



URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE

Biuro Planowania Przestrzennego

i Planowania Inwestycji

w Skierniewicach

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel.(046) 832 57 74

Miasto Skierniewice

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

**– fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicą Sosnową,
linią kolejową Nr 1 Warszawa Zachodnia – Katowice
i granicą administracyjną miasta**

**Organ sporządzający plan:
PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE**

**Zespół autorski:
Dariusz Boguszewski
Agnieszka Caban**

październik, 2023 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SKIERNIEWICE
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicą Sosnową, linią kolejową Nr 1
Warszawa Zachodnia – Katowice i granicą administracyjną miasta

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XLV/100/2022 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicą Sosnową, linią kolejową Nr 1 Warszawa Zachodnia – Katowice i granicą administracyjną miasta, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicą Sosnową, linią kolejową Nr 1 Warszawa Zachodnia – Katowice i granicą administracyjną miasta, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja przyjętej uchwałą Nr LIX/86/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r.

§3. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2, 2a i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **badania archeologiczne w formie nadzorów** – obserwację robót ziemnych, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłoczne poinformowanie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;

- 6) **przeznaczenie** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu, a litery oznaczają symbole podstawowego przeznaczenia terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – liczbę określającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§5. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się dopuszczenie:

- 1) wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, chodniki, drogi dla pieszych, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną

na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;

- 2) realizacji w obszarze planu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², za wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu.

§6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się tereny komunikacji drogowej publicznej:
 - a) teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD;
- 2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni:
 - a) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew i krzewów naturalnie wpisujących się w krajobraz,
 - b) nakaz zachowania jednego gatunku w obrębie szpaleru;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych.

§7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków obowiązują ustalenia wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) fragment obszaru, wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;
- 2) fragment obszaru, wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Zwierzyniec Królewski”;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami 1MN, 1MN-U i 1U-Z – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) zespołów zabudowy mieszkaniowej,
 - b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - c) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania,
 - d) zabudowy usługowej, w tym centrów handlowych, w terenie 1U-Z,
 - e) realizacji melioracji oraz zbiorników wodnych w terenie 1U-Z;
- 5) w terenie oznaczonym symbolem 1U-P – zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej,

- b) instalacji do przetwarzania metali, drewna i tworzyw sztucznych,
 - c) strefy buforowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, wskazanej na rysunku planu, w której obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z dopuszczeniem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 6) przy realizacji inwestycji związanej z produkcją energii z wykorzystaniem biomasy:
- a) nakaz wyposażenia w urządzenia zapobiegające emisji odorów do powietrza oraz skutecznie zabezpieczające przez ułatnianiem się biogazu,
 - b) zakaz zastosowania jako substratów (biomasy) odpadów poubojowych, pomiotów drobiu lub martwych zwierząt,
 - c) nakaz magazynowania i przygotowania substratów (biomasy) oraz magazynowania przefermentowanej biomasy w szczelnych obiektach magazynowych o nieprzepuszczalnym dnie;
- 7) zakaz lokalizacji działalności związanych z magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności;
- 8) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 9) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych:
- a) teren oznaczony symbolem 1MN zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,
 - b) tereny oznaczone symbolami 1MN-U i 1U-Z zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - c) ochrona akustyczna zabudowy mieszkaniowej lokalizowanej w sąsiedztwie terenów kolejowych, we wskazanym na rysunku planu zasięgu poziomym hałasu powyżej 65 dB zgodnie z mapą imisyjną LDWN dla linii kolejowej nr 1 Warszawa Zachodnia - Katowice zawartą w Strategicznej mapie hałasu sporządzonej w 2022 r., polega na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie poziomów dopuszczalnych wewnątrz pomieszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:
 - a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego:

- dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej i usługowej – minimum 18,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – minimum 14,0 m,
 - dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – minimum 6,0 m,
 - dla zabudowy produkcyjnej – minimum 30,0 m,
- c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90^0 z tolerancją do 10^0 .

