów szczególnych;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskich sieci kanalizacyjnych, a w sytuacji braku tych sieci w przyległych do działek budowlanych ulicach - do zbiorników bezodpływowych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejących i projektowanych (na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu) stacji transformatorowych ze średniego na niskie napięcie, położonych poza obszarem zmiany planu,
 - b) istniejącymi i projektowanymi liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia;
- 9) zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłej, gazowej, elektroenergetycznej lub w oparciu o źródła własne,
- 10) 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 składowania, odzysku lub unieszkodliwiania.

§ 9. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych przeznaczeniem terenu;
- 2) w sytuacji wystąpienia na działce budowlanej uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem i wibracjami projektowane budynki przeznaczone na stały pobyt ludzi wymagają zastosowania środków technicznych zmniejszających je poniżej poziomów dopuszczalnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości;
- 3) wyodrębnione w niniejszej zmianie planu 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:
 - a) teren oznaczony symbolem 9.126. – to „teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową”.
 - b) tereny oznaczone symbolami: 9.125., 9.127. i 10.149. – to „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”.

§10. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zasady i warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) wyodrębniony w niniejszej zmianie planu teren o symbolu 10.149. położony jest w strefie „ściślej ochrony konserwatorskiej zintegrowanych wartości środowiska kulturowego”, zwanej dalej strefą „A - ochrony konserwatorskiej”, wpisanej do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 775 z dnia 18 maja 1987 r. W obrębie strefy ochronie podlegają: rozplanowanie ulic i placów w historycznych liniach rozgraniczających, historyczne linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych, historyczna zabudowa miejska, charakter wnętrza miejskich określony przez elementy nawiązujące do lokalnych tradycji kształtowania zabudowy, powiązania widokowe i zespoły zieleni komponowanej;
- 2) wyodrębniony w niniejszej zmianie planu teren o symbolu 10.149. położony jest w strefie ochrony archeologicznej, zwanej dalej strefą „C-ochrony konserwatorskiej”;
- 3) na rysunku zmiany planu oznaczono następujące budynki zabytkowe:
 - a) wpisane do rejestru zabytków:
 - budynek przy ulicy J. Piłsudskiego 24 – numer decyzji 443 z dnia 30 października 1976 r.,
 - willa przy ulicy J. Piłsudskiego 38 – numer decyzji 433 z dnia 30 września 1976 r.,
 - kamienica przy ulicy Rawskiej nr 6 – numer decyzji nr 1001 z dnia 7 listopada 1997r.,
 - b) niewpisane do rejestru zabytków (wskazane do ochrony konserwatorskiej):
 - budynek przy ulicy Plantowej 8, na działce ewidencyjnej o numerze 106/4,
 - budynek przy ulicy Rawskiej nr 2, na działce ewidencyjnej o numerze 224,
 - budynek przy Rynku nr 15, na działce ewidencyjnej o numerze 223;
- 4) realizacja działań w terenie położonym w strefie „A-ochrony konserwatorskiej” i „C-ochrony konserwatorskiej” (oznaczonym symbolem 10.149.) wymaga zachowania standardów, warunków i zakazów, przy realizacji budynków oraz warunków i zasad zagospodarowania terenu, które zostały zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały oraz w przepisach odrębnych;
- 5) roboty budowlane podejmowane w budynkach zabytkowych, o których mowa w pkt 3 lit.a podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym w przepisach odrębnych;
- 6) w budynkach zabytkowych, o których mowa w pkt 3 lit.b, ochronie podlegają bryła i wystrój zewnętrzny budynku; roboty budowlane przy budynkach podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3

Zasady i warunki zagospodarowania wyodrębnionych w planie terenów

§ 11. 1. W obszarze urbanistycznym nr 9 – „Centrum” wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania.

2. Ustala się teren o symbolu **9.125.** (teren przy ul. J. Piłsudskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol „U”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) w obrębie działki ewidencyjnej o numerze 111/10 dopuszcza się wykonanie budynku mieszkalnego jednorodzinne, sytuowanego jako budynek wolno stojący,
 - b) dopuszcza się w budynku użyteczności publicznej realizację lokali mieszkalnych o udziale nie większym niż 30% powierzchni całkowitej tego budynku,
 - c) roboty budowlane przy budynku oznaczonym na rysunku zmiany planu jako „zabytek wpisany do rejestru zabytków” – podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym w przepisach odrębnych,
 - d) wysokość budynków usługowych i mieszkalnego w obrębie działki o numerze 111/10 – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, i nie wyżej niż 10 m, na pozostałej części terenu - od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym, i nie wyżej niż 12 m,

- e) budynki pozostałe (niewymienione w lit.d) o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 4,5 m,
- f) dachy na budynkach wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale od 20° do 45°,
- g) zakaz realizacji budynków nie będących budynkami usługowymi lub budynkiem mieszkalnym w pasie terenu o szerokości 10 m wzdłuż linii zabudowy określonej od południowej linii rozgraniczającej terenu,
- h) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,
- i) udział terenów zieleni minimum 25% powierzchni terenu.

