



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 listopada 2025 r.

Poz. 10681

UCHWAŁA NR XIV/82/2025 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 9 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Fabrycznej

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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ust. 1 oraz art. 85 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) oraz w związku z uchwałą Nr LIX/84/2023 Rady Miasta Skierniewice z dnia 31 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Fabrycznej, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Fabrycznej, 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 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 LIX/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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,

a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;

- 2) 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.

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 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) **badania archeologiczne w formie nadzorów** – obserwację robót ziemnych, sporządzenie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłoczne poinformowanie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 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 nadwieszeń, 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;
- 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, a litery oznaczają symbole podstawowego przeznaczenia terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – 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.

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 ład przestrzennego** ustala się:

- 1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, drogi wewnętrzne, chodniki, drogi dla pieszych, drogi dla rowerów, drogi dla pieszych i rowerów, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, 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 realizacji w obszarze planu sieci, budowli i urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 6. W zakresie **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** obowiązują ustalenia wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

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

- 1) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg,
 - b) instalacji do produkcji klinkieru cementowego,
 - c) instalacji do przetwarzania mas ziemnych lub skalnych;
- 3) zakaz realizacji samodzielnie funkcjonujących instalacji, zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych, w których wykorzystane mają być instalacje:
 - a) do wyrobu, unieszkodliwiania lub odzysku materiałów wybuchowych oraz odpadów wydobywczych,
 - b) związane z postępowaniem z odpadami promieniotwórczymi lub paliwem jądrowym oraz do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych,
 - c) do prażenia lub spiekania rud żelaza, rud metali, w tym rudy siarczkowej,
 - d) do pierwotnej produkcji metali nieżelaznych z rud, koncentratów lub produktów z odzysku,
 - e) do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku,
 - f) do obróbki metali żelaznych w kuźni, odlewni, walcowni oraz do nakładania powłok metalicznych,
 - g) do produkcji, przetwarzania włókna szklanego, azbestu oraz produktów zawierających włókno szklane lub azbest,
 - h) do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt,
 - i) do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych,
 - j) do produkcji mas bitumicznych oraz paliw z produktów roślinnych,
 - k) do odzysku, przetwarzania, magazynowania, kompostowania, unieszkodliwiania lub utylizacji (spalania) odpadów nie pochodzących z własnej działalności produkcyjnej,
 - l) do wytlaczania eksplozyjnego lub produkcji z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - m) do składowania materiałów sypkich poza silosami lub budynkami,
 - n) do brykietowania poza budynkami oraz składowania paliw kopalnych poza budynkami,
 - o) dla stacji demontażu pojazdów oraz punktów do zbierania i przeładunku odpadów, w tym złomu,

- p) dla biogazowni, elektrowni wiatrowych, garbarni, koksowni, tartaków i stolarni;
- 4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza.

§ 8. 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.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału 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 – minimum 50,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 90^0 z tolerancją do 10^0 .

2. 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 i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy obowiązują ustalenia wskazane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią drogi wewnętrzne nie wyodrębnione przestrzennie w granicach planu;
- 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru objętego niniejszym planem stanowią: ulica Fabryczna klasy lokalnej zlokalizowana poza obszarem planu i przylegająca do obszaru (teren oznaczony ustaleniach o charakterze informacyjnym na rysunku planu symbolem 18.26. KD(L);
- 3) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez ulicę Fabryczną przylegającą do obszaru planu i stanowiącą element podstawowego układu komunikacyjnego miasta.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla samochodów dla nowych budynków lub ich części lub rozbudowanej części budynków istniejących, przeznaczonych na cele:
 - a) magazynowe i składowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 1000,0 m² powierzchni użytkowej,
 - b) produkcyjne – minimum 1 na każde rozpoczęte 500,0 m² powierzchni użytkowej;
- 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, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określać poprzez sumowanie ilości miejsc parkingowych wymaganych dla budynków lub ich części o różnym przeznaczeniu.

3. W zakresie sposobu realizacji miejsc do parkowania nakaz ich realizacji z zachowaniem odległości od sąsiadujących: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. 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 razie 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, a w przypadku braku możliwości odprowadzenia do tej sieci, do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności produkcyjnej do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, po ich wcześniejszym podczyszczeniu, a w przypadku braku możliwości odprowadzenia do tej sieci, do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, a w przypadku braku możliwości odprowadzenia do tej sieci, do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - b) w celu ograniczenia odpływu wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej lub gruntu nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni dachów, ulic i placów;
- 6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub 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;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia lub z odnawialnych źródeł energii;
- 9) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z zakazem realizacji elektrowni wiatrowych;
- 10) dopuszczenie lokalizowania inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 14. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości, nie ustala się.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15.1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się teren produkcji.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) wskazuje się na rysunku planu właściwą granicą fragment ujęcia wód podziemnych oraz fragment strefy ochrony bezpośredniej tego ujęcia, na obszarze których obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

4. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) wskazuje się na rysunku planu właściwą granicą obszar stanowiska archeologicznego, w którym realizację robót ziemnych lub dokonywanie zmiany charakteru dotychczasowej działalności regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków;
- 2) wskazuje się na rysunku planu właściwą granicą strefę ochrony archeologicznej, w której przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmian charakteru dotychczasowej działalności ustala się nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru.

