

UCHWAŁA NR XIII/93/07
RADY MIASTA SKIERNIEWICE
z dnia 31 sierpnia 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -
fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice - Łowicz
a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych
(rejon ulic: L.Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej)

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, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 116 poz. 1203, z 2005 Nr 172 poz. 1441, i Nr 175, poz. 1458, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327) 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141, poz. z 2005 Nr 113 poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635) - 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 miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego pomiędzy linią kolejową Skierniewice - Łowicz a rzeką Łupią, z wyłączeniem terenów zamkniętych (rejon ulic: L. Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej).

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

- 1) od strony północnej i wschodniej – rzeka Łupia,
- 2) od strony południowej – linia kolejowa Skierniewice – Łowicz i ulica Sierakowicka,
- 3) od strony zachodniej – granica administracyjna z gminą Skierniewice.

3. W części graficznej planu wyodrębnia się granice terenów zamkniętych (obejmujących linię kolejową PKP), którymi są linie graniczne działki ewidencyjnej o numerze 188/7 (zgodnie z decyzją nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. - publ. Dz.Urz. Ministerstwa Infrastruktury Nr 11, poz.72).

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

§ 3. Planem miejscowym ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **granicy obszaru planu oznaczonej na rysunku planu** – należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające, przy których wykreślono symbol granicy obszaru zmiany planu;
- 6) **przeznaczeniu terenu** - należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 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) **rolnictwie – uprawy polowe**, oznaczonym symbolem „**R**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych użytkach rolnych, w tym: na gruntach ornych, pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, obiektami melioracji wodnych i przeciwpowodziowymi oraz gruntami pod zadrzewieniami i zakrzewieniami śródpolnymi, także gruntami oczek wodnych;
- 9) **lasach**, oznaczonych symbolem „**ZL**” - należy przez to rozumieć działania na gruntach leśnych, ograniczone do produkcji leśnej oraz do utrzymania i realizacji zaprojektowanych, związanych z gospodarką leśną: budynków i budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, linii elektroenergetycznych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, dróg dojazdowych, parkingów leśnych i urządzeń turystycznych;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **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;
- 13) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „**U**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych obiektów budowlanych służących, wyłącznie, działalności w zakresie: administracji, kultury, edukacji i nauki, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i domów opieki), obsługi finansowej, usług pocztowych, handlu, usług hotelowych, gastronomii, turystyki, 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 dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 14) **zabudowie usługowej - nauka**, oznaczonej symbolem „**UON**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności z zakresu edukacji i nauki, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 15) **zabudowie usługowej – usługi bytowe**, oznaczonej symbolem „**UU**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności usługowej świadczonej 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, gospodarczymi, garażami, a także dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 16) **drogach publicznych**, oznaczonych symbolem „**KD**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych dróg (lub ulic) służących komunikacji publicznej, w tym klasy: główne – o symbolu „**KD(G)**”, lokalne – o symbolu „**KD(L)**”, dojazdowe – o symbolu „**KD(D)**”;
- 17) **drogach wewnętrznych**, oznaczonych symbolem „**KDW**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz budowy zaprojektowanych dojazdów i dojeżdż 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;
- 18) **zieleni**, oznaczonej symbolem „**ZP**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych terenów pokrytych roślinnością, służących celom wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym, a w tym: parków, ogrodów, zieleńców, zieleni przy ulicach i placach, zieleni izolacyjnej, alpinarów, grodzisk, kurhanów oraz innych o podobnym charakterze, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi, także z obiektami małej architektury, dojazdami i dojazdami;

- 19) **zieleni parkowej**, oznaczonej symbolem "**ZPp**" - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych parków, z niezbędnymi do ich funkcjonowania obiektami budowlanymi, także z obiektami małej architektury;
- 20) **objektach infrastruktury technicznej - ujęcia wody**, oznaczonych symbolem „**WW**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych i urządzeń służących ujęciu oraz uzdatnieniu wody;
- 21) **objektach infrastruktury technicznej - oczyszczanie ścieków**, oznaczonych symbolem „**KOs**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych i urządzeń, służących odbiorowi i oczyszczaniu ścieków (w tym, przepompownie ścieków, osadniki i inne);
- 22) **wodach płynących**, oznaczonych symbolem „**WSp**” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania rzek, kanałów, innych cieków, ich źródeł oraz zbiorników wodnych o ciągłym odpływie lub dopływie wód powierzchniowych, a także budowie nowych takich zbiorników;
- 23) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu;
- 24) **działce** – 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;
- 25) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, wykusz, gzyms, okap, dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, chyba że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 26) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę frontową budynku (lub co najmniej jeden narożnik budynku w sytuacji usytuowania ściany budynku równoległe do wspólnej granicy z sąsiednią działką) - 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, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 27) **udziale terenów zieleni** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla poszczególnego terenu lub działki, a uzyskany z podzielenia sumy niezabudowanych i nieutwardzonych powierzchni terenu lub działki do powierzchni całego terenu lub działki;
- 28) **wskaźniku zabudowy terenu (lub działki)** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem 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;
- 29) **wysokości budynku** 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;
- 30) **zachowaniu budynku** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejącym budynku przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także do budowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szybów dźwigowych, przy

- jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku;
- 31) **utrzymaniu obiektu budowlanego lub przyrodniczego** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a na istniejącym obiekcie przyrodniczym wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
 - 32) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
 - 33) **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;
 - 34) **kiosku** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, parterowy i o powierzchni zabudowy do 12 m² włącznie;
 - 35) **altanie** - należy przez to rozumieć parterowy obiekt budowlany o lekkiej konstrukcji, wyodrębniony z przestrzeni za pomocą ażurowych pionowych przegród budowlanych, o wypełnieniu nieprzekraczającym 50% ich powierzchni.
2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - obowiązujące na całym obszarze planu lub na terenach o wyszczególnionym przeznaczeniu

§ 5. Na obszarze objętym planem uznaje się za wymagające ochrony lub ukształtowania następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) otwarty charakter (nie zabudowany) terenów przyrzecznych rzeki Łupi;
- 2) otwarcie widokowe z ulicy Waryńskiego i od strony kolei na zieleń zabytkowego parku;
- 3) wgląd od strony ulicy Waryńskiego i dróg parkowych na zespół pałacyku myśliwskiego „Sebadiany”.

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

- 1) punkty zwymiarowane na rysunku planu w stosunku do naniesień wynikających z treści mapy, lub;
- 2) trwałe naniesienia lub granice własności wynikające z treści mapy - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu, lub;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 7.1. Linie zabudowy określa się na rysunku planu wskazanymi punktami identyfikacyjnymi lub poprzez zwymiarowanie.