3. Ustala się teren o symbolu **9.126.** (teren przy ul. Plantowej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol „**MN**”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) roboty budowlane podejmowane przy budynku oznaczonym na rysunku zmiany planu jako „wskazany do ochrony konserwatorskiej” – podporządkowane są wymaganiom ochrony określonym w §10 pkt 6 niniejszej uchwały oraz nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach zawartych w przepisach odrębnych,
 - b) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 10 m,
 - c) budynki pozostałe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 4,5 m,
 - d) dachy na budynkach mieszkalnych wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale od 20° do 50°,
 - e) dachy na budynkach niemieszkalnych o nachyleniu połaci do 40°,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej – 0,3,
 - g) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki budowlanej - 25%,
 - h) dopuszcza się od strony terenów kolejowych wykonanie ogrodzeń pełnych, o wysokości do 2,0 m, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

4. Ustala się teren o symbolu **9.127.** (teren przy ul. J.Piłsudskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol „**MNu**”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) roboty budowlane przy budynku oznaczonym na rysunku zmiany planu jako „zabytek wpisany do rejestru zabytków” – podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów odrębnych,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 10 m,
 - c) budynki pozostałe o jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 4,5 m,
 - d) dachy na budynkach mieszkalnych i usługowych wielospadowe, o nachyleniu połaci do 50°,
 - e) dachy na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci dachowych do 40°,
 - f) maksymalny wskaźnik zabudowy działki budowlanej – 0,3,
 - g) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki budowlanej - 20%,
 - h) dopuszcza się od strony terenów kolejowych wykonanie ogrodzeń pełnych, o wysokości do 2,0 m, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

§ 12. W obszarze urbanistycznym nr 10 – „Pomologiczna” ustala się teren o symbolu **10.149.** (teren pomiędzy Rynkiem oraz ulicami: Rawską, J.Mireckiego, S. Batorego i Strykowską), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol „**M**”) i zabudowa usługowa (symbol „**U**”);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) teren położony jest w strefie „A – ochrony konserwatorskiej” (obszaru wpisanego do rejestru zabytków); realizacja zabudowy i zagospodarowania w terenie wymaga zachowania warunków określonych w niniejszej uchwale oraz podlega rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym w przepisach odrębnych,
- b) teren położony jest w strefie „C - ochrony konserwatorskiej” (obszaru ochrony archeologicznej); realizacja inwestycji w terenie wymaga sprawowania nadzoru archeologicznego w trakcie prac ziemnych,
- c) roboty budowlane przy budynku, oznaczonym na rysunku zmiany planu jako „zabytek wpisany do rejestru zabytków” – podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym przepisami odrębnymi,
- d) roboty budowlane podejmowane przy budynkach oznaczonych na rysunku zmiany planu jako „wskazane do ochrony konserwatorskiej” - podporządkowane są wymaganiom ochrony określonym w §10 pkt 6 niniejszej uchwały oraz nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach zawartych w przepisach odrębnych,
- e) budynki w pierzejach Rynku i ulic o wysokości 3 kondygnacje nadziemne, łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyższe niż 13 m,
- f) budynki mieszkalne, usługowe i mieszkaniowo-usługowe we wnętrzu działek o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, łącznie z poddaszem użytkowym, lecz nie wyższe niż 10 m,
- g) wysokość pozostałych budynków we wnętrzu działek - 1 kondygnacja nadziemna, bez poddaszy użytkowych, o maksymalnym wyniesieniu kalenicy dachu ponad teren rodzimy – 4,0 m,
- h) od strony pierzei ulic oraz Rynku obowiązuje zabudowa pierzejowa, warunek ten nie dotyczy działek o numerach: 219/1, 219/2, 224, 273, 275, 276 i 549,
- i) od strony pierzei ulic oraz Rynku obowiązuje zabudowa pierzejowa nieciągła dla działek:
 - nr 219/1 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 220,
 - nr 219/2 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 277,
 - nr 224 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 549,
 - nr 275 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 276,
 - nr 276 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 275,
 - nr 549 – realizacja zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką nr 224,
- j) ustala się głębokość zabudowy pierzejowej i pierzejowej nieciągłej od 8 m do 14 m, licząc od linii zabudowy; ograniczenie głębokości zabudowy pierzejowej i pierzejowej nieciągłej do 14 m nie dotyczy działek o numerach: 224, 273, 274 i 549,
- k) jeśli dla fragmentów terenu nie określa się na rysunku planu linii zabudowy, należy rozumieć że linia ta istnieje, pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu i jest linią zabudowy obowiązującą, z zastrzeżeniem treści lit. l,
- l) przy realizacji zabudowy w pierzei ulicy J.Mireckiego linia rozgraniczająca tej ulicy jest nieprzekraczalną linią zabudowy dla kondygnacji parteru i linią obowiązującą usytuowania ściany kondygnacji ponad parterem,
- m) kąt nachylenia połaci dachowych na budynkach wykonywanych w pierzejach w przedziale od 30° do 45° , warunek ten nie dotyczy budynku na działce nr 549, sytuowanego przy granicy z działką nr 223,
- n) maksymalny kąt nachylenia połaci dachowych na budynkach sytuowanych we wnętrzu działek budowlanych – 45° ,
- o) podziały elewacji, proporcje ścian i okien w budynkach sytuowanych w pierzejach winny być dostosowane do charakteru elewacji budynków zabytkowych znajdujących się w pierzejach Rynku, przy zachowaniu warunku, że suma szerokości otworów okiennych na piętrze nie powinna przekraczać 50 % długości elewacji,
- p) realizacja zabudowy wzdłuż linii obowiązkowego usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy - według oznaczeń na rysunku planu,
- r) udział terenów zieleni – minimum 10% powierzchni terenu,
- s) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,9,

