



**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 położony pomiędzy ulicami: Lipową, Kalinową, Krzywą  
i Zadębie

Organ sporządzający plan:  
**PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE**

Zespół autorski:  
Dariusz Boguszewski  
Ewa Śmieszek-Pędzimąż

marzec, 2022r.

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA SKIERNIEWICE**  
**z dnia .....**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**– fragment miasta położony pomiędzy ulicami: Lipową, Kalinową, Krzywą i Zadębie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 992, poz. 1873, poz. 1986) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIV/69/2021 Rady Miasta Skierniewice z dnia 12 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony pomiędzy ulicami: Lipową, Kalinową, Krzywą i Zadębie, Rada Miasta Skierniewice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Lipową, Kalinową, Krzywą i Zadębie, zwanego dalej „planem”

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, 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 XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 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 ze względu na brak występowania takich obszarów i obiektów w terenie,

- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów w obszarze planu;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną na rysunku.

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

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

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

5. 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 rozgraniczającej wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

#### § 4. 1 Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o spadkach połąci do  $15^{\circ}$
- 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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – 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 objętej inwestycją,
  - 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 pierwsza cyfra oznacza numer porządkowy terenu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
  - 8) **ustawa** – należy rozumieć 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** – wskaźnik liczbowy określający 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, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla wyznaczonych terenów**

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

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w zielen, miejsca postojowe, dojścia dojazdowe, drogi wewnętrzne, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej;

- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy a linią zabudowy nieprzekraczalną z zachowaniem ich stref ochronnych oraz możliwości sytuowania budynku w linii zabudowy nieprzekraczalnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków, które nie spełniają parametrów zabudowy;
- 5) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych:
  - a) obowiązuje lokalizacja miejsc gromadzenia odpadów w budynkach lub w wiatach,
  - b) zakaz stosowania wiat wykonywanych z siatki, blach i prefabrykatów betonowych, zlokalizowanych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu.

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

- 1) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny – „Wody Termalne”, w którym nie ustalono granic stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych,
- 2) obszar objęty niniejszym planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowskiej Obszaru Ochrony uzdrowskiej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu obszaru planu obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z ustaleń niniejszej uchwały oraz przepisów odrębnych z zakresu lecznictwa uzdrowskiego, a w szczególności ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o lecznictwie, o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich (Dz.U. z 2021 r. poz. 1301);
- 3) zakaz sytuowania zakładów przemysłowych w rozumieniu ustawy o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich;
- 4) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 5) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 6) w zakresie ochrony przed hałasem w rozumieniu przepisów odrębnych teren oznaczony symbolem 1 MN,U został zaliczony do rodzajów terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako teren przeznaczony pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

**§ 7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalania 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,

- b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – 18.0;
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulicy obsługującej w zakresie od 85<sup>o</sup> do 95<sup>o</sup>;
- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod: nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, urządzenia infrastruktury technicznej, w celu powiększenia działek sąsiednich oraz w przypadku gdy nowa granica działki pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią dojazdy nie wyodrębnione przestrzennie w obszarze planu;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulice: Zadębie – kategorii powiatowej klasy zbiorczej, Lipową kategorii gminnej klasy lokalnej, Kalinową i Krzywą kategorii gminnej klasy dojazdowej - przylegające do obszaru planu.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkaniowe – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie,
  - b) usługowe – minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach dla samochodów osobowych 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 dotyczące dróg publicznych;
- 3) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

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

- 1) wyposażenie terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku tej sieci z ujęć własnych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków
  - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku do bezodpływowych zbiorników z zachowaniem przepisów odrębnych,

- odprowadzanie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
    - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
    - b) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub ziemi;
  - 5) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię ciepłą z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne,
  - 6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
  - 7) w zakresie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii :
    - a) zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru (wiatrków),
    - b) dopuszczenie stosowania urządzeń o mocy maksimum 500 kW;
  - 8) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
  - 9) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

**§ 11. W zakresie stawki służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** – niniejszym planem nie ustala się stawki procentowej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

- § 12.** 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
    - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) teren zabudowy usługowej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:



- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 450 m<sup>2</sup>,
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod: nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,01,
    - maksimum – 1,2,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
    - dachy budynków w pierzei ulicy Zadębie symetryczne, dwuspadowe o kalenicy w przeważającej części równoległej do tej ulicy oraz zachowujące kąt nachylenia połaci dachowych maksimum 40<sup>0</sup>,
    - e) dachy na pozostałych budynkach o nachyleniu połaci dachowych maksimum 40<sup>0</sup>
4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
  - a) zakaz lokalizacji usług związanych z:
    - odzyskiem, przetwarzaniem magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
    - wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
    - składowaniem odpadów, materiałów sypkich, paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami.
    - zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu nie pochodzących z własnej działalności.

§ 13. 1. Wyznacza się teren oznaczony symbolem **2 E**, dla którego obowiązują ustalenia zawarte kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. W zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:
- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 140 m<sup>2</sup>;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
    - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
      - minimum – 0,05,



- maksimum – 0,6,
- c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 %,
- d) parametry kształtowania zabudowy:
  - wysokość zabudowy – maksimum 5,0 m,
  - dachy płaskie.

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy przejściowe i końcowe**

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

**§ 15.** Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: uchwalonego uchwałą Nr XXIX/91/04 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice obejmujący rejon osiedla „Zadębie” (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2004 r. Nr 291 poz. 2428), w zakresie objętym niniejszym planem.

**§ 16.** 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**