2. W terenach oznaczonych symbolem literowym „MN”, w obrębie których ustanawia się obowiązującą linię zabudowy, linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych a dla pozostałych budynków jest linią nieprzekraczalną.

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

4. Istniejące budynki lub ich części, nie spełniające warunków ustaleń planu dotyczących linii zabudowy, dopuszcza się do zachowania, przy czym zakaz rozbudowy i nadbudowy nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych w głębi działki, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy.

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

§ 9. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem "MN" lub „MNu” obowiązuje zakaz wznoszenia w obrębie jednej działki, więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinne.

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

§ 11. Zakres działań podejmowanych w lokalu użytkowym budynku mieszkalnego jednorodzinne sytuowanego w terenach o przeznaczeniu określonym symbolem "MN", ogranicza się do działań zdefiniowanych w § 4 ust.1 pkt 15 niniejszej uchwały.

§ 12. W terenach o przeznaczeniu określonym symbolem „U” ustala się zakaz wykonywania budynków handlowych o powierzchni całkowitej powyżej 200 m².

§ 13. Od strony ulic, a w terenach: 1.29., 1.30., 1.31., 1.32., 1.37., 1.51., 1.52., 1.58. i 1.72. także od strony rzeki Łupi, obowiązuje zakaz wykonywania ogrodzeń:

- 1) o wysokości powyżej 1,8 m;
- 2) pełnych, o wypełnieniu powyżej 20% powierzchni przęsła;
- 3) z prefabrykowanych elementów betonowych.

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

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

- 1) dopuszcza się realizację tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu lub jego fragmentu;
- 2) istniejące budynki mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, z prawem do ich zachowania;
- 3) istniejące ogrodzenia mogą być użytkowane w dotychczasowej lokalizacji, z prawem do ich zachowania, z wyłączeniem modernizacji, przebudowy i odbudowy, chyba że w przepisach rozdziału 8 stanowi się inaczej.

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

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

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki podziału oraz scalania i podziału nieruchomości

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

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

§ 20.1. Fragment działki przeznaczony w jej ramach pod dojazd winien posiadać szerokość zapewniającą wprowadzenie w jego granice sieci infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi zabudowy i zagospodarowania działki, lecz nie mniej niż 5 m, gdy do

działki przewiduje się doprowadzenie, wyłącznie, sieci zaopatrujących w wodę i energię elektryczną, w pozostałych przypadkach - szerokość dojazdu winna być zwiększana do wielkości zapewniającej ułożenie przewidywanych sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi, Polskimi Normami lub warunkami technicznymi realizacji sieci technicznych. Ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanego dojazdu do nieruchomości pozostającej po wydzieleniu działki lub działek.

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

§ 21. Jeśli w przepisach rozdziału 8 niniejszej uchwały nie stanowi się inaczej, przy podziale lub scaleniu i podziale nieruchomości na działki pod zabudowę jednorodziną obowiązują następujące parametry tych działek:

- 1) minimalna powierzchnia działki winna wynosić - dla zabudowy wolno stojącej 800m², dla zabudowy bliźniaczej 500 m², dla zabudowy szeregowej 300 m²;
- 2) szerokość frontu działki winna wynosić – dla zabudowy wolno stojącej 18 m, dla zabudowy bliźniaczej 14 m, dla zabudowy szeregowej 7,5 m;

§ 22. Wydzielenie działek gruntu nie spełniających warunków, o których mowa w przepisach niniejszego rozdziału, dopuszczalne jest w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

Rozdział 4 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 24. Dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:

- 1) drogi (ulice) określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów;
- 2) nieruchomości położone w granicach terenów lub do nich styczne, będące dojazdami lub dojazdami;

chyba że w przepisach rozdziału 8 stanowi się inaczej.

§ 25. Planem ustala się system komunikacyjny obsługujący obszar planu, na który składają się:

- 1) drogi (ulice) publiczne pełniące rolę obsługi bezpośredniej terenów, powiązań drogowych z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz nawiązania dróg wewnętrznych, dojazdów, dojazdów, i dla których klasy zostały określone w przepisach rozdziału 8;
- 2) ogólnodostępne drogi wewnętrzne stanowiące układ komunikacyjny wspomagający obsługę terenów zabudowy.

§ 26. Linie rozgraniczające drogi (ulicy) winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem planu.

§ 27. Na skrzyżowaniach ulic, w obrębie narożnych ściąg linii rozgraniczających pasa drogowego, obowiązuje zachowanie trójkąta widoczności.

§ 28. Dojeżdża lub dojazdy wydzielane w obrębie poszczególnych terenów nie są w rozumieniu niniejszego planu, drogami (ulicami) publicznymi ani ogólnodostępnymi drogami wewnętrznymi.

§ 29. Ustala się prawo realizacji ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych według zapotrzebowania, w ramach pasów drogowych dróg (ulic) lub jako elementów zagospodarowania wyodrębnionych w poszczególnych terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 30. 1. Realizacja na działce obiektu budowlanego przeznaczonego do wykonywania działalności z zakresu zabudowy usługowej lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinym, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub budowy parkingu wewnętrznego.

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

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

- 1) w przypadku realizacji obiektu handlowego – licząc łącznie:
 - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 20m² powierzchni sprzedaży,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;
- 2) w przypadku realizacji obiektu gastronomicznego – licząc łącznie:
 - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 40m² powierzchni użytkowej budynku lub cztery miejsca konsumpcyjne,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy,
 - c) jedno stanowisko dla dostawy towarów;
- 3) w przypadku realizacji obiektu hotelowego – licząc łącznie:
 - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy;
- 4) w przypadku realizacji obiektów z zakresu zabudowy usługowej nie wymienionego w pkt 1 i 2 - licząc łącznie:
 - a) jedno ogólnodostępne stanowisko na każde 50m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej,
 - b) jedno stanowisko na każde rozpoczęte trzy miejsca pracy.

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

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

§ 31. Dopuszcza się - w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów z zakresu zabudowy usługowej - budowę chodników i zatok postojowych w granicach pomiędzy linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi (ulicy, dojazdów i dojeżdż), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek na warunkach określonych niniejszym planem.

§ 32. Dla terenów oznaczonych symbolem literowym „MN” ustala się wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów – dla jednego budynku mieszkalnego maksymalnie 4 stanowiska (w tym, w garażach lub wiatkach).