- t) ustala się następujące standardy kształtowania zabudowy, dotyczące elementów budynku w pierzei oraz wystroju architektonicznego budynku w pierzei:
- wysokość posadzki parteru budynku wyniesiona maksymalnie 0,30m nad poziom chodnika przy budynku,
 - dachy na budynkach: o połaciach symetrycznych, kalenicy równoległej do ulicy, pokryte dachówką ceramiczną, bitumiczną lub blachą, w kolorze czerwonym lub grafitowym,
 - przy zastosowaniu okapów wiszących dachów wymagane zachowanie jego maksymalnego wysunięcia do 0,40m, poza lico ściany ostatniej kondygnacji,
 - wysokość ścianki kolankowej poddasza maksymalnie do 1,0 m,
 - bramy wjazdowe w pierzei drewniane lub żelazne – kowalskie,
 - stosowanie wyłącznie krat zwijanych, z kasetą umieszczoną w grubości ściany, jako zewnętrznego projektowanego zabezpieczenia otworów w pierzei,
 - elewacje budynków tynkowane tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
- u) ustala się warunek stosowania wszystkich standardów określonych w lit. s, jako warunek realizacji nowego budynku w pierzei oraz tych standardów, które dotyczą elementów objętych planowanym remontem, modernizacją, rozbudową lub nadbudową budynków istniejących w pierzei,
- v) przy realizacji remontów, nadbudowy, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących oraz realizacji budynków nowych, obowiązują zakazy:
- wykańczania elewacji z wykorzystaniem płytek ceramicznych, elementów winylowych, blaszanych i t.p.,
 - stosowania na elewacji w pierzei: loggi, balkonów o łącznej długości przekraczającej 30% długości kondygnacji, lukarn o łącznej szerokości przekraczającej 50% długości elewacji, lukarn o spadku zaczynającym się w kalenicy dachu, otworów okiennych powyżej parteru, których suma szerokości przekracza 50% długości elewacji, otworów okiennych powyżej parteru, których szerokość przekracza 80% wysokości, okien o podziale innym niż symetryczny, względem ich osi pionowej,
 - wykonywania na parterze elewacji w pierzei otworów okiennych i drzwiowych o łącznej szerokości przekraczającej 70 % długości elewacji w pierzei,
 - wykonywania od strony ulic ogrodzenia działek z siatki plecionej na słupkach lub z prefabrykowanych elementów stalowych (z zastrzeżeniem treści §4 pkt 7),
 - wykonywania okien w ściankach kolankowych o powierzchni większej niż 0,4m²,
 - wykonywania skrzynek przyłączy gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych, wystających poza powierzchnię lica elewacji budynku w pierzei,
 - wykonywania skrzynek przyłączy gazowych, elektrycznych, telekomunikacyjnych w budynkach zabytkowych na elewacjach w pierzei,
 - wykonywania na elewacji w pierzei wielokolorowego malowania, stosowania ostrych kolorów na elewacjach budynków ze sobą sąsiadujących, oraz skomplikowanego boniowania,
- x) przy realizacji podziałów na działki budowlane obowiązuje zachowanie historycznych podziałów własnościowych oraz nawiązanie do nich nowych granic.