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) budowę miejsc postojowych, chodników, dróg dla pieszych, dróg dla rowerów, dróg dla pieszych i rowerów oraz zieleni w pasach drogowych ulic;
- 2) w granicach obszaru planu układ komunikacyjny stanowią tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi lokalnej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDL oraz tereny dróg dojazdowych – oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDD i 2 KDD, a także teren komunikacji drogowej wewnętrznej – oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowi projektowana droga lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem 7 KDL (w oznaczeniach o charakterze informacyjnym), projektowana droga dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem 8 KDD (w oznaczeniach o charakterze informacyjnym) oraz ulica Sosnowa, Nowomiejska i Łódzka;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania, zjazdy, wiadukt lub tunel.

§12. 1. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie,
 - b) handlowe:
 - dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – minimum 1 na każde rozpoczęte $30,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów handlowych – minimum 1 na każde rozpoczęte $50,0 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,

- c) pozostałych usług – minimum 1 na każde rozpoczęte 100,0 m² powierzchni użytkowej,
 - d) magazynowe i składowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - e) produkcyjne – minimum 1 na każde rozpoczęte 500,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych;
- 3) liczbę miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 200,0 m² powierzchni użytkowej.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

§13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w terenie oznaczonym symbolem 1U-P dopuszczenie lokalizacji ujęć wód, stacji uzdatniania wód, oczyszczalni ścieków, przepompowni ścieków, podczyszczalni ścieków, stacji redukcyjnych gazu, głównych punktów zasilania;
- 3) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej jako podziemnych, przy czym dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej jako naziemnych w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w razie braku możliwości przyłączenia do sieci z ujęć indywidualnych, realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności produkcyjnej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do gruntu przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- b) w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu zalecenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zalecenie stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni dachów, ulic i placów, przy czym w terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 1U-Z ustala się nakaz stosowania ww. rozwiązań,
 - d) w terenach oznaczonych symbolami 1U-P i 1U-Z zalecenie skierowania wód opadowych, roztopowych oraz wód z oczyszczalni ścieków do rzeki Pisi-Zwierzyniec;
- 7) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
 - 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;
 - 10) w terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 1MN i 1U-Z dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 500 kW, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 11) w terenie oznaczonym symbolem 1U-P dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych, o mocy większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych;
 - 12) dopuszczenie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§14. W zakresie **stawki procentowej** służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, nie ustala się.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów zabudowy, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części działki budowlanej ograniczonej tą linią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 300 m²;
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,04,
 - maksimum – 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
 - b) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków – maksimum 30 m;
- 7) nakaz zachowania minimalnej odległości projektowanych budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę od obszaru kolejowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 2) strefę ochrony sanitarnej cmentarza w odległości do 150,0 m od granicy cmentarza, wskazaną na rysunku planu, dla której ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) zakaz lokalizacji ujęć wody,
 - b) dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i niemieszkalnej związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej.

§16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz parametrów zabudowy, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części działki budowlanej ograniczonej tą linią;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy usługowej lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 300 m²;
- 4) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej;
- 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,04,
 - maksimum – 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 6) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
 - b) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 40°,
 - c) szerokość elewacji frontowej budynków – maksimum 30 m.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się strefę od obszaru kolejowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniająca – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Zwierzyniec Królewski”.

4. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 5000 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, z wyłączeniem strefy buforowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, wskazanej na rysunku planu, dla której – maksimum 50%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 3,5, z wyłączeniem strefy buforowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, wskazanej na rysunku planu, dla której – maksimum 2,5,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%, z wyłączeniem strefy buforowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, wskazanej na rysunku planu, dla której – minimum 20%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 40,0 m, z wyłączeniem obiektów niezbędnych dla funkcjonowania z zakresu przeznaczania podstawowego, dla których maksimum – 60,0 m, oraz z wyłączeniem strefy buforowej zabudowy usługowej i produkcyjnej, wskazanej na rysunku planu, dla której – maksimum 25,0 m;
 - b) dachy na budynkach usługowych, produkcyjnych, składach i magazynach – płaskie z dopuszczeniem realizacji innych rodzajów dachów, których kształt jest uwarunkowany rozwiązaniami technologicznymi prowadzonej działalności,
 - c) dachy na budynkach pozostałych o nachyleniu połaci dachowych do 40⁰;
- 6) nakaz zachowania minimalnej odległości projektowanych budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę ochronną od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, związaną z ograniczeniami w zabudowie,

zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wskazaną na rysunku planu, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenu;