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 33.1. Program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

2. Dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz interesów osób trzecich.

§ 34.1. Ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:

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

2. W uzasadnionych przypadkach, gdy nie jest możliwe zrealizowanie sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej według zasad, o których mowa w ust.1 (w tym, przy podejmowaniu przebudowy, ze zmianą trasy, istniejących linii elektroenergetycznych

średniego napięcia) - dopuszcza się budowę sieci poza wskazanymi tam terenami lub fragmentami terenów, z zastrzeżeniem że zostanie zachowana możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu, z uwzględnieniem zasad i warunków oraz standardów zabudowy i zagospodarowania ustalonych w planie, a także w przepisach odrębnych.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowych lub ujęć własnych, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej;
- 3) na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną ścieki bytowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o:
 - a) istniejące w terenach: 1.19., 1.25., 1.28., 1.32., 1.46. i 1.49. stacje transformatorowe (zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia), z dopuszczeniem konserwacji, wymiany oraz przebudowy tych obiektów,
 - b) istniejące stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, położone poza obszarem planu,
 - c) projektowane w terenie 1.47 i w innych terenach - według zapotrzebowania, stacje transformatorowe zasilane liniami elektroenergetycznymi średniego napięcia, sytuowane w terenach przeznaczonych pod zabudowę z zachowaniem dostępu tych obiektów do ogólnodostępnej drogi (ulicy),
 - d) istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 6) usuwanie odpadów komunalnych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów (z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów) w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 6

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

§ 36. Ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczalnych w ramach przeznaczenia terenu.

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

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

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

- 1) tereny oznaczone symbolem literowym „MN” – to „tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową”,
- 2) tereny oznaczone symbolami literowymi: „MNu” lub „M” – to „tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe”.

§ 40. 1. Na rysunku planu oznaczone zostały zabytki:

- 1) budynek - pałacyk myśliwski „Sebadiany” (inaczej willa „Aleksandria”), wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji 899/267 z dnia 29 grudnia 1967 r.;

- 2) budynek dawnej holenderni, wpisany do rejestru zabytku na mocy decyzji nr 898/266 z dnia 29 grudnia 1967 r.;
- 3) park pałacowy, wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 904/272 z dnia 29 grudnia 1967 r.;
- 4) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, wpisana do rejestru zabytków na mocy decyzji nr 775 z dnia 18 maja 1987 roku;
- 5) budynek przy ulicy L. Waryńskiego nr 21a (dawny dom zawiadowcy), niewpisany do rejestru zabytków.

2. Realizacja zagospodarowania, w tym roboty budowlane przy zabytkach podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi oraz wymogom wynikającym z treści niniejszej uchwały.

3. W zagospodarowaniu zabytkowego parku obowiązują:

- 1) zachowanie historycznych układów kompozycji i proporcji gatunkowej drzewostanu;
- 2) utrzymanie i kształtowanie wglądu na pałacyk myśliwski „Sebadiany” od strony dróg parkowych i z ulicy Sierakowickiej (na odcinku przy skrzyżowaniu z ulicą L. Waryńskiego);
- 3) podejmowanie działań restauratorskich w ujęciu kompleksowym, tj. w nawiązaniu do zakresu takich prac w granicach całego terenu zabytkowego parku objętego niniejszą uchwałą.

4. W budynku zabytkowym, o którym mowa w ust. 1 pkt 5, ochronie podlegają jego bryła i wystrój zewnętrzny.

Rozdział 7

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

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

§ 42. Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się w niniejszym planie granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 8

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

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

2. Ustala się teren o symbolu **1.17.** (projektowana droga z bezkolizyjnym przejściem przez linię kolejową Skierniewice – Łowicz, w kierunku do rzeki Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD (G)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o parametrach technicznych, jak dla klasy „główna”, z odcinkami prowadzącymi do dwupoziomowego skrzyżowania z torami linii kolejowej i do przeprawy mostowej na rzece Łupi,
 - b) wyposażenie pasa drogowego drogi, za wyjątkiem odcinków przy linii kolejowej i rzece (o których mowa w lit.a), winno obejmować co najmniej: chodnik i ścieżkę rowerową lub ścieżkę pieszo-rowerową, pasy zieleni o szerokości minimum 3 m, jezdnię o minimalnej szerokości 7 m, a na odcinku przyległym do terenów o symbolach: 1.49, 1.36 i 1.37 dojazd o szerokości minimum 5 m.

3. Ustala się teren o symbolu **1.18.** (odcinki ulic: L. Waryńskiego i Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD (L)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy „lokalna”,
 - b) wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: chodnik o szerokości minimum 1,5 m i jezdnię o szerokości minimum 5 m.

4. Ustala się teren o symbolu **1.19.** (zachodni odcinek ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD (L)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy „lokalna”,
 - b) wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: chodnik o szerokości minimum 1,5 m i jezdnię o szerokości minimum 5 m.

5. Ustala się teren o symbolu **1.20.** (ulica Łączna i odcinek ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(L)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica o parametrach technicznych, jak dla klasy "lokalna",
 - b) wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: chodnik o szerokości minimum 1,5 m i jezdnię o szerokości minimum 5 m.

6. Ustala się teren o symbolu **1.21.** (południowy odcinek ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica o parametrach technicznych, jak dla klasy „dojazdowa”,
 - b) wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: chodnik o szerokości minimum 1,5 m, jezdnię o szerokości minimum 5 m i docelowo, od strony linii kolejowej - plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6,0m.

7. Ustala się teren o symbolu **1. 22.** (zachodni odcinek ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy dojazdowa, o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) minimalne wyposażenie pasa drogowego ulicy winno obejmować, co najmniej: chodnik o szerokości minimum 1,5 m, jezdnię o szerokości minimum 5 m i w terenie przy granicy miasta plac do zawracania samochodów o promieniu nie mniejszym niż 6m.

8. Ustala się teren o symbolu **1.23.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,3,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 30%.

9. Ustala się teren o symbolu **1.24.** (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%,
 - f) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

10. Ustala się teren o symbolu **1.25.** (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - ujęcia wody (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu podporządkowane rygorom ochrony ujęć wód podziemnych, wynikającym z przepisów odrębnych,
 - b) sytuowanie ujęć wód podziemnych oraz budowli służących uzdatnianiu i dystrybucji wody (za wyjątkiem sieci) dopuszczalne wyłącznie na części terenu przewidzianego pod zabudowę budynkami,
 - c) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 5 m nad poziomem terenu, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu - 0,3,
 - e) udział terenów zieleni minimum 30% powierzchni terenu.

11. Ustala się teren o symbolu **1.26** (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 20%,
 - f) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

12. Ustala się teren o symbolu **1.27.** (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się;

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%.

