



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 13 października 2016 r.

Poz. 4272

### UCHWAŁA NR XXIX/147/2016 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 22 września 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą**

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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250) i w związku z uchwałą Nr LI/36/09 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą, który stanowi zmianę planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice - obszar ograniczony ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-go Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 296, poz. 3522, z późn.zm.) dotyczącą terenu oznaczonego w tym planie symbolem 6.26.MN,U.

2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określa się w części graficznej planu - na rysunku planu, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu stanowiący załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
  - a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym ich przeznaczenia,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - d) obowiązujące linie zabudowy,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - f) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy lub zmiany rodzaju linii zabudowy;

- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

§ 3. Zmianą planu nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (wzrost wartości nieruchomości nie nastąpi).

§ 4. 1. Ilekroć w planie miejscowy jest mowa o:

- 1) dopuszczeniu określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do wykonania tych obiektów budowlanych lub tych form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 2) froncie działki – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi zapewniającej tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 3) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linii obowiązkowego usytuowania zewnętrznej ściany budynku przy granicy oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej lub jej część, wskazaną na rysunku planu, bezpośrednio przy której nakazuje się usytuowanie całej powierzchni zewnętrznej ściany budynku zwróconej w stronę tej granicy;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub wskazanych na rysunku planu innej linii rozgraniczającej, także innych elementów zagospodarowania terenu, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,3 m;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku lub fragment ściany budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, placu lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem, że zakaz ten nie dotyczy takich elementów architektonicznych, jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie linii zabudowy nie jest większe niż 1,3 m;
- 7) obszarze planu - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 8) obszarze urbanistycznym - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 9) pierzei – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu, ulicy lub ciągu pieszego, traktowany jako całość przestrzenna;
- 10) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie, i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 11) stanie istniejącym zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 12) terenie - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni gruntu rodzimego wraz z wodą powierzchniową na działce, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup> urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, przez powierzchnię całej działki budowlanej;

- 14) utrzymaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 15) wnętrzu działki – należy przez to rozumieć ten fragment działki budowlanej, która jest położona w odległości większej niż 6 m od określonej w planie linii zabudowy, po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy;
- 16) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalany niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 17) wysokości budynków określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 18) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonej symbolem „MN” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną oraz zielenią;
- 19) zabudowie usługowej, oznaczonej symbolem „U”- należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem szkół publicznych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup> i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: usługi krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne i zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego oraz inne o zbliżonym charakterze - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami i pomieszczeniami, w szczególności, technicznymi, biurowymi i socjalnymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, infrastrukturą techniczną oraz zielenią.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego obowiązujące na całym obszarze planu**

**§ 5. 1.** Przy sytuowaniu budynków obowiązuje zachowanie linii zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej.

2. Przebieg nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy określa się na rysunku planu poprzez punkty identyfikacyjne wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej.

3. W obszarze planu dopuszcza się lokalizację budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

**§ 6.** Ogrodzenia od strony ulic, dróg i placów winny spełniać następujące warunki:

- 1) wysokość - maksimum 1,6 m;
- 2) wykluczenie zastosowania jako wypełnienia powierzchni przęseł, prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetonowych i tworzyw sztucznych.

**§ 7.** W zakresie szczegółowych zasad, warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzania scaleń i podziałów nieruchomości;

- 2) szczegółowe zasady, warunki scalania i podziału nieruchomości dokonywanego na wniosek:
  - a) wielkość działki budowlanej – minimum 300 m<sup>2</sup> dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej i nie mniejszą niż 150m<sup>2</sup> dla zabudowy usługowej,
  - b) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejszą niż 10 m,
  - c) kąt położenia granic działki w stosunku do ulicy obsługującej winien być równy istniejącemu kątowi granic nieruchomości;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki gruntu nie spełniającej warunków określonych w pkt 1, jeśli przeznaczona jest na cele powiększenia sąsiedniej nieruchomości;
- 4) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich działek gruntu powstałych w wyniku podziału nieruchomości.

**§ 8.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązują następujące zasady:

- 1) teren o symbolu 6.122.MN,U należy do rodzaju terenów o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, określonych w przepisach prawa ochrony środowiska - jako „teren przeznaczony na cele mieszkaniowo-usługowe”;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencję dla niewęglowych czynników grzewczych;
- 3) realizacja obiektów budowlanych w obrębie poszczególnych działek budowlanych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami obszaru, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) w sytuacji wystąpienia na działce budowlanej uciążliwości wywołanych hałasem, zapyleniem lub wibracjami, projektowane budynki przeznaczone na pobyt ludzi wymagają zastosowania środków technicznych zmniejszających poziom uciążliwości do wartości dopuszczalnych, bądź zwiększających odporność budynku na zagrożenia i uciążliwości;
- 5) obszar objęty planem położony jest w strefie „C” ochrony uzdrowiskowej Obszaru Ochrony uzdrowiskowej Skierniewice – Maków. W zagospodarowaniu terenów obowiązują zasady i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dotyczących lecznictwa uzdrowiskowego, uzdrowisk, obszarów ochrony uzdrowiskowej oraz gmin uzdrowiskowych.