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

- 1) dopuszczenie utrzymania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie linii zabudowy nieprzekraczalnej, przy czym rozbudowa budynku może być realizowana wyłącznie w części działki budowlanej ograniczonej tą linią;
- 2) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 3000 m²;
- 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych w terenie:
 - a) udział powierzchni zabudowy:
 - dla części działki położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 55%,
 - dla części działki położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 70%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – dla części działki położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 1,5,
 - maksimum – dla części działki położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 2,5,
 - c) intensywność zabudowy:
 - maksimum – dla części działki położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 2,5,
 - maksimum – dla części działki położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – 3,5,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla części działki położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 30%,
 - dla części działki położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – minimum 15%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- w pasie o szerokości 50,0 m od granicy Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, wskazanym na rysunku planu w oznaczeniach o charakterze informacyjnym – maksimum 9,0 m,
- w pozostałej części działki położonej w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 15,0 m,
- w części działki położonej poza otuliną Bolimowskiego Parku Krajobrazowego – maksimum 20,0 m,

b) dachy – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

6. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie rowu w terenie oznaczonym symbolem 1WS z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2P** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się teren produkcji.

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

- 1) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – minimum 3000 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej i działek wydzielanych na powiększenie działki bezpośrednio przyległej, a także w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych w terenie:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 70%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 2,5,
- c) intensywność zabudowy – maksimum 3,5,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 15%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 20,0 m,
- b) dachy – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w sąsiedztwie rowu w terenie oznaczonym symbolem 1WS z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) nakaz zachowania pasa zieleni zimozielonej w pasie o szerokości 5,0 m wzdłuż zachodniej granicy terenu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1WS** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się teren wód powierzchniowych śródlądowych.

3. Wskazuje się teren jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w celu włączenia do systemu odwadniającego miasta.

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

- 1) zakaz likwidacji rowu otwartego stanowiącego teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) nakaz utrzymania głębokości minimum 1,0 m;
- 3) dopuszczenie przykrycia i skanalizowania obecnego rowu otwartego stanowiącego teren wód powierzchniowych śródlądowych, z zachowaniem przepływu wody w powstałym kanale o wartości nie mniejszej od przepływu jaki zapewnia rów otwarty w stanie istniejącym wskazanym na rysunku planu, na dzień uchwalenia planu;
- 4) zakaz wprowadzania nasadzeń drzew i krzewów.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 19. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w zakresie obszarowym niniejszej uchwały.