Rozdział 4 **Postanowienia końcowe**

§ 13. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszar ograniczony ulicami M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (publ. w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2002 r. Nr 296, poz. 3522) oraz ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LIX/67/06 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 września 2006 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w Skierniewicach, ograniczony linią kolejową PKP oraz ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości, 1-go Maja (pub. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 136, poz. 1236), dotyczące obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodnicząca Rady


Anna Janus

MASTO SKERNEWICE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Fragment miasta pomiędzy Ryńkiem i ulicami Strykowską, Rawską, J. Mirowskiego
i S. Batorego

Rysunek planu nr 2.

Załącznik nr 2 do Uchwały Nr XXXII/55/08
Rady Miasta Skiernewice z dnia 28 kwietnia 2008r.

skala 1:1000



Legenda

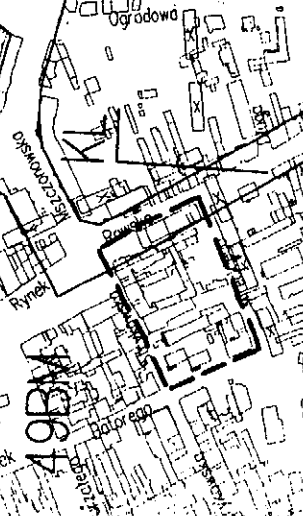
- symbol granicy obszaru objętego zmianą planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania
- punkty identyfikacyjne linii rozgraniczających
- ▲ przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy
- ▲ przebieg obowiązujących linii zabudowy
- ▲ punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiana rodzaju linii
- 4.0 — zmiernowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (w metrach)
- linie obowiązkowego usytuowania ściany budynku w granicy działki
- ▣ budynki wpisane do rejestru zabytków
- ▨ budynki wskazane do ochrony konserwatorskiej
- ~ granica strefy "A" - ochrony konserwatorskiej
- ~ granica strefy "C" - ochrony konserwatorskiej
- 10.149.M.10 tereny określone symbolem cyfrowym i symbolami ich przeznaczenia
- 224 oznaczenie działki, geodezyjne wymiary w tekście zmiany planu

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW PRZEWODNICZA RAD
M - zabudowa mieszkaniowa
U - zabudowa usługowa
Anna Janas

Wzrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
miasta Skiernewice
— granica obszaru objętego zmianą planu

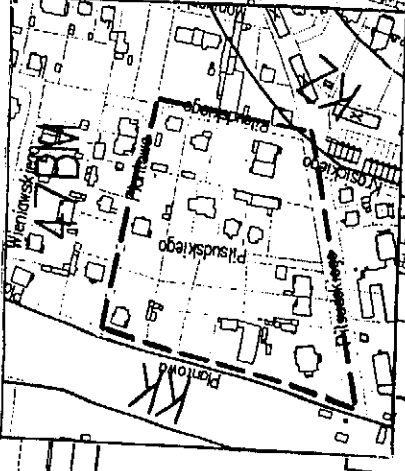
URZĄD MIASTA
Skiernewice
Wydział Geodezji, Kadr, Gospodarki
Nieruchomości, Budownictwa
i Infrastruktury
Powiatowa 100, 100-000 Skiernewice
Kontakt: 10 25 25 25 25
www.skiernewice.pl

10.149.M.10



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice

— granica obszaru objętego zmianą planu



URZĄD MIASTA
Skierniewice
Wydział Geodezji, Marasra, Gospodarki Sierbskimi i Rolnicwa
Powstał z połączenia Wydziału Geodezji i Rolnicwa z oddziałem przydzielonym do państwowego zasobu gminnego i karminicznego

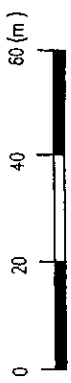
MIASTO SKIERNIEWICE

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Fragment miasta położony w rejonie ulic: Pilsudskiego i Plantowej

Rysunek planu nr 1.

