



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 3 sierpnia 2015 r.

Poz. 3052

### 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 2008 r. 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<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, 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 najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej 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<sup>2</sup> 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 jednorodzinemu 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 ład 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<sup>0</sup>,
    - 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<sup>2</sup>,
  - 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<sup>2</sup> 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 urządzeniu 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 ciepłą – 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.

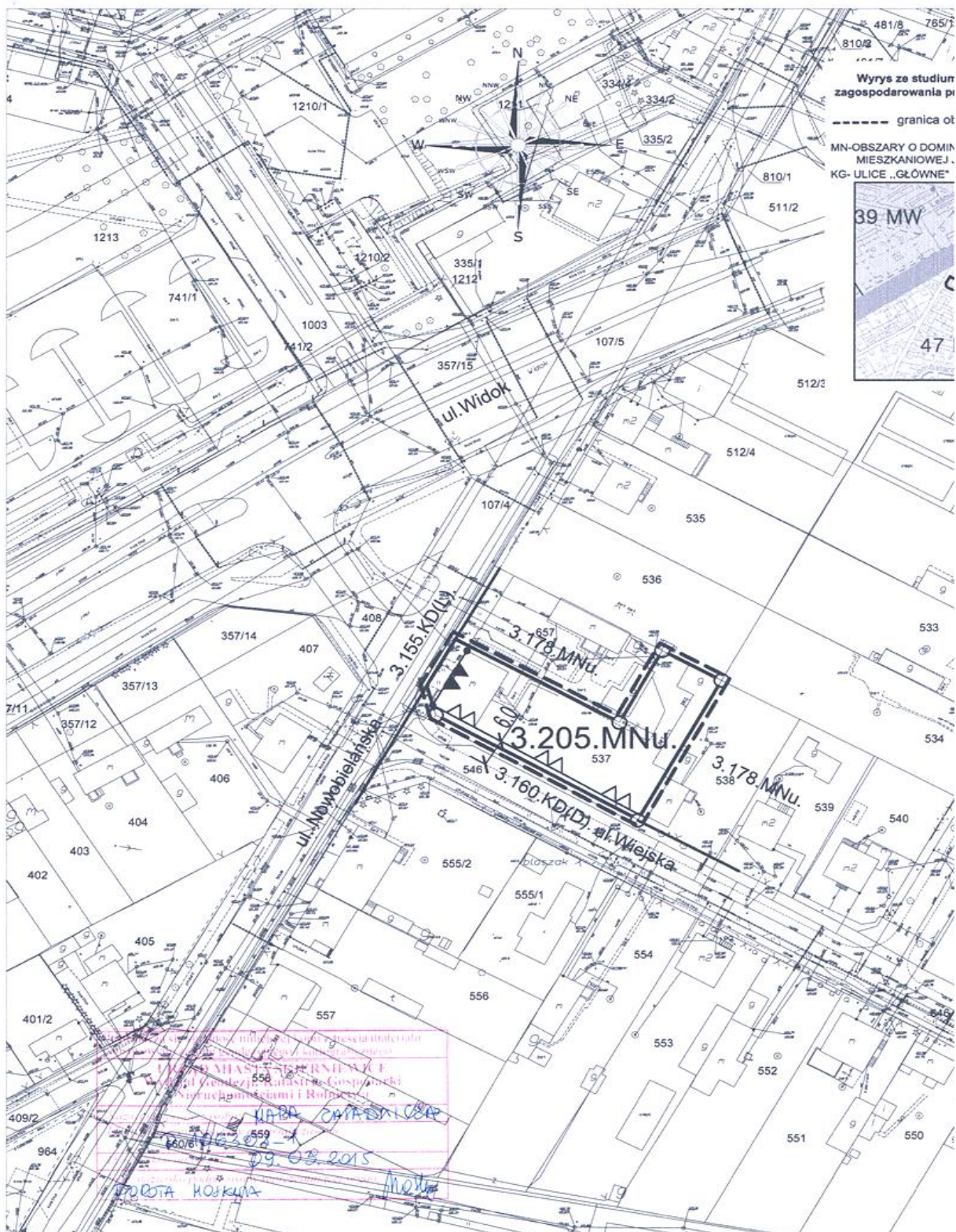
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady  
*Andrzej Melon*



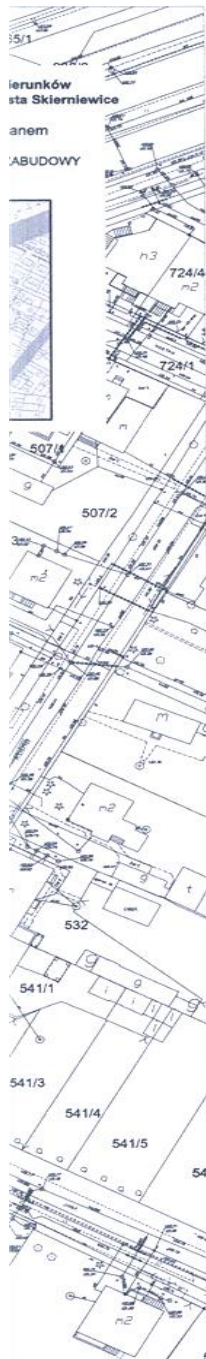
**Załącznik nr 1**  
do uchwały nr XIII/111/2015  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 25 czerwca 2015 r.

Rysunek Planu



**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 Wiejskiej

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

skala 1:1000



**Legenda rysunku planu**

- symbol granicy obszaru objętego planem
- 3.205.MNu tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia
- linie rozgraniczające 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



**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 nieruchomości 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*