13. Ustala się teren o symbolu **1.28.** (teren w narożniku ulic: L. Waryńskiego i Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – nauka (symbol **UON**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych przeznaczonych dla celów produkcji ogrodniczej, w szczególności także do prowadzenia upraw pod osłonami,
 - b) budynki użyteczności publicznej o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 13 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 7 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,7,
 - e) minimalny udział terenów zieleni – 20% powierzchni terenu.

14. Ustala się teren o symbolu **1.29.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa – nauka (symbol **UON**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków; realizacja zagospodarowania w terenie podlega rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - b) budynki użyteczności publicznej o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 10 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 40° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni – 30% powierzchni terenu.

15. Ustala się teren o symbolu **1.30.** (teren przy rzece Łupi, linii kolejowej i ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń parkowa (symbol **ZPp**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragmenty terenu (według rysunku planu) położone są w granicach zabytkowego parku pałacowego oraz w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej – zabytków wpisanych do rejestru zabytków; realizacja zagospodarowania w terenie podlega rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - b) w terenie znajduje się zabytkowy pałacyk myśliwski „Sebadiany”, wpisany do rejestru zabytków; roboty budowlane przy zabytku podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - c) w zagospodarowaniu terenu wymagane:
 - utrzymanie ścieżki pieszo-rowerowej od przejścia w tunelu pod linią kolejową w kierunku do ulicy Łowickiej (poprzez istniejącą kładkę na rzece Łupi) oraz w kierunku do ulicy w terenie 1.80.,
 - ukształtowanie ścieżki pieszo-rowerowej wzdłuż terenów PKP, od przejścia w tunelu pod linią kolejową, w kierunku do ulicy L. Waryńskiego.

16. Ustala się teren o symbolu **1.31.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, o maksymalnej wysokości - 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,

- b) budynki pozostałe o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
- c) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 20%,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4.

17. Ustala się teren o symbolu **1.32.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - ujęcia wody (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) w zagospodarowaniu terenu wyłącznie obiekty i urządzenia służące uzdatnianiu i dostarczaniu wody,
 - b) budynki o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 13 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,7,
 - d) minimalny udział terenów zieleni – 20% powierzchni terenu.

18. Ustala się teren o symbolu **1.33.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 45⁰,
 - b) budynki pozostałe o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,5,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 20%.

19. Ustala się teren o symbolu **1.34.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - d) istniejące budynki niemieszkalne pełniące funkcje z zakresu zabudowy zagrodowej – do zachowania,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%,
 - g) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

20. Ustala się teren o symbolu **1.35.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica pieszo-jezdna o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasów ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

21. Ustala się teren o **1.36.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

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

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne wolno stojące i bliźniacze,
- b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 45° ,
- c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
- d) istniejące budynki niemieszkalne pełniące funkcje z zakresu zabudowy zagrodowej – do zachowania,
- e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – do 0,4,
- f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%.

22. Ustala się teren o symbolu **1.37.** (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **ZP**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych przeznaczonych dla celów produkcji ogrodniczej, w szczególności także do prowadzenia upraw pod osłonami, z zastrzeżeniem treści lit. d,
- b) urządzenie i utrzymanie zieleni oraz ogrodów - w ramach zagospodarowania działek z zabudową sytuowaną w terenie 1.36, ewentualnie w formie samodzielnych obszarów zieleni z dostępem do ulicy L. Waryńskiego lub dojazdu umiejscowionego w terenie 1.17.,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w tym ziemnych stawów hodowlanych, o powierzchni do 300 m² na każde 1500 m² działki, przy spełnieniu przepisów odrębnych,
- d) zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem altan o powierzchni zabudowy do 50m², sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1500 m².

23. Ustala się teren o symbolu **1.38.** (teren położony pomiędzy ulicą L.Waryńskiego i drogą klasy "główna"), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo – uprawy polowe (symbol **R**);

2) zasady i warunki zagospodarowania: zakaz realizacji budynków.

24. Ustala się teren o symbolu **1.39.** (teren przy linii kolejowej), dla którego określa się:

1) przeznaczenie terenu: rolnictwo – uprawy polowe (symbol **R**);

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zakaz realizacji budynków, z zastrzeżeniem treści lit. b,
- b) istniejące w obrębie działek o numerach: 316/2 i 317 siedlisko zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – do utrzymania, przy spełnieniu poniższych warunków:
 - usytuowania w siedlisku nie więcej, niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
 - zakazu nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego oraz zakazu jego rozbudowy w odległości bliżej niż 15 m od granicy terenów PKP,
 - zachowania przy realizacji nowego budynku mieszkalnego: minimalnej odległości usytuowania od granicy terenów PKP - w wymiarze 20 m, maksymalnej wysokości – 8,5 m, maksymalnego kąta nachylenia połaci dachu - 45° ,
 - ograniczenia wysokości budynków pozostałych – do 4 m, przy zachowaniu maksymalnego nachylenia połaci dachowych na tych budynkach – 40° ,
 - zachowania wskaźnika zabudowy działki (łącznie działek ewidencyjnych nr 316/2 i nr 317) – do 0,3,
 - zachowania minimalnego udziału terenów zieleni - 30% łącznej powierzchni działek ewidencyjnych o numerach: 316/2 i 317.

25. Ustala się teren o symbolu **1.40**. (teren przy ulicy Sierakowickiej i linii kolejowej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) na części terenu od strony kolei, w obrębie którego wyklucza się usytuowanie budynków mieszkalnych, dopuszcza się realizację obiektów obsługi i warsztatów remontowych środków transportu, składających się z nie więcej, niż dwóch stanowisk warsztatowych,
 - b) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - c) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - d) budynki pozostałe o wysokości do 5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%,
 - g) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

26. Ustala się teren o symbolu **1.41**. (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%,
 - f) istniejący na działce ewidencyjnej o numerze 273 budynek mieszkalny do utrzymania, przy spełnieniu następujących warunków:
 - zachowania linii zabudowy ustalonych planem dla budynków niemieszkalnych,
 - zachowania wysokości budynku do 8,5 m oraz kątów nachylenia połaci dachowych do 45° ,
 - g) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

27. Ustala się teren o symbolu **1.42**. (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy "dojazdowa",
 - b) jezdnia o szerokości minimum 4,5 m.

28. Ustala się teren o symbolu **1.43**. (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 9 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,

e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%.

29. Ustala się teren o symbolu **1.44.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 30%.

30. Ustala się teren o symbolu **1.45.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica klasy "dojazdowa",
 - b) jezdnia o szerokości minimum 4,5 m.

31. Ustala się teren o symbolu **1.46.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - ujęcia wody (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu podporządkowane rygorom ochrony ujęć wód podziemnych, wynikającym z przepisów odrębnych,
 - b) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 5 m nad poziomem terenu, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - c) wskaźnik zabudowy terenu – do 0,4,
 - d) udział terenów zieleni minimum 20% powierzchni terenu.

32. Ustala się teren o symbolu **1.47.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 30%,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - e) w granicach działki o numerze ewidencyjnym 99/2 ustala się prawo realizacji stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie.

33. Ustala się teren o symbolu **1.48.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,

- b) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
- c) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 30%,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4.

34. Ustala się teren o symbolu **1.49.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego) dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m, licząc od poziomu terenu do najwyższej części dachu, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - d) istniejące budynki niemieszkalne pełniące funkcje z zakresu zabudowy zagrodowej – do zachowania.
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%.

35. Ustala się teren o symbolu **1.50.** (teren w rejonie ul. L.Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej – ujęcia wody (symbol **WW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie terenu podporządkowane rygorom ochrony ujęć wód podziemnych, wynikającym z przepisów odrębnych,
 - b) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej i nie wyższe niż 5 m nad poziomem terenu, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - c) wskaźnik zabudowy terenu – do 0,4,
 - d) udział terenów zieleni minimum 20% powierzchni terenu.

36. Ustala się teren o symbolu **1.51** (teren przy ulicy L.Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych przeznaczonych dla celów produkcji ogrodniczej, w szczególności także do prowadzenia upraw pod osłonami,
 - b) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym i bliźniaczym,
 - c) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - d) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m, o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,5,
 - f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%,
 - g) obsługa komunikacyjna z wykluczeniem zjazdów z ulicy w terenie 1.17.

37. Ustala się teren o symbolu **1.52.** (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **ZP**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się wykonanie obiektów budowlanych przeznaczonych dla celów produkcji ogrodniczej, w szczególności także do prowadzenia upraw pod osłonami, z zastrzeżeniem treści lit. d,

- b) urządzenie i utrzymanie zieleni oraz ogrodów - w ramach zagospodarowania działek z zabudową sytuowaną w terenie 1.51., ewentualnie w formie samodzielnych obszarów zieleni z dostępem do ulicy L. Waryńskiego lub dojazdu umiejscowionego w terenie 1.17.,
- c) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w tym ziemnych stawów hodowlanych, o powierzchni do 300 m² na każde 1500 m² działki, przy spełnieniu przepisów odrębnych,
- d) zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem altan o powierzchni zabudowy do 50m², sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1500 m².

38. Ustala się teren o symbolu **1.53.** (rzeka Łupia), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: wody płynące (symbol **WSp**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) rzeka Łupia w linii brzegu,
 - b) część terenu położona jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - wszelka działalność związana z utrzymaniem odcinka rzeki położonego w obszarze zabytkowym podlega rygorom ochrony konserwatorskiej, określonym przepisami odrębnymi,
 - c) ustala się przekroczenie mostowe w osi linii rozgraniczających drogi w terenie 1.17. oraz przekroczenie kładką pieszą nawiązującą do ścieżek w zabytkowym parku, na kierunku do ulicy Łowickiej,
 - d) do czasu realizacji mostu, o którym mowa w lit. c, w miejscu przyległym do terenu 1.17. dopuszcza się wykonanie kładki pieszej – jako tymczasowego obiektu budowlanego.

39. Ustala się teren o symbolu **1.54.** (droga przy granicy z gminą Skierniewice), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dojazd gospodarczy,
 - b) istniejąca przepompownia ścieków do utrzymania.

40. Ustala się teren o symbolu **1.55** (teren w rejonie ulic: Łącznej, L.Waryńskiego i Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo – uprawy polowe (symbol **R**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - zakaz realizacji budynków.

41. Ustala się teren o symbolu **1.56.** (dojazd od ulicy L. Waryńskiego do rzeki Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica pieszo-jezdna o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasów ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

42. Ustala się teren o symbolu **1.57.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąt nachylenia połąci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,

- c) minimalna wielkość działki dla zabudowy jednorodzinnej – 1500 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości frontów tych działek – 18 m,
- d) minimalny udział terenów zieleni dla działki – 40%,
- e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,3.

43. Ustala się teren o symbolu **1.58.** (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zielen (symbol **ZP**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) urządzenie i utrzymanie zieleni, wyłącznie, w ramach zagospodarowania działek z zabudową sytuowaną w terenie 1.57.,
 - b) zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem altan o powierzchni zabudowy do 50m², sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1500 m².

44. Ustala się teren o symbolu **1.59.** (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania.
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące,
 - b) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 45⁰,
 - c) budynki pozostałe o wysokości do 5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%,
 - f) istniejące budynki niemieszkalne pełniące funkcje z zakresu zabudowy zagrodowej – do zachowania.

45. Ustala się teren o symbolu **1.60.** (teren przy ulicach: Łącznej i L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania.
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki 40%.

46. Ustala się teren o symbolu **1.61.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
 - b) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 40%.

47. Ustala się teren o symbolu **1.62.** (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

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

- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
- budynki mieszkalne wolno stojące, o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - minimalny udział terenów zielni na obszarze działki - 40%.

48. Ustala się teren o symbolu **1.63**. (teren przy ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami (symbol **MNu**);
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - budynki mieszkalne w układzie wolno stojącym lub bliźniaczym,
 - budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 9 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - budynki pozostałe o wysokości do 5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40° ,
 - maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
 - minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 30%.

49. Ustala się teren o symbolu **1.64**. (teren pomiędzy ulicami: Sierakowicką, Łączną, L. Waryńskiego i granicą miasta), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: rolnictwo – uprawy polowe (symbol **R**);
- zasady i warunki zagospodarowania - zakaz realizacji budynków.

50. Ustala się teren o symbolu **1.65**. (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica klasy "dojazdowa",
 - jezdnia o szerokości minimum 4,5 m.

51. Ustala się teren o symbolu **1.66**. (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica klasy "dojazdowa",
 - jezdnia o szerokości minimum 4,5 m.

52. Ustala się teren o symbolu **1.67**. (teren przy ulicy Łącznej), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: drogi publiczne (symbol **KD(D)**);
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica klasy "dojazdowa",
 - jezdnia o szerokości minimum 4,5 m.

53. Ustala się teren o symbolu **1.68**. (teren pomiędzy ulicą Sierakowicką a linią kolejową), dla którego określa się:

- przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- zasady i warunki zagospodarowania:
 - ulica pieszo-jezdna o nieprzelotowym zakończeniu,
 - dopuszcza się urządzenie pasa ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

54. Ustala się teren o symbolu **1.69**. (teren przy ulicy L. Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol **M**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację 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,
 - b) budynki mieszkalne o wysokości od dwóch do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym trzecia kondygnacja wyłącznie w poddaszu użytkowym, także nie wyższe niż 11m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - c) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, i nie wyższe niż 9 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰
 - d) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci do 40⁰,
 - e) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do 0,4,
 - f) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki – 20%.

58. Ustala się teren o symbolu **1.70**. (teren położony przy rzece Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: lasy (symbol **ZL**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania - zakaz realizacji budynków.

59. Ustala się teren o symbolu **1.71**. (dojazd od ulicy L. Waryńskiego do terenów rolnych), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica pieszo-jezdna nawiązująca do dojazdu gospodarczego w terenach rolnych,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasów ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

60. Ustala się teren o symbolu **1.72**. (teren przy linii kolejowej i ulicy L.Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych do wykonywania działalności w zakresie ochrony zdrowia oraz związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dawny dom zawiadowcy stanowi zabytek niewpisany do rejestru zabytków; roboty budowlane przy obiekcie podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych przepisami odrębnymi,
 - b) nowe budynki o funkcji usługowej o jednej kondygnacji nadziemnej, i nie wyższe niż 7,0 m, o dachach dwuspadowych lub czterospadowych, kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 40⁰,
 - c) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - e) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%.

61. Ustala się teren o symbolu **1.73**. (teren przy linii kolejowej i ulicy Sierakowickiej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **ZP**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) urządzenie i utrzymanie zieleni w ramach zagospodarowania działek z zabudową sytuowaną w terenie 1.40. lub w formie samodzielnych obszarów zieleni z dostępem do ulicy Sierakowickiej,
- b) istniejąca w granicach działki nr 188/1 zabudowa do zachowania,
- c) zakaz wykonywania nowych budynków.

62. Ustala się teren o symbolu **1.74.** (teren w rejonie ulicy L.Waryńskiego i linii kolejowej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego ulicy pieszo-jezdnej o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasa ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

63. Ustala się teren o symbolu **1.75.** (teren przy linii kolejowej i ulicy L.Waryńskiego), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa, z wyłączeniem obiektów budowlanych przeznaczonych do wykonywania działalności w zakresie ochrony zdrowia oraz związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki o funkcji usługowej o jednej kondygnacji nadziemnej, i nie wyższe niż 7,0 m, o dachach dwuspadowych lub czterospadowych, kącie nachylenia połaci od 20⁰ do 40⁰,
 - b) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki – 0,4,
 - d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%.

64. Ustala się teren o symbolu **1.76.** (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: obiekty infrastruktury technicznej - oczyszczanie ścieków, z wyłączeniem obiektów budowlanych oczyszczalni ścieków (symbol **KOs**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków; realizacja zagospodarowania w terenie podlega rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - b) budynki o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 przy realizacji pozostałych dachów,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy terenu – 0,2,
 - d) minimalny udział terenów zieleni – 50% powierzchni terenu.

65. Ustala się teren o symbolu **1.77.** (teren pomiędzy ulicą L.Waryńskiego a rzeką Łupią), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: drogi wewnętrzne (symbol **KDW**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) ulica pieszo-jezdnej o nieprzelotowym zakończeniu,
 - b) dopuszcza się urządzenie pasa ruchu pieszego i kołowego w jednej płaszczyźnie.

66. Ustala się teren o symbolu **1.78.** (teren pomiędzy ulicą L. Waryńskiego a rzeką Łupią), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol **M**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków; realizacja zagospodarowania w terenie podlega rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi,

- b) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, lecz nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
- c) budynki pozostałe o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej, z tym że wysokość całkowita nie może przekraczać 3,3 m przy realizacji dachu płaskiego i 4,0 m przy realizacji pozostałych dachów,
- d) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,5,
- e) minimalny udział terenów zieleni – 20% powierzchni terenu.

67. Ustala się teren o symbolu **1.79.** (teren pomiędzy ulicą L. Waryńskiego a rzeką Łupią), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa (symbol **M**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) teren położony jest w granicach zabytkowego parku pałacowego, wpisanego do rejestru zabytków; realizacja zagospodarowania w terenie podlega rygorom ochrony konserwatorskiej ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - b) istniejący budynek mieszkalny – dawna holendernia – stanowi zabytek wpisany do rejestru zabytków; roboty budowlane przy budynku podlegają rygorom ochrony konserwatorskiej, ustanowionym przepisami odrębnymi,
 - c) zakaz realizacji nowych budynków,
 - d) minimalny udział terenów zieleni – 10% powierzchni terenu.

68. Ustala się teren o symbolu **1.80.** (teren pomiędzy ulicą L. Waryńskiego a parkiem), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga kondygnacja wyłącznie w poddaszu, także nie wyższe niż 8,5 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15° do 45° ,
 - b) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci – maksymalnie 30° ,
 - c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,3,
 - d) minimalny udział terenów zieleni w obszarze działki - 30%,
 - e) we fragmencie terenu położonym pomiędzy linią brzegu rzeki Łupi a nieprzekraczalną linią zabudowy określoną na rysunku planu, obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni.

69. Ustala się teren o symbolu **1.81.** (teren przy rzece Łupi), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zieleń (symbol **ZP**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) urządzenie i utrzymanie zieleni w ramach zagospodarowania działek z zabudową sytuowaną w terenach: 1.31. lub 1.80., ewentualnie w formie samodzielnych obszarów zieleni z dostępem do ulicy L. Waryńskiego lub ulicy pieszo-jezdnej w terenie 1.77.,
 - b) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych, w tym ziemnych stawów hodowlanych, o powierzchni do 300 m² na każde 1500 m² działki, przy spełnieniu przepisów odrębnych,
 - c) zakaz realizacji budynków, za wyjątkiem altan o powierzchni zabudowy do 50m², sytuowanych jedna na działce o powierzchni minimum 1500 m².

70. Ustala się teren o symbolu **1.82.** (teren w narożniku ulic: L. Waryńskiego i Łącznej), dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol **MN**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, także nie wyższe niż 9,0 m, oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci od 15⁰ do 45⁰,
- b) budynki pozostałe o wysokości do 4,5 m oraz o dachach zachowujących kąty nachylenia połaci – maksymalnie 30⁰,
- c) maksymalny wskaźnik zabudowy działki - 0,4,
- d) minimalny udział terenów zieleni na obszarze działki - 20%.

Rozdział 9

Postanowienia końcowe

§ 44. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, uchwalonych:

- 1) uchwałą Nr 62/98/44 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 10 czerwca 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (publ. Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego Nr 13, poz.115);
- 2) uchwałą Nr 196/99/16 Rady Miejskiej w Skierniewicach z dnia 21 grudnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (publ. Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2000 r. Nr 17, poz.86);

dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

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

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

Przewodnicząca Rady

Anna Janus

Załącznik nr 2
do uchwały Nr XIII/93/07
Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r.

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

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniach o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy linią kolejową Skierniewice – Łowicz a rzeką Łupią (rejon ulic: Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej) wpłynęły dwie uwagi, które nie zostały uwzględnione w procedurze sporządzania planu – w trybie określonym w art.17 pkt. 12 i 13 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwaga wniesiona w dniu 20 kwietnia 2007 r. (pismo z dnia 19 kwietnia) przez właściciela nieruchomości położonej przy ulicy L. Waryńskiego nr 83, stanowiącej działkę ewidencyjną o numerze 120.

Właściciel w/wym. nieruchomości w swoim wystąpieniu:

- informuje że nie wyraża zgody na proponowany przebieg drogi w terenie oznaczonym symbolem 1.17.KD(G); proponuje przesunięcie pasa drogi w kierunku zachodnim, w taki sposób by przebiegające przez jego działkę – podziemne sieci: wodociągowa i elektroenergetyczna znalazły się w strefie przydrożnej. Alternatywnie proponuje, by Miasto wykupiło grunty, przez które przebiegają w/wym. sieci (sieci te prowadzą do istniejącego ujęcia wody przy ul. Waryńskiego). Jego zdaniem wybudowanie ulicy według dotychczasowego projektu, nie pozwala na inne niż rolnicze zagospodarowanie pozostałej za ulicą, części działki;
- wnosi, by cały obszar położony w rejonie ulic: Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej został przeznaczony pod zabudowę. Prowadzenie intensywnej produkcji rolniczej w tej części miasta nie znajduje ekonomicznego uzasadnienia (rozdrobienie działek, brak dojazdów do niektórych działek), tym bardziej gdy pola zostaną przecięte przez nową drogę. Zdaniem piszącego, w planie należałoby określić podstawowe warunki podziału nieruchomości na działki budowlane i podstawowe parametry dotyczące wyglądu budynków, a zabudowa i zagospodarowanie zostanie wykonane przez samych właścicieli gruntów i przez mechanizmy wolnego rynku.

Zgodnie z projektem planu, działka znajduje się w granicach 4-ech terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i opisanymi symbolami:

- 1.34. MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – obejmuje fragment działki przyległy do ulicy Waryńskiego,
- 1.38. R. – teren upraw polowych, z zakazem realizacji budynków – obejmuje fragment działki pomiędzy w/wym. terenem zabudowy a projektowaną drogą w terenie 1.17.
- 1.17.KD(G) – teren drogi publicznej – obejmuje fragment działki odległy o ok. 180 m od ulicy Waryńskiego, tj. pas terenu o szerokości 25m,
- 1.55. R - teren upraw polowych, z zakazem realizacji budynków – obejmuje fragment działki położony na zachód od projektowanej drogi. Za drogą pozostaje fragment działki o długości ok. 120 m. Sieci, o których mowa w w/wym. piśmie przebiegają w odległości ok. 40 m od zewnętrznej linii rozgraniczającej pasa drogowego i zajmują „korytarz” o szerokości ok. 3m.

Postanawia się nie uwzględnąć w/wym. uwagi w części zawierającej wniosek o przesunięcie w kierunku zachodnim pasa projektowanej drogi klasy „główna”, mając na względzie następujące uwarunkowania:

- zmiana przebiegu drogi skutkuje wydłużeniem trasy, i tym samym – wzrostem kosztów wybudowania drogi,
- wprowadzenie kolejnego łuku drogi dla osiągnięcia miejsca skrzyżowania z ulicą Sierakowicką (długość trasy od rzeki Łupi do skrzyżowania z ulicą Sierakowicką wynosi 800 m), zakłóci czytelność prowadzenia tej drogi,
- zwiększy się zajętość terenu pod drogę o pas gruntu z umiejscowionymi tam sieciami,
- sieci infrastruktury technicznej (o których mowa w piśmie-uwadze) przebiegają w odległości ok. 40 m od zewnętrznej linii rozgraniczającej nowej drogi i zajmują „korytarz” o szerokości ok. 3m; nie wyklucza to realizacji w przyszłości zabudowy na części działki nr 120, która pozostaje po zachodniej stronie drogi.

Postanawia się nie uwzględnić w/wym. uwagi w części zawierającej wniosek o zwiększenie zakresu obszarowego terenów przeznaczonych pod zabudowę, zważywszy następujące aspekty:

- rozwiązania projektu planu miejscowego zostały oparte o wcześniej wykonane koncepcje zagospodarowania przestrzennego całego obszaru planu. W koncepcjach założono realizację pełnego programu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zapisanego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta,
- rezygnuje się z realizacji pełnego programu zabudowy w obszarze, z uwagi na koszty dla Miasta, wynikające z budowy nowych ulic, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, także ze względu na fakt, iż przygotowanie terenu do zabudowy – przynajmniej w części pomiędzy ulicą Łączną i nowoprojektowaną drogą – musi się opierać o procedurę scalenia i podziału nieruchomości,
- w projekcie planu zabezpieczono możliwość etapowego zagospodarowania na cele budownictwa mieszkaniowego terenów, które aktualnie proponuje się utrzymać jako rolne (wyloty przyszłych ulic, odległe linie zabudowy dla poprowadzenia w przyszłości, ulic osiedlowych, itp.),
- uruchomienie dużych terenów zabudowy w obszarze planu (dziś skomunikowanego wyłącznie do ulicy Kościuszki poprzez dwa przejazdy kolejowe, o zaniżonych parametrach) będzie możliwe z chwilą wybudowania drogi klasy „główna” w terenie 1.17 i jej dalszego odcinka do skrzyżowania z ulicą Łowicką.

Uwaga wniesiona w dniu 18 czerwca 2007 r. (pismo z dnia 16 czerwca) przez właścicieli nieruchomości położonej przy ulicy L. Waryńskiego nr 64, stanowiącej działki ewidencyjne o numerach: 34/1 i 34/2.

Właściciele w/wym. nieruchomości w swoim wystąpieniu:

- kwestionują przebieg projektowanej drogi, która przecina ich działkę. Ich zdaniem, wszystkie drogi winny być prowadzone w śladach dróg istniejących, a takie znajdują się również w tej części miasta. Wnioskują o zmniejszenie szerokości pasa projektowanej drogi z 30 m na 25 m, to jest na taką szerokość, jak na odcinku prowadzonym na południe od ulicy Waryńskiego. Zdaniem wnoszących uwagę, 25-metrowa szerokość jest wystarczająca dla poprowadzenia drogi na projektowany most, gdzie będą obowiązywały ograniczenia w poruszaniu się pojazdów.
- wnoszą o zmianę przeznaczenia wschodniej części działki na budowlaną. Część przyrzeczna działki, położona za drogą, będzie nieużyteczna, a winna być przeznaczona pod zabudowę; przykładem zabudowy, która funkcjonuje bez zagrożenia zalaniem ze strony rzeki jest istniejąca opodal zabudowa dawnego młyna. Piszący wskazują, że przeznaczenie gruntów wokół projektowanej drogi pod rolnictwo jest błędem, bo ogranicza się rozwój miasta.

Zgodnie z projektem planu, działka nr 34/2, której przeznaczenie jest kwestionowane, znajduje się w granicach 4-ech terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i opisanymi symbolami:

- 1.51. MNu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami – obejmuje fragment działki od strony ulicy Waryńskiego,
- 1.17.KD(G) – teren drogi publicznej – obejmuje fragment działki odległy, średnio, o ok. 100 m od ulicy Waryńskiego, tj. pas terenu o szerokości 30m,

- 1.52.ZP i 1.37.ZP – tereny zieleni; obejmują pozostałe fragmenty działek.

Postanawia się nie uwzględnić w/wym. uwagi w części zawierającej wniosek o zmniejszenie szerokości pasa projektowanej drogi klasy „główna” na odcinku od ul. L. Waryńskiego do rzeki (z 30 m na 25 m), mając na względzie następujące uwarunkowania:

- zwiększenie szerokości pasa gruntów rezerwowanych pod drogę na w/wym. odcinku wynika z potrzeby wykonania w tym terenie dojazdu, o szerokości minimum 5 m. Funkcją tego dojazdu będzie obsługa komunikacyjna nieruchomości, które wobec wyodrębnienia pasa drogi „główny” utracą dostępność komunikacyjną do ulicy Waryńskiego. Dojazd będzie wykorzystany również jako droga serwisowa, wykorzystywana dla utrzymania obiektu mostowego na rzece Łupi. W rezerwowanym pasie drogi muszą się pomieścić wszystkie obiekty inżynierskie, które będzie należało wykonać w obrębie stromych zboczy doliny Łupi dla poprowadzenia drogi dalej, w kierunku do skrzyżowania ulic: Łowickiej i Armii Krajowej.
- projektowana droga klasy „główna” ma zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, komunikować zachodnie obszary miasta – mało zurbanizowane i rozdzielone liniami kolejowymi oraz rzeką - z obszarami Centrum miasta i osiedla Widok, najpełniej wyposażonymi w infrastrukturę miejską. Droga musi nawiązywać do istniejącego już układu drogowego miasta, a na trasie jej przebiegu (przesądzonej przez umiejscowienie wylotów do podstawowych ulic miasta, także zachowanych luk w istniejącej zabudowie przyulicznej) – nie istnieją stare drogi, które mogłyby być wykorzystane pod budowę drogi „główna”.

Postanawia się nie uwzględnić w/wym. uwagi w części zawierającej wniosek o przeznaczenie fragmentu przyrzecznego działki nr 34/2 na cele zabudowy, zważywszy na poniższe uwarunkowania:

Pod „zieleni i ogrody” przeznacza się niezabudowane fragmenty wszystkich nieruchomości, które położone są pomiędzy ulicą Waryńskiego a rzeką Łupią. Nie jest to jednak przesądzenie, jakie narzucają przepisy Prawa wodnego w zakresie ochrony przed powodzią (Łupia na tym odcinku nie grozi zalaniem przyległych gruntów). Treść planu jest zgodna z polityką zagospodarowania przestrzennego określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, gdzie stanowi się konieczności ochrony terenów przyrzecznych przed zabudową i utrzymania walorów widokowych dolin rzecznych Łupi i Rawki. Intencją studium, i tym samym planu miejscowego, jest ustalenie dla terenów przyrzecznych Łupi takiego przeznaczenia i warunków zagospodarowania, by zachowały w strukturze miasta swoją dotychczasową rolę – lokalnego ciągu ekologicznego i zwarte go pasma zieleni, która winna podkreślać naturalne walory tego miejsca. Szczególnej rangi nabierze forma zagospodarowania terenów przyrzecznych z chwilą wybudowania projektowanej drogi i otwarcia widokowego na malowniczą na tym odcinku, dolinę Łupi.

Fakt, że nieodległe tuż nad rzeką istnieje zabudowa starego młyna gospodarczego, nie przesądza o niemożności realizacji założonej struktury wykorzystania terenów przyrzecznych.

Przewodnicząca Rady

Anna Janus

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XIII/93/07
Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2007 r.

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

Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z późn. zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności, zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

W niniejszym planie miejscowym rozstrzyga się o zasadach zagospodarowania dużego fragmentu miasta, na którym zabudowa ukształtowała się w terenach położonych wzdłuż trzech ulic miejskich: ulicy L. Waryńskiego, ulicy Sierakowickiej i ulicy Łącznej. W planie utrzymuje się i porządkuje istniejącą tam zabudowę, przyzwalając jednocześnie na uzupełnienia w obrębie dotychczas niezabudowanych nieruchomości przyulicznych. Najistotniejszym rozstrzygnięciem planu dla ukształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru założonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, jest wyznaczenie trasy drogi klasy „główna”, tzw. zachodniej obwodnicy miasta. W planie przesądza się także o docelowych parametrach istniejących ulic miejskich, jak też wskazuje miejsca ich powiązań z siecią ulic, które będą realizowane w kolejnych etapach rozwoju zabudowy w tej części miasta.

Do podstawowych zadań będących realizacją ustaleń planu w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania rejonu ulic: L.Waryńskiego, Sierakowickiej i Łącznej, i które są zadaniami własnymi Miasta, należą:

- wykup gruntów pod poszerzenie pasów drogowych ulic i dróg wewnętrznych istniejących - o łącznej powierzchni ok. 1,43 ha,
- wykup gruntów pod budowę nowych ulic, w tym przede wszystkim pod budowę ulicę klasy „główna” – o łącznej powierzchni ok. 3,10 ha,
- budowa nawierzchni jezdni w ulicach na długości ok. 1960 mb,
- budowa oświetlenia ulicznego o długości ok. 1700 mb,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 250 mb.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu Miasta na kolejna lata.

Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta i z wykorzystaniem środków zewnętrznych: funduszy strukturalnych Unii Europejskiej, Funduszu Ochrony Środowiska, środków Spółek Miejskich, środków udostępnianych w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Przewodnicząca Rady

Anna Janus