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXI/55/08 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008r.

skala 1:1000



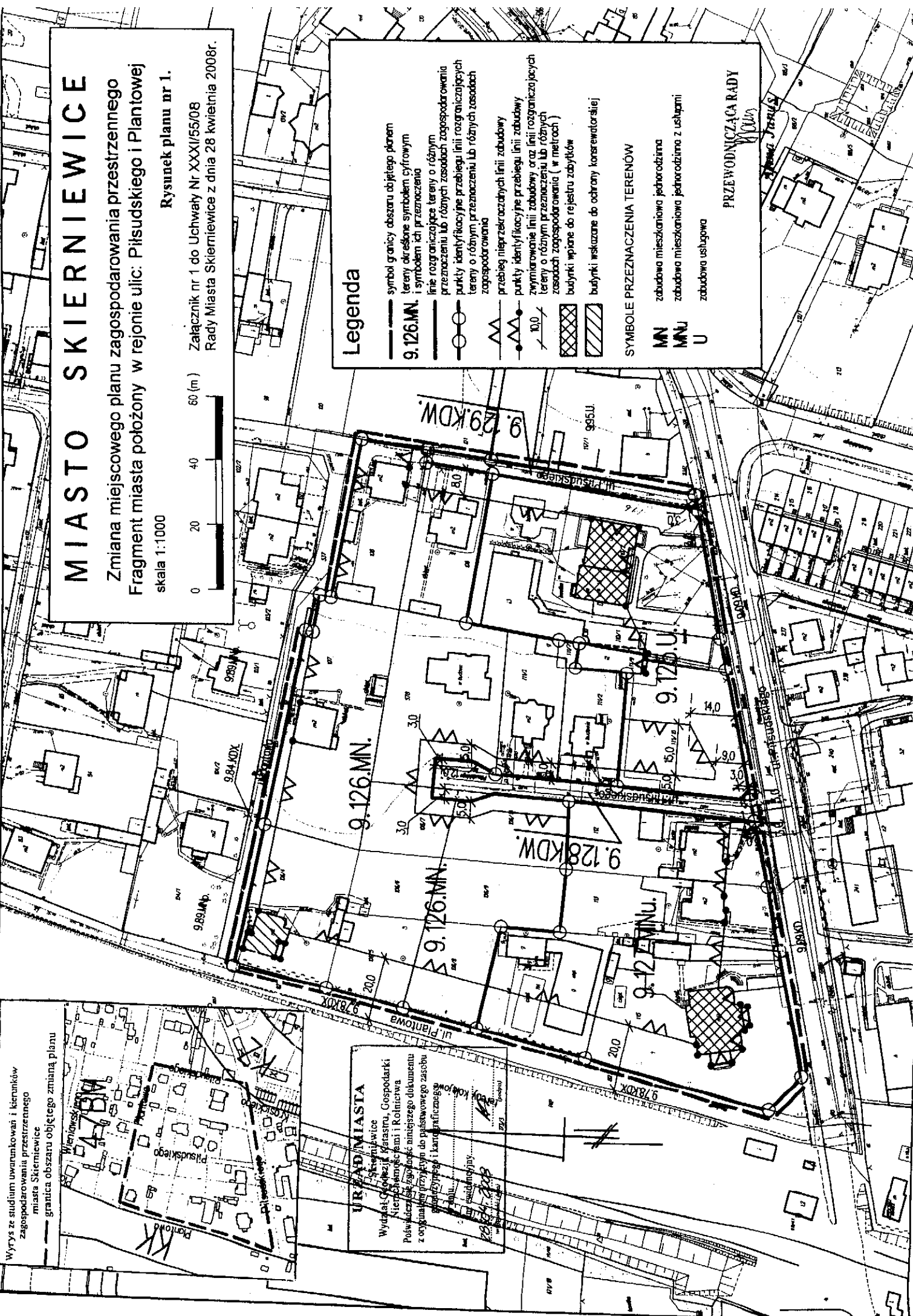
Legenda

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 9.126.MN. tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem ich przeznaczenia
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania
- przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy
- punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy
- zymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasobach zagospodarowania (w metrach)
- ▨ budynki wpisane do rejestru zabytków
- ▨ budynki wskazane do ochrony konserwatorskiej

SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENÓW

- MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
- U zabudowa usługowa

PRZEWODNICZĄCA RADA



Załącznik nr 3
do uchwały Nr XXXI/55/08
Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r.

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowych
planów zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu niniejszej zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione w procedurze sporządzania zmiany planów - w trybie określonym w art. 17 pkt 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt zmiany planów prezentowany był publicznie dwukrotnie, w dniach 25 września 2007 r. – 23 października 2007 r. oraz 2 stycznia 2008 r. – 30 stycznia 2008 r.

Dotyczy uwagi wniesionej przez Właściciela nieruchomości położonej przy ulicy J. Piłsudskiego nr 28 (działka nr 108) – dwa pisma opatrzone datami: 5 listopada 2007r., 4 lutego 2008 r.

W obu w/wym. wystąpieniach zawarty jest wniosek o umieszczenie w zmianie planu zapisów rozstrzygających o wyglądzie i gabarytach ogrodzeń tak samo, jak to jest w planie dotychczas obowiązującym. W pismach-uwagach zawiera się informacja o trwającym sporze z Właścicielami działki sąsiedniej, którzy wykonali i dotychczas nie rozebrali pełnego ogrodzenia pomiędzy działkami, mimo wskazania ostatecznej decyzji administracyjnej. Formułowane są również zarzuty, iż zmiana planu wykonywana jest dla spełnienia oczekiwań „uprzywilejowanych obywateli miasta”.