§ 20. 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

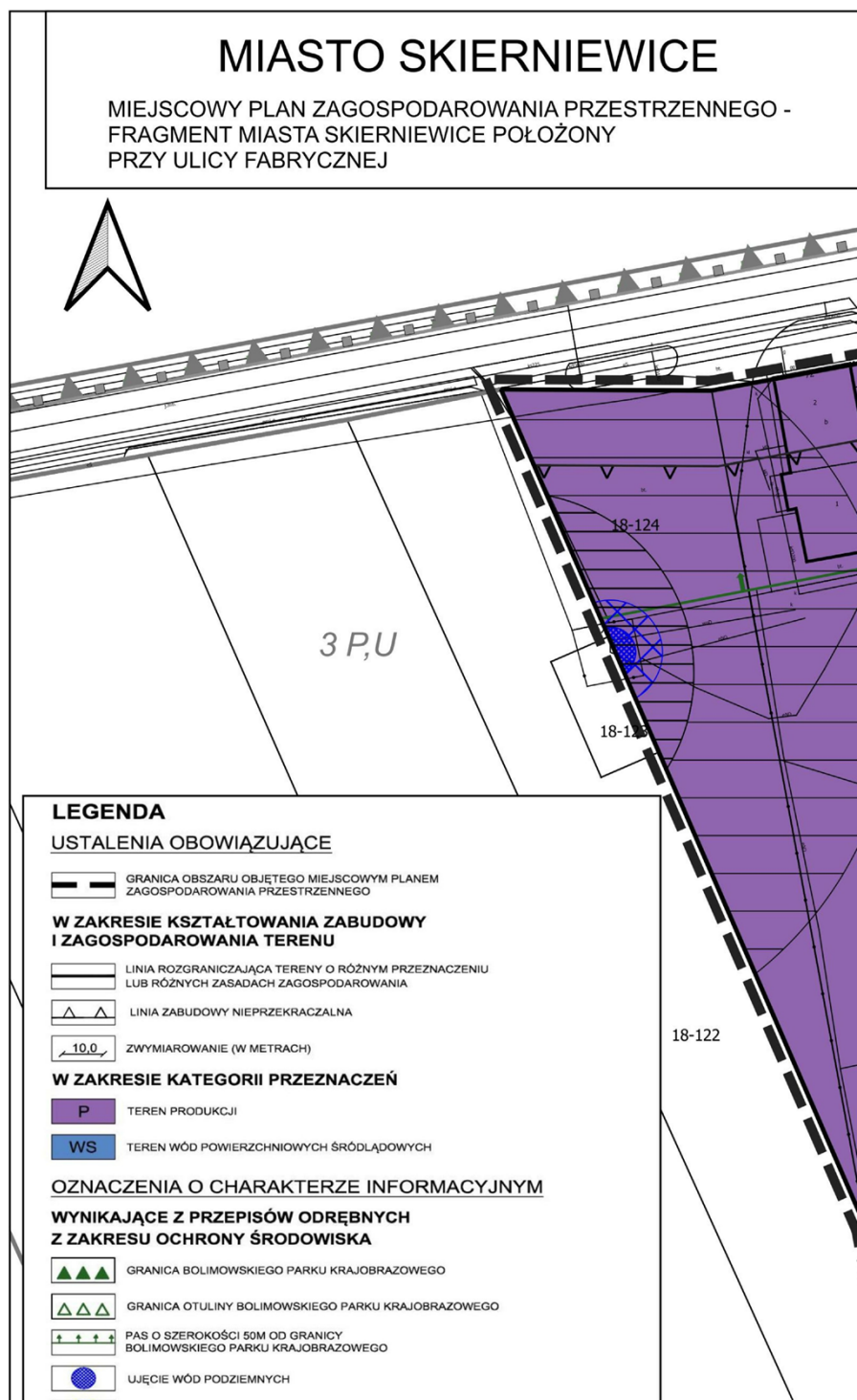
Jarosław Chęcielewski

Załącznik nr 1- arkusz 1 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.

