



**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**  
**- fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie**  
**ulicy Armii Krajowej**

**Organ sporządzający zmianę planu**

**Zespół autorski**

**Prezydent Miasta Skierniewice**

**Krzysztof JAŹDŹYK**

**Dariusz Boguszewski**

**Bogumiła Dąbrowska**

**Bożena Roguska – oprac. graficzne**

Skierniewice, marzec 2019 r.

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego -  
fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, poz. 1000, poz. 1349, poz. 1432, poz. 2500) 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 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/118/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położonego w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

**§1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w sąsiedztwie ulicy Armii Krajowej, stanowiący zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Armii Krajowej, M. Skłodowskiej – Curie i Widok (publ. Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 140, poz. 1392 z dnia 28 maja 2009 r.), w części obejmującej fragment terenu oznaczony w tym planie symbolem 3.105.ZP, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące 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, 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” przyjętego 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, krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak takich obszarów i obiektów w obszarze planu;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak takich obszarów w obszarze planu;
- 3) sposobów 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. 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 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) **dach płaski** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym niż  $15^{\circ}$ ,
- 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 linią 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;
  - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu, 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/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, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **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;
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **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, w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów:
  - a) dopuszczenie wyposażenia terenu w miejsca postojowe, drogi wewnętrzne, urządzenia budowlane, budynki z pomieszczeniami technicznymi, garaże, które tworzą całość funkcjonalno - użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu,
  - b) zakaz realizacji miejsc postojowych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, garaży oraz urządzeń budowlanych, które nie są związane z istniejącymi na działce budowlanej budynkami o funkcji określonej w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;
- 2) w zakresie lokalizowania miejsc gromadzenia odpadów stałych – nakaz lokalizacji miejsc gromadzenia odpadów w budynkach.

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

- 1) zakaz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 3) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej na parkingach terenowych, w proporcji minimum 1 drzewo na 5 miejsc postojowych;
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny nie zostały zaliczone do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku;
- 5) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęcia wód geotermalnych.

**§7. 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 z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej – minimum 1980,0 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulicy – minimum 60,0 m,
  - c) kąt położenia nowych granic wydzielonej działki w stosunku do pasa drogowego ulicy - 90<sup>0</sup> (z tolerancją do 5<sup>0</sup>);

2. Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia nieruchomości przylegających.

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

- 1) nie ustala się szczególnej obsługi komunikacyjnej obszaru planu ponieważ obszar planu stanowi jedną działkę przyległą do dwóch dróg publicznych zapewniających taką obsługę;

- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu stanowi teren wskazany na rysunku planu jako ustalenie o charakterze informacyjnym, tj. ul. Armii Krajowej - droga publiczna kategorii powiatowej, klasy lokalnej, przylegająca od wschodu i od południa do obszaru planu.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowoprojektowanych budynków przeznaczonych na cele usług - minimum 1 na każde 50,0 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.

**§10.** 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 zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - a) zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
  - b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków - nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku jej braku do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z powierzchni utwardzonych wymaga zastosowania urządzeń podczyszczających;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:
  - a) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także na paliwo stałe spełniające standardy energetyczno-ekologiczne,
  - b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – maksimum 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych dla których maksimum 40 kW;
- 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.

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

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.232 U ustala się stawkę procentową w wysokości 30%;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.233 ZP nie ustala się stawki procentowej, ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§12.1.** Dla terenu oznaczonego symbolem 3.232 U, obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.



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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych w terenie – minimum 2000,0 m<sup>2</sup> ;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielanych w celu powiększenia nieruchomości przylegających;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
    - minimum – 0,01,
    - maksimum – 0,46,
  - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
  - b) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych – maksimum 35°;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:
  - a) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w których wykorzystywane są:
    - instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego,
    - instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
    - instalacje do odzysku lub unieszkodliwiania odpadów,
  - b) zakaz budowy obiektów budowlanych wykorzystywanych dla:
    - przetwarzania, magazynowania i składowania odpadów w tym złomu i makulatury, niepochodzących z własnej działalności,
    - demontażu zużytego sprzętu pochodzącego z gospodarstw domowych oraz przygotowania do ponownego użycia zużytego sprzętu oraz odpadów powstałych po demontażu zużytego sprzętu, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
    - przetwarzania zużytych baterii i akumulatorów, w rozumieniu ustawy o zużytym sprzęcie elektrycznym i elektronicznym,
    - tartaków i stolarni,
    - magazynów,
    - baz transportowych,
    - stacji paliw płynnych i stacji paliw gazu płynnego,
    - warsztatów samochodowych, blacharskich i lakierniczych,
  - c) zakaz realizacji usług związanych z:
    - demontażem pojazdów,
    - składowaniem materiałów sypkich i paliw,
    - handlem o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
  - d) zakaz lokalizacji:
    - tymczasowych obiektów budowlanych i nietrwale związanych z gruntem,
    - wolnostojących masztów antenowych.

**§13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem 3.233 ZP, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.**

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej wyłącznie podziemnej.

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

- 1) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 100%;
- 2) zakaz realizacji budynków i miejsc postojowych;
- 3) zakaz utwardzania terenu;
- 4) nakaz wprowadzenia szpaleru roślinności średnio oraz wysokopiennej.

#### **Rozdział 4** **Postanowienia końcowe**

**§14.** Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr LI/35/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Nowobielańskiej, Armii krajowej, M. Skłodowskiej-Curie i Widok (publ. Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 140, poz. 1392 z dnia 28 maja 2009 r.), w części terenu 3.105.ZP. objętej niniejszym planem.

**§15.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Skierniewice.

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

Przewodniczący Rady Miasta  
Andrzej Melon

WYKŁOŻENIE