

UCHWAŁA NR XXXVI/288/2022
RADY GMINY SKIERNIEWICE

z dnia 16 marca 2022 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice dla fragmentu obrębu wsi Miedniewice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust.1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) a także – w wykonaniu uchwały nr XXVI/216/2020 Rady Gminy Skierniewice z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice (obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Miedniewice, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW) dla fragmentu obrębu wsi Miedniewice, Rada Gminy Skierniewice uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice dla fragmentu obrębu wsi Miedniewice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice dla fragmentu obrębu wsi Miedniewice.

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 2. 1. Granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu została określona w uchwale nr XXVI/216/2020 Rady Gminy Skierniewice z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu wsi Miedniewice a także zostały oznaczone odpowiednim symbolem na rysunku zmiany planu.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 3. 1. Ilekcóż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze – należy przez to rozumieć obszary, w granicach, o których mowa w § 2 ust. 1 niniejszej uchwały, przedstawionych jako granica obszaru objętego zmianą planu na rysunku zmiany planu;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi przedstawionymi na rysunku zmiany planu;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na działce budowlanej znajdującej się w terenie

wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 4) przeznaczenie dopuszczane – należy przez to rozumieć inne przeznaczenie, które nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym, lecz uzupełnia przeznaczenie podstawowe lub towarzyszy mu na warunkach określonych przez ustalenia planu oraz przepisy odrębne;
- 5) liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych zasadach zagospodarowania przestrzeni oraz zabudowy obiektami budowlanymi lub – o różnej funkcji znajdujących się w tych terenach budynków;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie powinna być przekraczana w kierunku linii rozgraniczających teren ścianą części nadziemnych i podziemnych nowych budynków, wymóg ten nie dotyczy innych obiektów budowlanych oraz takich elementów architektury budynku, jak:
 - a) okapy lub gzymsy, ocieplenie – pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,0 m. oraz spełniają wymogi zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) zadaszenia, balkony, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne i pochylnie wraz z podestami, pod warunkiem, że ww. elementy architektury budynku przekraczają linię zabudowy o nie więcej niż 1,5 m. oraz spełniają wymogi zawarte w przepisach odrębnych;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) zachowaniu – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące użytkowaniu obiektu budowlanego lub terenu w sposób zgodny z dotychczasową funkcją i dotychczasowym usytuowaniem obiektu na działce budowlanej, przy dopuszczeniu robót budowlanych mających na celu podniesienie standardów technicznych i użytkowych obiektów budowlanych, tj. w szczególności: remontów, montażu urządzeń, ocieplenia elewacji, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów, w tym zmiany konstrukcji dachu, z zachowaniem linii zabudowy ustalonych lub dopuszczonych zmianą planu oraz innych ustaleń zmiany planu;
- 9) realizacji – należy przez to rozumieć wszelkie czynności i procedury służące lokalizacji i wykonaniu inwestycji zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczonym zmianą planu, polegające w szczególności na budowie nowego obiektu budowlanego lub – rozbudowie, przebudowie, nadbudowie obiektu istniejącego w celu zmiany sposobu użytkowania obiektu lub terenu na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczonym zmianą planu;
- 10) nieuciążliwych przedsięwzięciach – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia (z wyłączeniem przedsięwzięć w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji) nie zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych. Przedsięwzięcia nie spełniające powyższego wymogu należy traktować jako przedsięwzięcia uciążliwe.

2. Pozostałe pojęcia i określenia użyte w zmianie planu należy rozumieć zgodnie z odnoszącymi się do nich obowiązującymi przepisami prawa i zasadami ich interpretacji.

§ 4.1. W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linię zabudowy nieprzekraczalną;
- 3) warunki i zasady zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:
 - a) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody,
 - b) sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - c) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej w zakresie:

- minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej,
 - wielkości powierzchni zabudowy,
 - maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy (jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej),
- d) maksymalnej wysokości zabudowy,
- e) minimalnej liczby miejsc do parkowania (w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz sposobu ich realizacji,
- f) gabarytów obiektów,
- g) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
 - 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
 - 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 9) stawki procentowe służące naliczeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Z uwagi na niewystępowanie problematyki w obszarze objętym zmianą planu nie określa się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w zakresie terenów górniczych a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) zasad ochrony zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
 - 2) symbol (cyfrowy i literowy) przeznaczenia terenu;
 - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 4) linia zabudowy nieprzekraczalna;
 - 5) oznaczenia odległości w zagospodarowaniu terenów (w metrach).
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku zmiany planu mają charakter informacyjny.