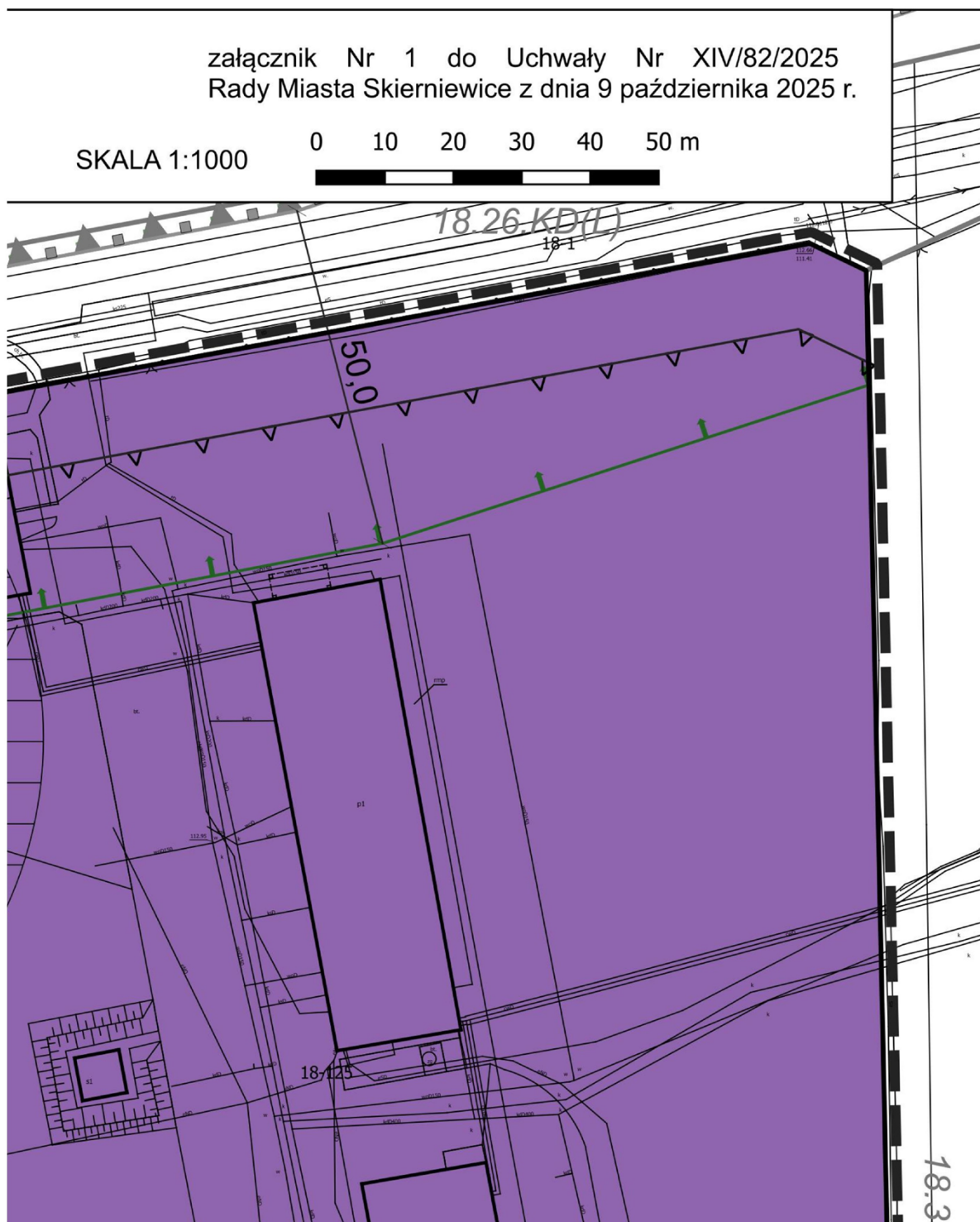
rysunek



Załącznik nr 1 - arkusz 2 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

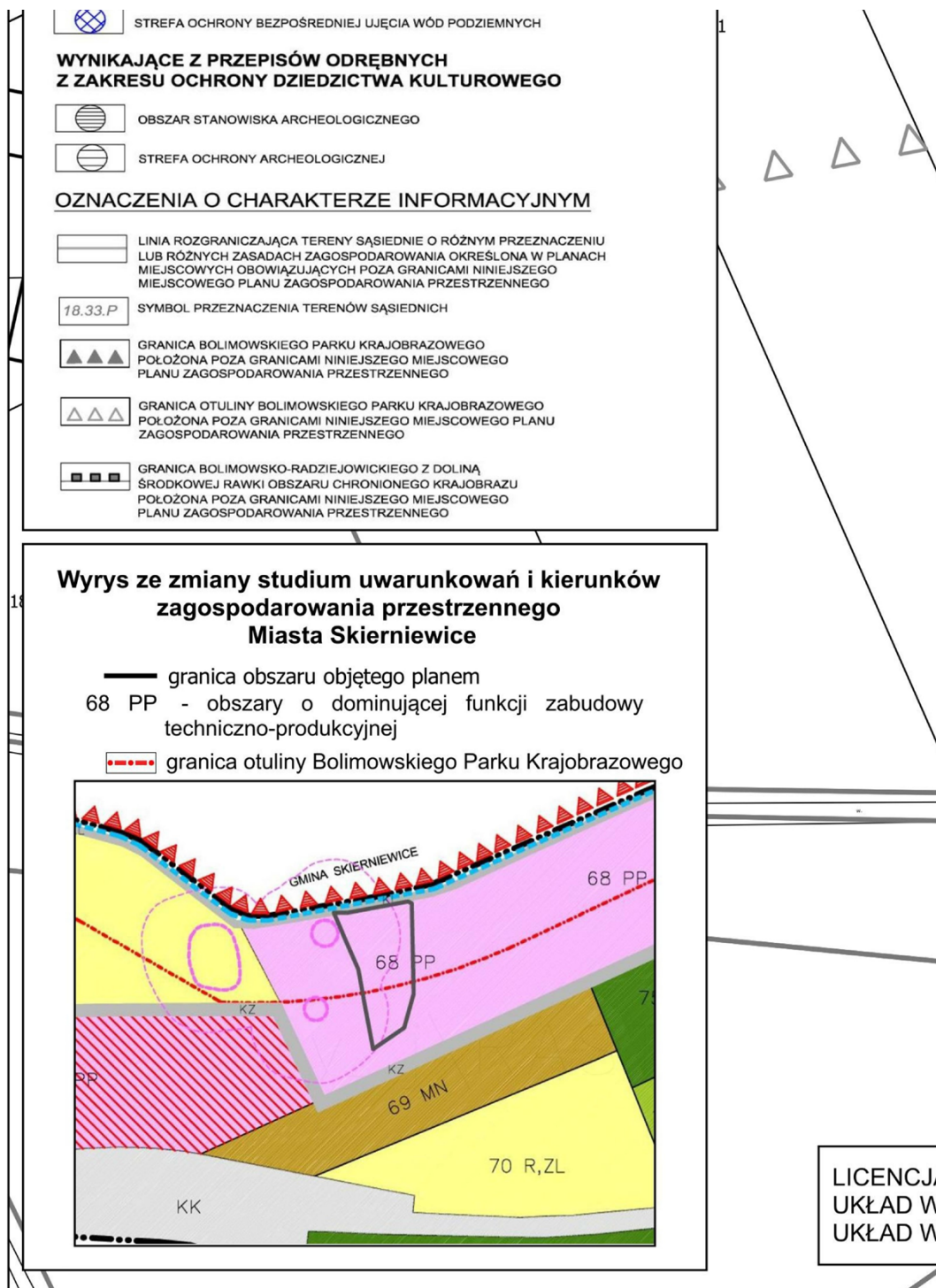
z dnia 9 października 2025 r.



Załącznik nr 1 - arkusz 3 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.