- 2) strefę od obszaru kolejowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) nakaz osłony paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na dachach budynków na wysokości mniejszej niż 12,0 m od poziomu gruntu, poprzez zastosowanie osłony tych urządzeń do pełnej ich wysokości od strony terenu PKP, na przykład w postaci atyki, w strefie wskazanej na rysunku planu;
- 4) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN-200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej 5,5 MPa (relacji Chrzczonowice – Skierniewice – Łowicz), wskazaną na rysunku planu, w której:
 - a) ustala się nakaz realizacji zieleni, uwzględniającej ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej nad gazociągiem,
 - b) zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym;
- 5) strefy ochrony sanitarnej cmentarza, wskazane na rysunku planu, dla których ustala się zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) w strefie w odległości do 50,0 m od granicy cmentarza – zakaz lokalizacji nowej zabudowy związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności oraz ujęć wody,
 - b) w strefie w odległości od 50,0 m do 150,0 m od granicy cmentarza:
 - zakaz lokalizacji ujęć wody,
 - dopuszczenie lokalizacji nowej zabudowy związanej z przechowywaniem i przetwarzaniem żywności pod warunkiem podłączenia do sieci wodociągowej;
- 6) strefy bezpieczeństwa od budowli i urządzeń związanych z produkcją energii z wykorzystaniem biomasy, w zależności od łącznej pojemności komór fermentacyjnych i zbiorników biogazu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) obszar naturalnego obniżenia terenu i rowów, wskazany na rysunku planu właściwą granicą, pełniący funkcję systemu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich, który zaleca się do zachowania lub przebudowy z koniecznością zapewnienia odbioru wód w ilości nie mniejszej niż jest zagwarantowana w obecnej pojemności przekroju rowów.

§18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1U-Z** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług lub zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – fragment terenu, wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w strefie ochrony archeologicznej od obszaru stanowiska archeologicznego AZP 63-58/25, w którym przy realizacji robót ziemnych ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzorów.

4. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu – fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Zwierzyniec Królewski”.

5. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy usługowej – minimum 3000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 1000 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 1,2,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 14,0 m,
 - b) dachy – o nachyleniu połaci dachowych do 40°;
- 6) nakaz zachowania minimalnej odległości projektowanych budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN-200 o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP) powyżej 5,5 MPa (relacji Chrzczonowice – Skierniewice – Łowicz), wskazaną na rysunku planu, w której:
 - a) ustala się nakaz realizacji zieleni, uwzględniającej ograniczenia w zagospodarowaniu strefy kontrolowanej nad gazociągiem,
 - b) zagospodarowanie podlega przepisom odrębnym;

- 2) strefę od obszaru kolejowego, wskazaną na rysunku planu, w której obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego;
- 3) obszar naturalnego obniżenia terenu i rowów, wskazany na rysunku planu właściwą granicą, pełniący funkcję systemu odprowadzania wód deszczowych z obszaru planu i terenów sąsiednich, który zaleca się do zachowania lub przebudowy z koniecznością zapewnienia odbioru wód w ilości nie mniejszej niż jest zagwarantowana w obecnej pojemności obniżenia terenu i przekroju rowów;
- 4) obszar naturalnego obniżenia terenu zaleca się do wykorzystania na cele retencji wód opadowych, roztopowych i z oczyszczalni ścieków.

§19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się – teren drogi lokalnej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,0 m do 18,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1KDD, 2KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się – teren drogi dojazdowej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem **2KDD** – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 18,9 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KR** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§21. Dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§22. Tracą moc obowiązującą, w zakresie obszarowym niniejszej uchwały, ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

- 1) uchwalonego uchwałą Nr II/26/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 listopada 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony na południe od ulicy Sosnowej (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2018 r. poz. 6911);

- 2) uchwalonego uchwałą Nr LIII/86/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 sierpnia 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta obejmującego strefę "A" ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony Uzdrowiskowej Skierniewice – Maków wraz z terenami przyległymi (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2014 r. poz. 3626).

§23. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

WYKŁOZENIE