**§ 9.** Z uwagi na istniejące uwarunkowania nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania.

**§ 10.** Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z zewnętrznej sieci wodociągowej lub z wód podziemnych znajdujących się w gruncie właściciela gruntu, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną – z wykorzystaniem zewnętrznej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia;
- 5) zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: ciepłowniczej, gazowej i elektroenergetycznej lub w oparciu o inne źródła ciepła;

- 6) usuwanie odpadów komunalnych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów (z uwzględnieniem segregacji i selektywnej zbiórki odpadów) w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

**§ 11.** Ustala się zasady i warunki obsługi w zakresie komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają przyległe ulice: Cicha, Mszczonowska i Al. Niepodległości, przy zachowaniu wymagań przepisów odrębnych;
- 2) w przypadku realizacji w terenie 6.122. MN,U nowego budynku mieszkalnego lub mieszkalno-usługowego wymagane jest urządzenie na działce budowlanej, co najmniej, jednego miejsca postojowego dla samochodu osobowego (z uwzględnieniem miejsca w garażu);
- 3) realizacja na działce budowlanej nowego budynku przeznaczonego do wykonywania działalności z zakresu zabudowy usługowej lub lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym jednorodzinny wymaga budowy ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów osobowych w obrębie działki budowlanej lub zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej (jeśli zostaną spełnione standardy bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego w myśl zasad określonych przepisami odrębnymi);
- 4) liczba miejsc postojowych dla samochodów, o których mowa w pkt 4, winna być nie mniejsza niż wynikająca z proporcji - jedno stanowisko na każde, rozpoczęte, 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni usługowej w budynku.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz warunki zagospodarowania wydzielonych terenów**

**§ 12. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 6 „Mszczonowska” wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone symbolami cyfrowymi: 6.122. i 6.123.

2. Linie rozgraniczające terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o treść rysunku planu, to jest:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy zasadniczej) lub
- 2) przebieg linii granicznych działek gruntu – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku lub
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku.

**§ 13.** Ustala się teren o symbolu 6. 122., dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (symbol MN) i zabudowa usługowa (symbol U);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 300,0 m<sup>2</sup>,
  - b) zakaz realizacji w obrębie jednej działki budowlanej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,
  - c) określona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy dotyczy budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych, a dla pozostałych jest linią nieprzekraczalną,
  - d) realizacja budynków gospodarczych i garażowych dopuszczalna wyłącznie we wnętrzu działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 8,5 m, wysokość pozostałych budynków do 4,5 m,
  - f) w zakresie kształtowania geometrii dachów na budynkach mieszkalnych i usługowych obowiązują:
    - na budynkach sytuowanych w pierzei ulicy Al. Niepodległości - warunek realizacji dachu płaskiego (o nachyleniu połąci do 15<sup>0</sup>),

- na budynkach sytuowanych w pierzei ulicy Mszczonowskiej i ulicy Cichej – warunek realizacji dachu dwuspadowego (z dopuszczeniem lukarn), o nachyleniu połaci w zakresie od 25<sup>0</sup> do 35<sup>0</sup>, z kalenicą równoległą do przyległej ulicy,

- g) połacie dachowe na budynkach gospodarczych i garażowych o nachyleniu nie większym niż 35<sup>0</sup>,
- h) na istniejących budynkach, w tym przy rozbudowie, dopuszcza się odtworzenie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych, wysokości i kierunku głównej kalenicy dachu),
- i) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- j) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,6.

**§ 14.** Ustala się teren o symbolu 6. 123., dla którego określa się:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol U);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 300 m<sup>2</sup> zakaz realizacji budynków gospodarczych i garażowych,
  - b) wysokość budynków do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 8,5 m,
  - c) dachy na budynkach płaskie (o nachyleniu połaci do 15<sup>0</sup>),
  - d) na istniejących budynkach, w tym przy rozbudowie, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej geometrii dachu (kąta nachylenia i układu połaci dachowych),
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
  - f) maksymalny wskaźnik zabudowy - 0,9.

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

**§ 15.** Tracą moc obowiązującą ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LIV/150/02 Rady Miasta Skierniewice z dnia 26 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – obszar ograniczony ulicami: M. Rataja, Al. Niepodległości i 1-Maja oraz linią kolejową PKP (Dz. U. Województwa Łódzkiego Nr 296 , poz. 3522, z późn. zm.) dotyczące terenu oznaczonego w tym planie symbolem 6.26.MN,U.

**§ 16.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

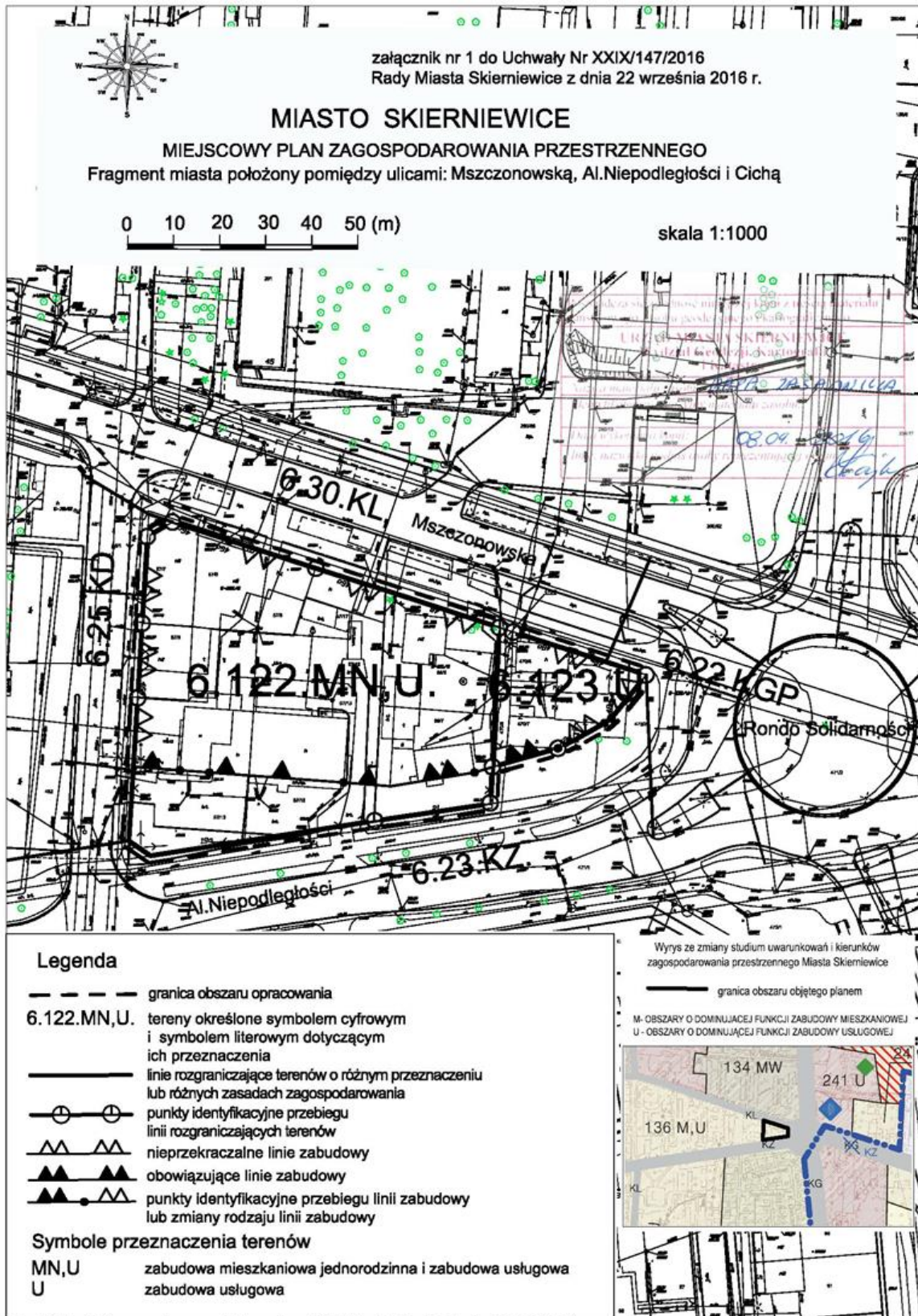
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/147/2016  
 Rady Miasta Skierniewice  
 z dnia 22 września 2016 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/147/2016  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 22 września 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie wniesiono uwag do ww. planu.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/147/2016  
Rady Miasta Skierniewice  
z dnia 22 września 2016 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,**  
**które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami Mszczonowską, Al. Niepodległości i Cichą nie wywołuje potrzeby wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon