

URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE
Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
w Skierniewicach

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel. 46 832 57 74

Miasto Skierniewice

Miejscowy plan
zagospodarowania przestrzennego

– fragment miasta Skierniewice

położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja
Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych

Organ sporządzający plan:
PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE

Biuro Planowania Przestrzennego
i Planowania inwestycji

listopad, 2025 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA SKIERNIEWICE
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei
Macieja Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz.1436) 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 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2,4,5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz.1688), oraz w związku z uchwałą Nr III/24/2024 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja Rataja oraz rodzinnych ogródków działkowych Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 2

Przepisy ogólne

§1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulicy Ryszarda Kaczorowskiego, Alei Macieja Rataja oraz rodzinnych ogrodów działkowych zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) 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 2 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o którym mowa w art. 67a ust.3 ustawy, stanowią 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 IX/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 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak takich terenów w obszarze planu
- 3) 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.
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowania, w tym zakazu zabudowy.

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, linii zabudowy, 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, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

7. Ustalone w niniejszym planie wskaźniki: udział powierzchni zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy oraz udział powierzchni biologicznie czynnej, określone zostały w stosunku do powierzchni działki budowlanej.

§4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** - dach o spadkach połąci do 15⁰;
- 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 terenu** – 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;
 - c) **przeznaczenie wykluczone** – przeznaczenie terenu, które jest zakazane ustaleniami planu w danym terenie;
- 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 o danym przeznaczeniu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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:

- 1) dopuszczenie:
 - a) wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, drogi dla pieszych, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, budynki gospodarcze, garaże, budowle 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;
 - b) realizacji w obszarze planu sieci, urządzeń i obiektów budowlanych infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym z zastrzeżeniem, że ich realizacja nie ograniczy

możliwości zabudowy w danym terenie o określonym przeznaczeniu, w szczególności z zachowaniem ustalonych w planie linii zabudowy oraz wskaźników i parametrów zabudowy;

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

- 1) obszar położony jest w zasięgu udokumentowanego złoża wód termalnych „Skierniewice GT-1, GT-2”;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami 1ZD i 2ZD zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

§7. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa ustala się, że w obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego ani w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, z uwagi na co nie określa się ustaleń w tym zakresie.

§8. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów 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 – 20 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w zakresie:
 - 70° – 110° od ulicy Alei Macieja Rataja,
 - 85° – 95° od ulicy Ryszarda Kaczorowskiego;
- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, powiększenie działek bezpośrednio przylegających, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą.

§9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

- 1) w granicach obszaru planu, układ komunikacyjny stanowi:
 - a) teren drogi zbiorczej – fragment ulicy Aleja Macieja Rataja, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ,

- b) teren drogi dojazdowej – ulica Ryszarda Kaczorowskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDD,
 - c) drogi wewnętrzne niewyodrębnione przestrzennie na rysunku planu;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem stanowi – ulica Aleja Macieja Rataja – droga powiatowa, stanowiąca element podstawowego układu komunikacyjnego miasta;
 - 3) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania i zjazdy.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania w ilości – minimum 1 miejsce postojowe na 10 działek znajdujących się w obrębie ogrodu dzisłkowego;
- 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, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

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

- 1) wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną, a także przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) 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;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej lub z ujęć indywidualnych realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- 5) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystywanie wód na miejscu oraz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wody przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniające standardy energetyczno-ekologiczne;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz ogniw fotowoltaicznych i innych źródeł odnawialnych,
 - b) w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych oraz przyłączy energetycznych z sieci do działek budowlanych budynków nakaz ich realizacji, jako podziemne;
- 9) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy mikroinstalacji, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 10) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych wraz z nakazem realizacji linii kablowych lub przyłączy pod ziemią.

§12. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZD** i **2ZD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren ogrodów działkowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren gazownictwa,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren gospodarowania odpadami.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 13 000,0 m²
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje:
 - a) dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej lub regulacji granic pomiędzy działkami sąsiednimi oraz w przypadku gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu określona w planie,
 - b) dla działek wydzielonych dla stacji transformatorowych, dla których minimum – 30 m²;

- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 3%;
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimum – 0,001,
 - maksimum 0,03,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 80%;
 - 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy na działkach:
 - maksimum 5,0 m przy dachach stromych,
 - maksimum 4,0 m przy dachach płaskich,
 - b) dachy płaskie lub jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35⁰.
3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
- 1) w terenie o symbolu 2ZD zakaz realizacji budynków;
 - 2) realizacja pojedynczych obiektów budowlanych winna spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.

§14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDZ (fragment ulicy Alei Macieja Rataja)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren gazownictwa,
 - b) teren obsługi produktów naftowych,
 - c) teren gospodarowania odpadami.

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

- a) droga publiczna, kategorii powiatowej
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 61,0 m do 38,9 m, zgodnie z rysunkiem planu;

§15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1KDD (fragment ulicy Ryszarda Kaczorowskiego)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi dojazdowej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego,;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie wykluczane:

- a) teren gazownictwa,
- b) teren obsługi produktów naftowych,
- c) teren gospodarowania odpadami.

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

- a) droga publiczna,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 7,0 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

Rozdział 4

Przepisy przejściowe i końcowe

§16. Tracą moc, w zakresie obszarowym niniejszej uchwały, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

§17. 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

Jarosław Chęćielewski