W piśmie z dnia 4 lutego b.r. zawarty jest również wniosek o zaniechanie sporządzania i uchwalenia zmiany planu do czasu „ostatecznych rozstrzygnięć administracyjnych i sądowych dotyczących toczących się sporów na tym terenie”.

W projekcie zmiany planu dla rejonu ulicy J. Piłsudskiego i ulicy Plantowej regulacje dotyczące wykonywania ogrodzeń ogranicza się do zapisów: „od strony placu, ulic i dróg obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń: o wysokości powyżej 1,6m, o wypełnieniu powierzchni powyżej 20% i z prefabrykowanych elementów betonowych, chyba że w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowi się inaczej”. Ponadto w terenach od strony linii kolejowej dopuszcza się „wykonanie ogrodzeń pełnych, o wysokości do 2 m, z wyłączeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych”. Nowy plan nie wypowiedza się na temat ogrodzeń wewnętrznych, tj. ogrodzeń pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi.

Wyżej wymieniona działka o numerze 108 wchodzi w skład terenu, który opisany został na rysunku planu numer 1 symbolami: 9.126.MN. Dla terenu ustala się przeznaczenie – „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna”.

Postanawia się nie uwzględnić „uwagi” zawierającej wnioski o zachowanie dotychczasowych ustaleń planu w zakresie kształtowania ogrodzeń oraz o zaniechanie procedury sporządzenia i uchwalenia zmiany planu do czasu ostatecznych rozstrzygnięć administracyjnych i sądowych sporu o wykonanie ogrodzenia. Rozpatrując „uwagę” wzięto pod uwagę następujące uwarunkowania:

- należy uznawać, że dla utrzymania walorów architektonicznych i krajobrazowych poszczególnych terenów zabudowy, faktycznie, mają znaczenie jedynie zapisy planu miejscowego odnoszące się do wyglądu ogrodzeń od strony miejsc publicznych. Po pierwsze - bo właśnie ogrodzenia od strony miejsc publicznych (placów, ulic, obszarów zieleni itp.) decydują o postrzeganiu przestrzeni jako uporządkowanej lub braku takiego uporządkowania. Po drugie – ustawa Prawo budowlane nie zastrzega dla organu administracji architektoniczno-budowlanej możliwości interweniowania na etapie

przystępowania do budowy ogrodzenia wewnętrznego. Realizacja ogrodzenia nie wymaga pozwolenia na budowę. Wymagane jest jedynie zgłoszenie budowy dla „ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m”. Ponieważ ustalenia planów miejscowych dotyczące kształtowania wyglądu ogrodzeń wewnętrznych (pomiędzy poszczególnymi działkami budowlanymi) nie mogą być egzekwowane w zwykłym postępowaniu administracyjnym przez organ administracji architektoniczno-budowlanej, stąd brak jest uzasadnienia dla wprowadzenia do planu tego rodzaju regulacji. Inaczej, ponieważ wykonywanie ogrodzenia wewnętrznego nie jest reglamentowane przez ustawę Prawo Budowlane, inwestorzy mają prawo oczekiwać iż plan miejscowy nie tworzy dodatkowych bytów dla realizacji zagospodarowania w obrębie własnych nieruchomości. Podejmując zmianę planu należało więc doprecyzować i dostosować do wymogów przepisów powszechnie obowiązujących ustalenia odnoszące się do kształtowania ogrodzeń. Sprawa zmiany zapisów o ogrodzeniach w nowym planie – w kontekście wniosku złożonego na etapie przystępowania do opracowania planu - była rozpatrywana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Archiitektoniczną w trakcie opiniowania projektu zmiany planu. Komisja uznała za słuszne rozwiązanie, w którym regulację ogranicza się do ustalenia wysokości i wyglądu ogrodzeń jedynie od strony miejsc publicznych.

- tryb sporządzania i uchwalania planów miejscowych (także zmiany planów) został ściśle określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). W przepisach prawa nie przewiduje się zawieszania procedury sporządzenia zmiany planu; sporządzenie i następnie uchwalenie planu miejscowego – nie są zależne od zakończenia toczących się postępowań administracyjnych lub sądowych odnoszących się do sfery zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem.

Dotyczy uwagi wniesionej przez Właścicieli nieruchomości położonej przy ulicy J.Piłsudskiego nr 32A (działka nr 111/2) – dwa pisma opatrzone datami: 2 listopada 2007r., 13 luty 2008 r.

Treść obu w/wym. pism, zawierających „uwagi” do projektu zmiany planu jest zbliżona. Piszący wnoszą o pozostawienia bez zmian ustaleń obecnie obowiązującego planu dla terenu 9.90.MN,U, zarówno w zakresie oznaczenia granic terenu, dopuszczalnej wysokości budynków, wskaźnika zabudowy, udziału terenów zielonych. W obu pismach formułuje się wniosek o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu 9.90.MN,U „jako funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej”. Właściciele działki nr 111/2 podnoszą iż nie zgadzają się na przeznaczenie działki przylegającej od południa do ich nieruchomości – na cele usługowe. W uzasadnieniu pisma zawarta jest ocena, że projekt planu jest próbą dostosowania zapisów planu miejscowego do potrzeb właścicieli sąsiedniej nieruchomości i prowadzonego przez nich przedsiębiorstwa gastronomiczno-hotelarskiego „Dworek”. Informują o toczącym się przed Sądem Administracyjnym postępowaniu z zakresu prawa budowlanego. W tym kontekście, wnoszą o wstrzymanie „procedury rozpatrywania i projektowania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla ulicy J.Piłsudskiego” do czasu zakończenia w/wym. postępowania sądowego.

Działka o numerze 111/2 wchodzi w skład terenu, który opisany został na rysunku planu nr 1 symbolami: 9.126.MN. Zastrzeżenia Właścicieli działki odnoszą się faktycznie, do ustaleń zmiany planu dla sąsiedniej nieruchomości z zabudową „Dworu”, wyodrębnionej jako teren o symbolach 9.125.U.

Postanawia się nie uwzględnić „uwagi” - wniosku o zachowanie dotychczasowych ustaleń planu w zakresie przeznaczenia i oznaczenia granic terenów, wysokości budynków, wskaźnika zabudowy i udziału terenów zielonych, także wniosku o zaniechanie procedury sporządzenia i uchwalenia zmiany planu do czasu ostatecznych rozstrzygnięć sądowych w sprawie budowy pensjonatu „Dworek”. Rozstrzygając o powyższym, wzięto pod uwagę:

- dotychczasowy plan był sporządzany i uchwalony pod rządami „starej” ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, która odmiennie niż to ma miejsce obecnie,

nie określała szczegółowych wymagań na temat zawartości planów miejscowych. Takie wymagania zawiera obowiązująca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W konsekwencji, treść nowego planu musi się różnić od planu uchwalonego w 2002 r. Uwarunkowania istniejące na obszarze objętym zmianą planu, wykluczają w myśl nowej ustawy, możliwość wyodrębnienia tam jednego terenu, o jednym przeznaczeniu i o ujednoczonych warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;

