



**URZĄD MIASTA SKIERNIEWICE**  
**Biuro Planowania Przestrzennego**  
**i Planowania Inwestycji**

96-100 Skierniewice, ul. Floriana 9

tel.(46) 832 57 74

**Miasto Skierniewice**  
**Miejscowy plan**  
**zagospodarowania przestrzennego**

**obszar położony w sąsiedztwie ulic:**  
**Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta**

**Organ sporządzający zmianę planu**

**Zespół autorski**

Prezydent Miasta Skierniewice

Krzysztof Jażdżyk

Dariusz Boguszewski

Bogumiła Dąbrowska

Bożena Roguska – oprac. graficzne

Czerwiec 2017 r.

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

**– obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579) 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 2017 r. poz. 1073) oraz w związku z uchwałą Nr XXXV/37/2017 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – obszar położony w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Skierniewice położonego w sąsiedztwie ulic: Józefa Poniatowskiego i Romualda Traugutta, który stanowi zmianę 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. Województwa Łódzkiego Nr 291, poz. 2428 z dnia 30.10.2004 r. – w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.105.MN,U i 7.138.RR,WSp., zwany dalej „planem” wraz z integralnymi częściami w postaci:
  - 1) rysunku planu wykonanym na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik Nr 3 do uchwały.

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

§1. 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.

§2. 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 oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich terenów i obszarów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na nie występowanie takich przestrzeni w planie,
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na to, że nie ustala się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w ustaleniach planu.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną 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, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających ma na celu zwiększenie czytelności rysunku.

§3. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 2) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linią ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linią 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;

- 4) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 5) **przeznaczenie terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
  - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danym terenie,
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 6) **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/liczba oznacza numer obrębu geodezyjnego, w którym położony jest teren, druga cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu w obrębie geodezyjnym, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 7) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **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;
- 9) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej;
- 10) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej w terenie;
- 11) **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;
- 12) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 15°.

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, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem**

**§4.** W zakresie przeznaczenia oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w budynki gospodarcze, wiaty do gromadzenia odpadów, 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) dopuszczenie lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach i w wiatach.

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

- 1) 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 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskich i obszarach ochrony uzdrowskiej oraz gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1056);
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z:
  - a) demontażem pojazdów oraz zbieraniem, składowaniem i przeładunkiem odpadów oraz złomu,
  - b) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
  - c) składowaniem materiałów sypkich, paliw kopalnych oraz surowców wtórnych;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny oznaczone symbolami:
  - a) 7.233 MN zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ”,
  - b) 7.234 ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.

**§6.** 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 budowlanej wzdłuż pasa drogowego ulicy Józefa Poniatowskiego – minimum 45,0 m,
  - c) szerokość frontu działki budowlanej od pasa drogowego ulicy Romualda Traugutta – minimum 55,0 m,
  - d) kierunek położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic, prostopadłe do linii rozgraniczających dróg, z tolerancją do 20°;
- 3) 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 oraz powiększenia działki bezpośrednio sąsiadującej.

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

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowi droga publiczna klasy lokalna (ul. Józefa Poniatowskiego) zlokalizowana przy południowej granicy opracowania – teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 7.14.KD(L) oraz droga publiczna klasy dojazdowa (ulica Romualda Traugutta) zlokalizowana przy wschodniej granicy opracowania teren oznaczony w ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 7.22.KD(D);
- 2) budowę nowego, uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowi ulica położona poza obszarem opracowania, tj. ulica Józefa Poniatowskiego klasy lokalnej, bezpośrednio przylegająca do południowej granicy opracowania planu miejscowego.

§8. W zakresie miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów ustala się:

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
  - a) mieszkalne – minimum 1 na każde mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
  - b) usługowe – minimum 1 na każde 100,0 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) minimalna liczba miejsc do parkowania dla rowerów dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:

- a) mieszkalne – 1 stanowisko na jedno mieszkanie,
- b) usługowe – 1 na każde 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej;
- 2) poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

**§9.** 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) 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, a w przypadku braku możliwości przyłączenia do sieci 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,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - a) zaopatrzenie w ciepło 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,
  - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – nie większa niż 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych, dla których – maksimum 40 kW;
- 6) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – dopuszczenie zaopatrzenia w gaz z gazociągów rozdzielczych niskiego lub średniego ciśnienia;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia;
- 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.

**§10.** W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem: 7.233 MN, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30 %;
- 2) nie ustala się stawki dla pozostałych terenów, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach, wynikających z ustaleń planu.

### **Rozdział 3**

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

**§11.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.233 MN** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren zabudowy usługowej;
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych - minimum 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod drogi wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 13%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,02,
    - maksimum – 0,4,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50 %;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość nowej zabudowy – maksimum 4,5 m z wyłączeniem budynków mieszkalnych, dla których wysokość – maksimum 9,0 m
  - b) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 30°.

**§12.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem: **7.234 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.



2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) zabudowa rekreacji indywidualnej.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu dla przeznaczenia uzupełniającego:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 4,0%
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy
    - minimum – nie ustala się,
    - maksimum 0,04,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 85,0 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy – 4,5 m,
  - b) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych – maksimum 25<sup>0</sup>;
- 5) zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania oraz lokalizacji obiektów i funkcji – dopuszcza się lokalizację w terenie jednego budynku rekreacji indywidualnej.

§13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **7.235 WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się :

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren wód powierzchniowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - dopuszcza się przykrycie rowu odprowadzającego wody ze zbiornika wodnego.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

§14. Tracą moc obowiązujące ustalenia planu 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.

Województwa Łódzkiego Nr 291, poz. 2428 z dnia 30.10.2004 r.) – w części obejmującej tereny oznaczone w tym planie symbolami: 7.105.MN,U i 7.138.RR,WSp.

§15.1. 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**

WYKŁOŻENIE