Ustalenia zmiany planu

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 6. Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia poszczególnych terenów w obszarze objętym zmianą planu:

- 1) **Tereny usług** (oznaczone symbolem "U") – przeznaczony do zachowania istniejących obiektów związanych z działalnością usługową oraz obsługą rolnictwa, z możliwością ich przebudowy, nadbudowy i rozbudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz realizacji nieuciążliwych (w rozumieniu zmiany planu) przedsięwzięć z zakresu usług, w tym dot. obiektów: dot. usług komercyjnych związanych z produkcją (usługi produkcyjne), obrotem i wymianą dóbr materialnych (jak usługi handlu, gastronomii, nieuciążliwe usługi produkcyjne oraz obsługi rolnictwa). Usługi winny być realizowane z uwzględnieniem potrzeb i możliwości osób z niepełnosprawnościami przy uwzględnieniu uniwersalnego projektowania. Usługi winny być realizowane wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami i budynkami o funkcji socjalnej, magazynowej, gospodarczej i technicznej, drogami (ulicami) wewnętrznymi, dojazdami, miejscami postoju pojazdów, dojściami pieszymi oraz zielenią

towarzyszącą (w tym izolacyjną) i infrastrukturą techniczną. Wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych zmianą planu:

- 1) nie określa się obszarów do objęcia scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych ustala się zasady i warunki jak w par. 8 uchwały.

§ 8. Ustalenia ogólne dotyczące zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości objętych zmianą planu w przypadku przystąpienia do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) podział nieruchomości na działki budowlane wymaga zapewnienia działkom powstałym w wyniku podziału dostępu do drogi publicznej w sposób ustalony lub dopuszczony zmianą planu a także – zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) minimalna powierzchnia nowo powstałych działek budowlanych – 2000 m²;
- 3) minimalna szerokość frontu nowo powstałej działki budowlanej – 25 m;
- 4) przebieg granic nowo powstałej działki winien zapewnić zachowanie kąta 90° pomiędzy linią rozgraniczającą teren komunikacji a granicą nowo powstałej działki, z tolerancją 10°;
- 5) minimalna szerokość nowo powstałej działki w celu realizacji dróg wewnętrznych winna wynosić – 5,0 m;
- 6) minimalna szerokość nowo powstałej działki w celu realizacji ścieżek rowerowych, pieszo-rowerowych, dojazdów i dojść pieszych (chodników) – wg przepisów odrębnych.

§ 9. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacji:

- 1) ustala się dostęp do drogi publicznej obszaru objętego zmianą planu poprzez istniejący bezpośredni zjazd publiczny z drogi krajowej nr 70; dopuszcza się także dostęp do drogi publicznej w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się realizację dróg wewnętrznych, dojazdów, ścieżek rowerowych i pieszo-rowerowych oraz dojść pieszych (chodników) z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 3) ustala się jako zasadę, iż miejsca do parkowania pojazdów (postojowe) związane z użytkowaniem nieruchomości, w obrębie których dopuszcza się zabudowę, winny znajdować się w obrębie tej nieruchomości;
- 4) ustala się wskaźnik miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych w sposób następujący:
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal usługowy lub działkę budowlaną w terenie usług,
 - b) realizacja miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów w granicach „strefy ruchu” utworzonych na podstawie przepisów odrębnych – wg minimalnego wskaźnika zawartego w przepisach odrębnych;
- 5) ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – w sposób następujący:
 - a) zaopatrzenie w wodę – z wodociągu komunalnego lub z własnego ujęcia wody realizowanego zgodnie z przepisami odrębnymi oraz innymi ustaleniami zmiany planu,
 - b) odprowadzenie ścieków bytowych – docelowo – do sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzającej ścieki do oczyszczalni ścieków, zaś do czasu przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej – do szczelnych zbiorników do gromadzenia ścieków – z okresowym

- wywozem taborem asenizacyjnym do zlewni przy oczyszczalni ścieków zaopatrzonej w punkt zlewny ścieków dowożonych; alternatywnie – do lokalnych oczyszczalni ścieków realizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) odprowadzenie ścieków komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi odprowadzania ścieków do środowiska,
 - d) odprowadzenie wód deszczowych i roztopowych z obiektów budowlanych i powierzchni utwardzonych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi dotyczącymi wprowadzania ścieków do środowiska, przy zachowaniu wymogu ochrony terenów sąsiednich przed zalewaniem oraz ochrony gruntu, wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczeniem,
 - e) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci energetycznej niskiego napięcia, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejących sieci i instalacji, w tym budowę niezbędnych stacji transformatorowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - f) unieszkodliwianie odpadów komunalnych – w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym stosownymi przepisami gminnymi/regulaminami dotyczącymi zachowania porządku i czystości w gminie; ustala się obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości przeznaczonej na cele inwestycyjne w urządzenia do zbiórki i gromadzenia odpadów komunalnych oraz utrzymanie tych urządzeń w należyтым stanie sanitarnym, porządkowym i technicznym,
 - g) unieszkodliwianie odpadów niebezpiecznych – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami,
 - h) zaopatrzenie zabudowy w ciepło – z lokalnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw gazowych, olejowych lub energii elektrycznej, paliw stałych; dopuszcza się wykorzystanie lokalnych odnawialnych źródeł energii o mocy źródła energii nie większej niż 100 kW, jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne lub pompy ciepła,
 - i) w przypadkach kolizji planowanego zagospodarowania terenu i zabudowy z istniejącą siecią, instalacjami lub urządzeniami infrastruktury technicznej ustala się zasadę przebudowy sieci, instalacji lub urządzeń w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - j) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń melioracji wodnych, w tym drenażu na gruntach zmeliorowanych w sytuacji kolizji z zabudową i zagospodarowaniem terenu w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie oraz zgodny ze stosownymi przepisami odrębnymi,
 - k) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze objętym zmianą planu, przy zachowaniu innych ustaleń zmiany planu i przepisów odrębnych,
 - l) dla obiektów budowlanych oraz urządzeń i instalacji infrastruktury technicznej służących łączności publicznej o wysokości nie mniejszej niż 50 m należy zachować przepisy odrębne dotyczące zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 10. Ustalenia ogólne dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) do czasu zagospodarowania poszczególnych nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem ustalonym zmianą planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy, o ile jest on zgodny z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem **1 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług;
- 2) przeznaczenie dopuszczone – obiekty magazynowe, sieci i instalacje infrastruktury technicznej realizowane w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w tym odnawialne źródła

- energii o mocy źródła energii nie większej niż 100 kW; dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu;
- 3) dojazd – z wykorzystaniem istniejącego zjazdu publicznego z drogi publicznej ponadlokalnej (krajowej nr 70), dopuszczonymi drogami wewnętrznymi; dopuszcza się zapewnienie dostępu do drogi publicznej także w inny sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
 - 4) Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego, ochrony środowiska, przyrody, zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie – w sposób następujący:
 - a) wyklucza się lokalizację obiektów, w których będzie prowadzona działalność magazynowa lub usługowa zaliczona do zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
 - 5) Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy, w tym parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, intensywność zabudowy, gabaryty oraz formy architektoniczne obiektów, linie zabudowy – w sposób następujący:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – jak na rysunku zmiany planu; dopuszcza się lokalizację budynków w granicy działki,
 - b) maksymalna wysokość budynków – 15,0 m, zaś wiat i altan – 6,0 m,
 - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – max. 60 %,
 - d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 12%,
 - e) minimalna intensywność zabudowy – 0,7; maksymalna intensywność zabudowy – 1,2,
 - f) nakaz stosowania w budynkach dachów: płaskich – tj. o spadkach do 6°, dachów dwuspadowych lub wielospadowych, o linii głównej kalenicy dachu równoległej lub prostopadłej do granicy działki z działkami sąsiednimi, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia przeciwnych połaci dachowych 12°-45°, zaś w obiektach usytuowanych bezpośrednio w granicy działki dopuszcza się realizację dachów jednospadowych o spadkach – do 22,5°,
 - g) zakaz lokalizowania usług o powierzchni sprzedaży obiektów handlowych przekraczającej 2000 m² poszczególnych obiektów handlowych zlokalizowanych na jednej działce budowlanej,
 - h) nakaz stosowania naturalnych materiałów wykończeniowych,
 - i) ewentualna przebudowa istniejących urządzeń melioracji wodnych w związku z zabudową i zagospodarowaniem terenu zgodnie z par. 9 pkt 5j) niniejszej uchwały,
 - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2000 m².

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 12. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu opłaty w związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego, a związanej ze wzrostem wartości nieruchomości dla terenu oznaczonego symbolem 1.U – 30 %.

§ 13. Traci moc uchwała nr XIX/126/04 Rady Gminy Skierniewice z dnia 27 października 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Skierniewice obejmującego obszary w obrębach wsi: Balcerów, Borowiny, Brzozów, Budy Grabskie, Budy Grabskie Ruda, Dębowa Góra, Halinów, Józefatów, Ludwików Nowy, Miedniewice, Mokra Lewa, Mokra Prawa, Pamiętna, Pruszków, Rowiska, Rzeczków, Rzymiec, Samice, Sierakowice Lewe, Sierakowice Prawe, Strobów, Wola Wysoka, Wólka Strobowska, Zalesie, Żelazna, Żelazna SGGW (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2005 r. Nr 7 poz. 96 i z 2007 r. Nr 137 poz. 1239) w granicach obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 14. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Skierniewice w Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Witold Baranowski