- odnośnie wniosku o „zachowanie” dla całego obszaru przeznaczenia „funkcja mieszkaniowa jednorodzinna” - wyjaśnić należy, że zgodnie z planem dotychczasowym na całym terenie 9.90.MN,U, na równych prawach, można było wykonywać obiekty budowlane zarówno z zakresu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zabudowy usługowej. Realizacja obiektów usługowych, np. obiektów z zakresu gastronomii i hotelarstwa – w myśl ustaleń tego planu - dopuszczalna była zarówno na działkach zachowujących bezpośrednią dostępność do ulicy publicznej (ul. J.Piłsudskiego), jak i istniejących 5-cio, 6-cio metrowych dróg wewnętrznych;
 - zwiększenie wskaźnika zabudowy do 0,4 dotyczy wyłącznie terenu 9.125.U. Takie zwiększenie uznaje się za zasadne, z racji ustanowionego przeznaczenia terenu („usługi”), rodzaju istniejącego zainwestowania terenu (istniejące budynki o funkcji gastronomiczno-hotelarskiej, w tym o dużej powierzchni zabudowy – zabytkowy budynek „Dworku”), także z racji położenia terenu bezpośrednio przy ulicy J.Piłsudskiego;
 - wskaźnik określający udział terenów zielonych w zagospodarowaniu działki został obniżony na całym obszarze objętym planem. Wymóg utrzymania 50% powierzchni terenu (lub działki budowlanej) w formie zieleni, jest warunkiem trudnym do spełnienia, zarówno w zagospodarowaniu terenów zabudowy jednorodzinnej, jak i w zagospodarowaniu terenów zabudowy usługowej. Na terenach realizacji usług, taki wskaźnik istotnie ogranicza możliwość wykonania dostatecznej liczby miejsc parkingowych dla użytkowników usług. W przypadku egzekwowania warunku urządzenia zieleni na połowie powierzchni działki budowlanej, można się spodziewać, że właściciele nieruchomości będą formułować żądania zapewnienia obsługi parkingowej w obrębie pasów drogowych ulic obsługujących zabudowę. Nawet w sytuacji działki nr 111/2 – wymóg utrzymania 50% powierzchni jako terenów zieleni niesie za sobą bardzo duże ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu; mowa tutaj o wykonywaniu dodatkowych utwardzeń na działce i ewentualnej rozbudowie budynków;
 - w kwestii zmiany dopuszczalnej wysokości budynków mieszkalnych i usługowych należy wyjaśnić, że ustalenia dotychczasowego planu poza dozwoloną liczbą kondygnacji, nie rozstrzygały o wysokości budynków mieszkalnych i usługowych, które mogły być realizowane na obszarze 9.90.MN,U. W zmianie planu doprecyzowuje się wymagania w tym zakresie na całym obszarze, podając dopuszczalne wysokości budynków zarówno w liczbach kondygnacji, jak i w metrach. Uwzględnia się przy tym istniejący stan zabudowy. Mając na względzie obawy Właścicieli o warunki nasłonecznienia działki nr 111/2, ogranicza się w stosunku do ustaleń „starego” planu zasięg możliwej lokalizacji budynków w terenie 9.125.U. Ustala się również maksymalną wysokość budynków sytuowanych w tym terenie od strony południowej działki nr 111/2, w wymiarze równym wielkości ustalonej dla budynku mieszkalnego na w/wym. działce nr 111/2. Zwiększa się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garażowych na całym obszarze planu do 4,5 m, umożliwiając tym samym realizację stromych dachów, w nawiązaniu do geometrii istniejących dachów na budynkach mieszkalnych i usługowych.
- Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna wyraziła pozytywną opinię na temat rozwiązań projektu zmiany planu, w szczególności także ustaleń w zakresie dopuszczalnej wysokości budynków usługowych w terenie 9.125.U. (opinia wydana w kontekście treści wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany planu);
- tryb sporządzania i uchwalania planów miejscowych (także zmiany planów) został ściśle określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). W przepisach prawa nie przewiduje

się zawieszania procedury sporządzenia zmiany planu; sporządzenie i następnie uchwalenie planu miejscowego – nie są zależne od zakończenia toczących się postępowań administracyjnych lub sądowych odnoszących się do sfery zabudowy i zagospodarowania obszaru objętego planem.

Dotyczy uwagi wniesionej przez Właścicieli nieruchomości położonej przy ulicy J. Piłsudskiego nr 32b (działki nr 111/3 i nr 111/7) – dwa pisma opatrzone datami: 5 listopada 2007r., 12 luty 2008 r.

Treść obu w/wym. pism z „uwagami” jest bardzo zbliżona do treści formułowanych przez Właścicieli działki nr 111/2 (jak wyżej). Piszący wnoszą o pozostawienie bez zmian ustaleń obecnie obowiązującego planu dla terenu 9.90.MN,U. w zakresie dopuszczalnej wysokości budynków, wskaźnika zabudowy, udziału terenów zielonych lub wstrzymanie uchwalania zmian w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego do czasu zakończenia rozpraw sądowych dotyczących wydania decyzji o pozwoleniu na budowę dla obiektu Pensjonatu „dworek” Usługi Hotelarskie.

Postanawia się nie uwzględnić „uwagi” - wniosku o zachowanie dotychczasowych ustaleń planu w zakresie wysokości budynków, wskaźnika zabudowy i udziału terenów zielonych, także wniosku o zaniechanie procedury sporządzenia i uchwalenia zmiany planu do czasu ostatecznych rozstrzygnięć sądowych w sprawie budowy pensjonatu „Dworek”. Uzasadnienie rozstrzygnięcia – odpowiednio, jak w przypadku rozpatrzenia uwagi wniesionej przez Właścicieli działki nr 111/2.

Przewodnicząca Rady



Anrija Janus

Załącznik nr 4
do uchwały Nr XXXI/55/08
Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 kwietnia 2008 r.

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

Uchwalenie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Skierniewice obejmujących rejon ulic: J.Piłsudskiego i Plantowej oraz kwartał zabudowy pomiędzy Rynkiem i ulicami: Strykowską, Rawską, J.Mireckiego i S.Batorego nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

W planie zakłada się, że na rzecz Miasta należy pozyskać grunty o łącznej powierzchni ok. 85 m², z przeznaczeniem pod poszerzenie istniejącej ulicy – dojazdu w terenach przy ulicy J.Piłsudskiego. Związane jest to z potrzebą urządzenia placu do zawracania samochodów na zakończeniu w/wym. ulicy miejskiej.

Przewodnicząca Rady


Anna Janus