Załącznik nr 1 - arkusz 4 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

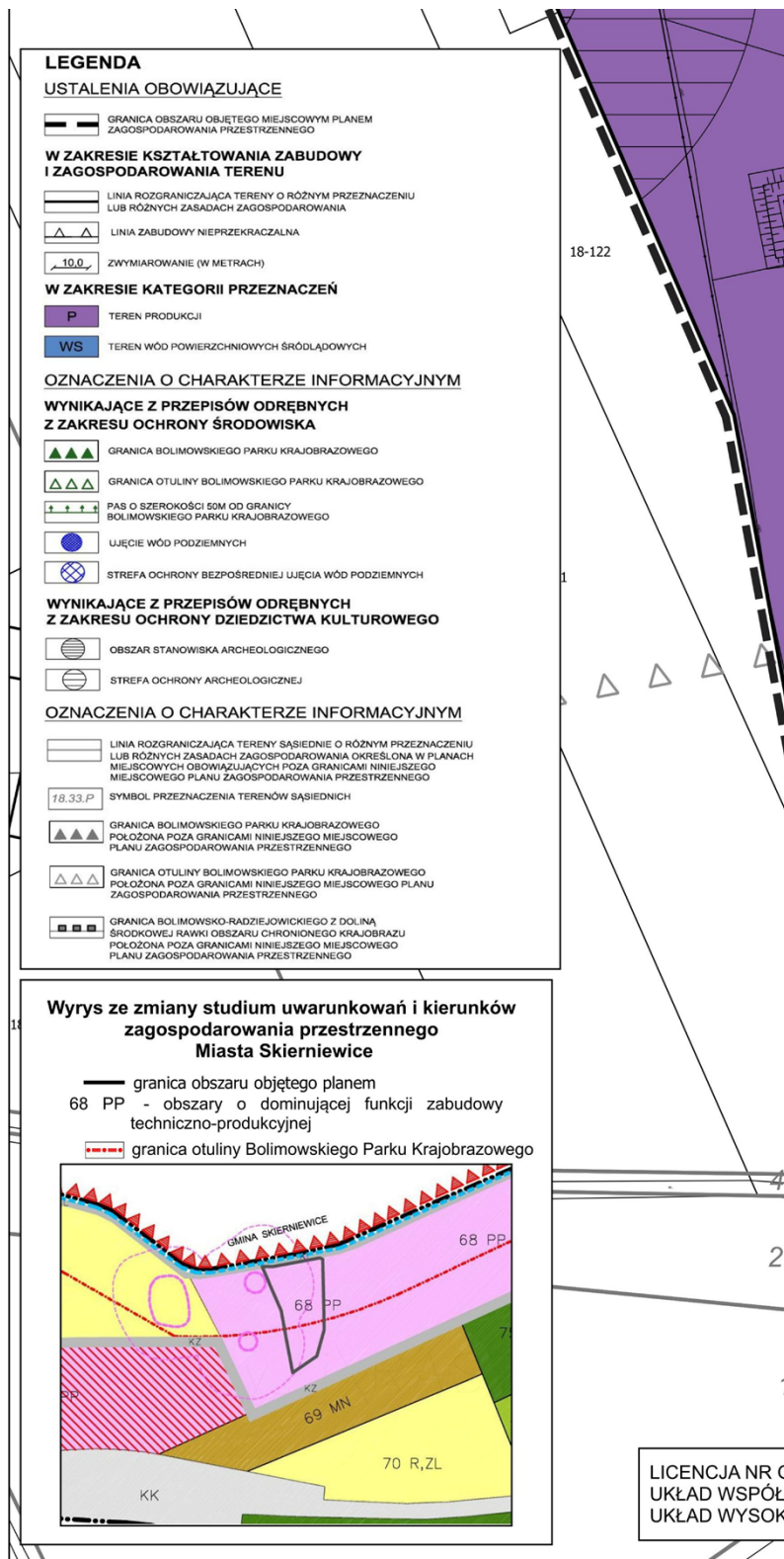
z dnia 9 października 2025 r.



Załącznik nr 1 - arkusz 5 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

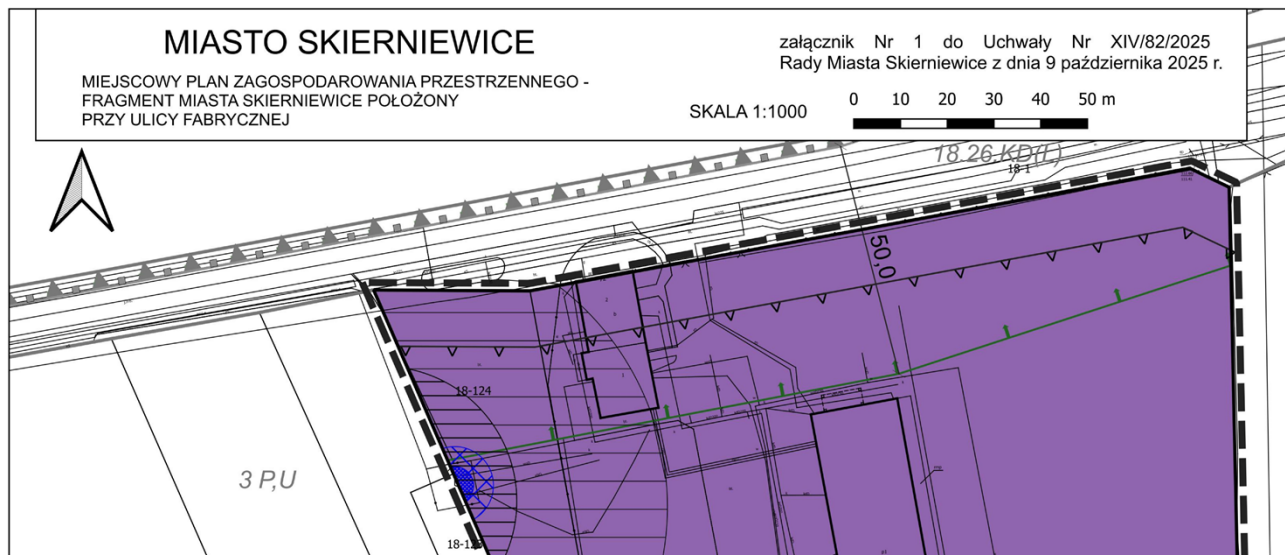
z dnia 9 października 2025 r.



Załącznik nr 1- arkusz 6 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.



Załącznik nr 2 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Fabrycznej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 5 września 2024 r. do dnia 4 października 2024 r., uwagi mogły być wnoszone do dnia 24 października 2024 r. W okresie przewidzianym na składanie uwag wpłynęło 1 pismo zawierające 3 uwagi do projektu planu. Wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione. Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice podjął w dniu 13 listopada 2024 r.

W zakresie uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta, złożonych podczas wyłożenia, Rada Miasta Skierniewice postanawia przyjąć następujący sposób ich rozpatrzenia.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 1 zawartej w piśmie

treść uwagi – „...*Wnosimy o zmianę zapisu tak aby na przedmiotowej działce mogły powstawać inwestycje o większej powierzchni zabudowy zgodnie z podanymi w dalszej części planu parametrami powierzchni zabudowy i powierzchni utwardzonych. Jednocześnie chcielibyśmy zaznaczyć, że podanym powyżej rozporządzeniu pod powierzchnią zabudowy rozumie się każdą przekształconą powierzchnię przeznaczoną na zabudowę kubaturową, powierzchnię utwardzoną czy powierzchnię na instalacje tak więc będą mogły powstać tu tylko naprawdę małe zakłady produkcyjne.*”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Podstawą ustaleń projektu planu jest treść podstawowego dokumentu planistycznego miasta Skierniewice – Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. W studium, w części poświęconej realizacji celów społeczno-gospodarczych – dla zagwarantowania trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz dla utrzymania ładu w przestrzeni miasta Rada Miasta przyjęła szereg podstawowych zasady polityki przestrzennej. Jedną z nich, jest zasada eliminacji na obszarach produkcji pozarolniczej (przemysłowej) oraz usług produkcyjnych wskazanych rodzajów działalności, które w sytuacji awarii oraz oddziaływania nie podlegającego normom prawnym i technicznym, mogą okresowo lub trwale oddziaływać na zabudowę mieszkaniową i kompleksy leśne pogarszając jakość życia mieszkańców miasta. W studium wskazano przy tym, że do negatywnego oddziaływania zalicza się w szczególności pylenie ze składowisk materiałów sypkich (piasek, węgiel), hałas powstały przy jednostajnej i długotrwałej pracy urządzeń technicznych, hałas powstały przy wibrowaniu urządzeń stosowanych w produkcji i usługach, zapachy (odory), pojawienie się szkodliwych owadów, gryzoni oraz innych zwierząt wabionych surowcami, produktami i odpadami, stosowanymi i otrzymywanymi przy prowadzonej działalności.

Zgodnie z treścią tego planu na obszarze obecnego opracowania planu miejscowego zakazuje się działania polegającego na utrzymaniu samodzielnie funkcjonujących instalacji, obiektów budowlanych, zmianie ich sposobu użytkowania oraz realizacji nowych samodzielnie funkcjonujących instalacji, budowie obiektów budowlanych, które służą m.in. działalności produkcyjnej. Jednocześnie obecny plan miejscowy nie wprowadza ograniczenia działalności poprzez wyeliminowanie wszystkich form działalności gospodarczej jaka jest wskazana w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Takie działanie podyktowane było tym, że obecne zapisy planu miejscowego gwarantują eliminację działalności jaka nie jest akceptowana przez samorząd Miasta Skierniewice niezależnie od treści wspomnianego rozporządzenia oraz niezależnie od wielkości produkcji jaka jest prowadzona. Przy formułowaniu podstawowego zapisu projektu planu brano bowiem pod uwagę, że rozporządzenie wskazuje przedsięwzięcia o określonej wielkości produkcji. Natomiast problemem jaki dostrzega Rada Miasta Skierniewice w studium jest fakt, że szereg działalności powoduje obniżenie jakości otoczenia niezależnie od wielkości pojedynczej produkcji, jak też nie uwzględnia faktu istnienia obok siebie

kilku działalności produkcyjnych, których wielkość produkcji sama w sobie jest niewielka, ale po uwzględnieniu wielkości i rodzaju produkcji wszystkich przedsiębiorców w otoczeniu powoduje, że w całości stanowią one zdefiniowane w studium zagrożenia - zagrożenia, które mają być eliminowane na obszarze miasta. Dodatkowo zwrócono uwagę na fakt, że rozporządzenie w swej treści może być zmienione niezależnie od woli samorządu. Wprowadzone ograniczenia były świadomą decyzją Rady Miasta i popartą faktycznymi problemami jakie dla samorządu miasta Skierniewice stworzyły przedsiębiorstwa przy prowadzeniu swej działalności w latach wcześniejszych. Problemy te skutkowały zagrożeniami dla życia mieszkańców osiedla Rawka oraz finansowymi, związanymi z usuwaniem skutków działalności z budżetu miasta Skierniewice.

Opracowany projekt planu ma na celu zmniejszenie ograniczeń w prowadzonej działalności wyłącznie w taki sposób by umożliwić produkcję klinkieru, oraz umożliwienie działalności z zakresu przetwarzania mas ziemnych (konfekcjonowanie kruszyw). Wniosek w tej sprawie zgłaszał właściciel nieruchomości znajdującej się w obszarze opracowania projektu planu. Analiza złożonego wniosku w kontekście możliwości wprowadzenia nowej działalności z zachowaniem celu jaki zapisano w studium wskazała, że dokonanie omawianej zmiany jest możliwe i w związku z tym Rada Miasta podjęła procedurę opracowania nowego planu miejscowego dla fragmentu terenu przeznaczonego dla działalności produkcyjnej w obecnie obowiązującym planie miejscowym.

W opracowanym projekcie zachowano ograniczenia w formach działalności gospodarczej, która zawarta jest w obowiązującym planie miejscowym, za wyjątkiem uwzględnionych form działalności wskazanych przez wnioskodawcę opracowania nowego planu miejscowego. Jednocześnie z racji na uwagi składane w trakcie opiniowania planów miejscowych przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska do projektu planu włączono także ogólny zapis o wyłączeniu działalności wskazanych w rozporządzeniu z dnia 10.09.2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać. Rozporządzenie to co do rodzaju praktycznie w całości obejmuje zakres działalności gospodarczej jaka jest wskazana w dalszej części projektu planu, z tym, że dotyczy określonych wielkości tej działalności. Ponadto w rozporządzeniu włączono do zakresu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko zakłady produkcyjne, których powierzchnia zabudowy na terenach prawnie chronionych (w tym przypadku w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego) przekracza 5000 m². Uwaga RDOŚ formułowana była jako wskazanie, iż jeśli Rada Miasta planuje ograniczanie form działalności, które

w swym zakresie są bardzo zbliżone do zakresu podanego w wymienionym rozporządzeniu to właściwym jest wprowadzenie treści tego rozporządzenia do treści planu miejscowego.

Prezydent Miasta postanowił złożyć uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożyć uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 2 zawartej w piśmie

treść uwagi – „... pojawił się zapis *Zakaz realizacji samodzielnie funkcjonujących instalacji, zmiany sposobu użytkowania obiektów budowlanych oraz budowy obiektów budowlanych, w których wykorzystywane mają być instalacje: h) do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt, i) do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych. Takie zapisy budzą nasze obawy, że na przedmiotowym terenie zostanie uniemożliwiona każda produkcja branży spożywczej, która zawsze będzie opierała się na przetwarzaniu produktów roślinnych lub odzwierzęcych w związku z tym znacznie zostanie ograniczona możliwość inwestycji na tym terenie.*”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisy wykonawcze do tej ustawy, a także przepisy odrębne. Podstawą ustaleń projektu planu jest treść podstawowego dokumentu planistycznego miasta Skierniewice. Jest nim Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. W studium, w części poświęconej realizacji celów społeczno-gospodarczych – dla zagwarantowania trwałego i zrównoważonego rozwoju oraz dla utrzymania ładu w przestrzeni miasta Rada Miasta przyjęła szereg podstawowych zasad polityki przestrzennej. Jedną z nich, jest zasada eliminacji na obszarach produkcji pozarolniczej (przemysłowej) oraz usług produkcyjnych wskazanych rodzajów działalności, które, w sytuacji awarii oraz oddziaływania nie podlegającego normom prawnym i technicznym,

mogą okresowo lub trwale oddziaływać na zabudowę mieszkaniową i kompleksy leśne pogarszając jakość życia mieszkańców miasta. Ponadto w dalszej części studium określono wytyczne dla ograniczeń zakresu przeznaczania terenów w planach miejscowych, a wynikających z przedstawionej zasady. Zgodnie z tymi wytycznymi w planach miejscowych w przypadku przeznaczania nieruchomości dla działalności produkcyjnej dopuszcza się ograniczenie rodzaju działalności pozarolniczej (przemysłowej) oraz korzystania w prowadzonej działalności z urządzeń i instalacji, w sytuacji, gdy brak jest przepisów prawa powszechnie obowiązującego, które regulują ich negatywne oddziaływanie na jakość życia, jeśli tereny te położone są w sąsiedztwie m.in. zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów chronionych w oparciu o przepisy odrębne. W studium wskazano przy tym, że do negatywnego oddziaływania zalicza się w szczególności zapachy (odory), pojawienie się szkodliwych owadów, gryzoni oraz innych zwierząt wabionych surowcami, produktami i odpadami, stosowanymi i otrzymywanymi przy prowadzonej działalności.

Powyższe zapisy studium były podstawą dla treści obecnie obowiązującego planu miejscowego (uchwała nr XV/112/11 Rady Miasta Skierniewice z dnia 2 września 2011 r. ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXIV/62/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 21 kwietnia 2016 r.). Plan swym obszarem obejmuje wszystkie nieruchomości wykorzystywane przemysłowo w kwartale ulic Fabryczna, Domarasiewicza, Przemysłowa, Grabina. Obecnie w tym miejscu istnieje kilkanaście firm, z których blisko dziesięć prowadzi działalność produkcyjną. Zgodnie z treścią tego planu na obszarze obecnego opracowania planu miejscowego zakazuje się działania polegającego na utrzymaniu samodzielnie funkcjonujących instalacji, obiektów budowlanych, zmianie ich sposobu użytkowania oraz realizacji nowych samodzielnie funkcjonujących instalacji, budowie obiektów budowlanych, które służą m.in. działalności produkcyjnej, w których wykorzystane mają być instalacje wymienione w obecnym projekcie planu. Pośrednio zakazuje się działalności, w której wykorzystywane są instalacje do przetwarzania owoców, warzyw, ryb lub produktów pochodzenia zwierzęcego oraz do produkcji mleka lub wyrobów mleczarskich, a także do uboju zwierząt, a także instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych lub zwierzęcych. Zakres tego wyłączenia obowiązuje w całym obszarze obecnego planu miejscowego, a co za tym idzie zmiana w obecnym obszarze projektu planu, który stanowi część obecnego obszaru planu miejscowego wskazywałaby na konieczność dopuszczenia tych instalacji na pozostałym obszarze. Takie działanie było zaś wyeliminowane przez Radę Miasta w 2016 r.

Podsumowując należy stwierdzić, że obecne zapisy projektu planu w części objętej uwagą są identyczne w stosunku do treści obowiązującego planu miejscowego, z czego należy wnosić, że uchwalenie obecnego projektu planu nie wprowadzi domniemanego ograniczenia inwestycji na terenie planu.

Prezydent Miasta postanowił złożyć uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożyć uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 3 zawartej w piśmie

treść uwagi – „W §15 ust1 pojawił się zapis: *Fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody; Prosimy o doprecyzowanie jakie dodatkowe ograniczenia mogą w związku z tym obowiązywać.*”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w §15 ust 3 pkt 1) wskazano, że fragment terenu wskazany na rysunku planu właściwą granicą, położony jest w otulinie Bolimowskiego Parku Krajobrazowego, w którym obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody.

Bolimowski Park Krajobrazowy utworzony został 26 września 1986 roku Uchwałą Nr XIV/93/86 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Skierniewicach (Dz. Urz. Wojewody Skierniewickiego Nr 5 poz. 126). W obecnych granicach został powołany Rozporządzeniem Nr 31 Wojewody Skierniewickiego z dnia 19 czerwca 1995 roku oraz Rozporządzeniem Nr 32 Wojewody Mazowieckiego z dnia 3 czerwca 2003 roku. Dla Bolimowskiego Parku Krajobrazowego rozporządzeniem Nr 4/2008 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. został ustanowiony plan ochrony. Zgodnie z §2 pkt 1 planu ochrony jest on ustanowiony na lata 2008 – 2027. Wynika z tego, że obowiązywać będzie jeszcze dwa lata. Rozpatrując zgłoszoną uwagę należy wziąć pod uwagę, że zasadą legislacji jest nie powtarzanie treści aktów prawa. W szczególności nie należy przywoływać

w aktach prawa niższych rangą treści przepisów wyższych rangą. W przypadku zbiegu sytuacji, gdy w dwóch przepisach regulowane są podobne zagadnienia regułą jest odniesienie w przepisach niższych rangą (tutaj w planie miejscowym), że szczegółowe ustalenia przepisu (w tym przypadku w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu o jakich mowa w §15 ust 3 projektu planu miejscowego) regulowane są także przepisami odrębnymi (w tym przypadku m.in. w rozporządzeniu Wojewody Łódzkiego z dnia 27 lutego 2008 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Bolimowskiego Parku Krajobrazowego).

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Jarosław Chęćielewski

Załącznik nr 3 do uchwały nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Fabrycznej może być związane z wykupem części nieruchomości przeznaczonej pod wyznaczony teren wód powierzchniowych śródlądowych wskazany jako teren inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Przewodniczący Rady

Jarosław Chęcielewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/82/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 9 października 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę