DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 14 marca 2025 r.

Poz. 2935

Podpisany przez:
Aleksandra Brochocka
Data: 14.03.2025 14:15:27

UCHWAŁA NR VIII/8/2025
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940) w związku z art. 67 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/110/2021 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej, 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;

2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na to, że nie przewiduje się innych warunków zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu niż określone w planie;

3) 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, linii zabudowy, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru objętego planem, pokrywa się z liniami rozgraniczającymi, do których przylega – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczających wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **dach plaski -** dach o spadkach połaci do 15^0;

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) **linia zabudowy obowiązująca** – wyznaczoną na rysunku planu linię, przy której obowiązuje usytuowanie minimum 70 % powierzchni ściany frontowej budynku, i która określa 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, podcienia, elementów nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;

6) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;

7) **przeznaczenie terenu** – 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 przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

8) **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 o danym przeznaczeniu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;

9) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

10) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowalnych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;

11) **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;

12) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;

13) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;

14) **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;

15) **zachowanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach przebudowy i remontów, w tym termomodernizacji, także dobudowy wiatrołapów, urządzeń dla niepełnosprawnych oraz szybów dźwigowych, przy jednoczesnym zakazie odbudowy oraz rozbudowy i nadbudowy w celu zwiększenia powierzchni podstawowej budynku.

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 ładu przestrzennego ustala się:

1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, 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:

a) lokalizacji budynku, w tym jego kondygnacji podziemnej na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem działek budowlanych położonych w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,

b) lokalizacji podziemnych kondygnacji budynku pomiędzy linią zabudowy nieprzekraczalną, a granicą działki budowlanej i/lub linią rozgraniczającą,

c) zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przypadku realizacji budynku, w którym funkcja parkingowa realizowana będzie w kondygnacjach podziemnych, o maksimum 1,0 dla każdej kondygnacji podziemnej i nie więcej niż o 3,0,

d) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 70% w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej,

e) utrzymania istniejących obiektów budowalnych lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz parametrów zabudowy;

3) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m^2.

§ 6. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) do przestrzeni publicznych zalicza się: fragment ulicy Armii Krajowej – teren oznaczony symbolem 31 KDZ, fragment ulicy Nowobielańskiej – teren oznaczony symbolem 32 KDL, fragmenty ulic gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Adama Asnyka – teren oznaczony symbolem 33 KDL, ulicę Bolesława Prusa – tereny oznaczone symbolami: 34 KDD, 36 KDD, 42 KDW, ulicę Jarosława Iwaszkiewicza – tereny

oznaczone symbolami: 35 KDD, 41 KDW, 44 KDW, odcinki ulicy Adama Asnyka - tereny oznaczone symbolami: 37 KDW, 38 KDW, 39 KDW, odcinki ulic gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Jarosława Iwaszkiewicza – teren oznaczony symbolem 40 KDW, drogi wewnętrzne – tereny oznaczone symbolami: 43 KDW, 45 KDW i 46 KDW, zieleniec osiedlowy - teren oznaczony symbolem 26 ZP;

2) w zakresie ochrony i kształtowania zieleni – nakaz stosowania gatunków drzew i krzewów odpornych na niekorzystne warunki miejskie.

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

1) fragment obszaru położony jest w granicach udokumentowanego złoża „Skierniewice GT-1, GT- 2, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

a) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą,

b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

3) zakaz lokalizacji usług związanych z:

a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów, nie pochodzących z własnej działalności,

b) składowaniem, magazynowaniem, przetwarzaniem, konfekcjonowaniem i obrotem handlowym kopalin, kruszyw budowlanych, materiałów budowlanych, węgla opałowego we wszystkich postaciach,

c) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,

d) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, złomu i makulatury,

e) obróbką drewna w postaci usług tartacznych i stolarskich,

f) lokalizacji myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;

4) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;

5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych, tereny oznaczone symbolami przeznaczenia:

a) MN zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MW, MW,U, MN,MW,U, MN,U zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,

c) ZP zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy”,

d) UON zalicza się do terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „teren związany ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży”.

§ 8. 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;

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:

- ulicy Armii Krajowej - minimum 40,0 m,

- ulicy Szarych Szeregów – minimum 50,0 m,

- pozostałych ulic – minimum 20,0 m,

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic:

- Szarych Szeregów – 90± 2º,

- Armii Krajowej, Nowobielańskiej, Adama Asnyka w terenie oznaczonym symbolem 14 MW,U oraz Bolesława Prusa w terenie oznaczonym symbolem 9 MW - w zakresie 55º – 125º,

- pozostałych ulic/ dróg 90º ± 5º.

3) Parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących, powiększenie działek bezpośrednio przylegających, dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą.

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

1) utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejącego układu ulicznego oraz budowę nowego, uzupełniającego układu w postaci dróg wewnętrznych;

2) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią:

a) droga publiczna klasy zbiorczej - fragment ulicy Armii Krajowej – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 31 KDZ,

b) drogi publiczne klasy lokalnej – fragment ulicy Nowobielańskiej – teren oznaczony symbolem 32 KDL, fragmenty ulic gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Adama Asnyka – teren oznaczony symbolem 33 KDL,

c) drogi publiczne klasy dojazdowej: fragment ulicy Bolesława Prusa – teren oznaczony symbolem 34 KDD, fragmenty ulic Bolesława Prusa i Adama Asnyka – teren oznaczony symbolem 36 KDD, fragment ulicy Jarosława Iwaszkiewicza - teren oznaczony symbolem 35 KDD,

d) drogi wewnętrzne – tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 37 KDW, 38 KDW, 39 KDW; 40 KDW, 41 KDW, 42 KDW, 43 KDW, 44 KDW, 45 KDW, 46 KDW.

3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowią drogi publiczne: klasy głównej - ulica Widok, klasy zbiorczej - fragmenty ulicy Armii Krajowej, klasy lokalnej - ulica Szarych Szeregów, fragmenty ulicy Nowobielańskiej, ulica Północna, klasy dojazdowej – ulice: Witkacego, Dobra, Batalionów Chłopskich - położone poza granicami planu i przylegające do obszaru planu.

4) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania i zjazdy.

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

1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:

a) mieszkalne – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,

b) pozostałe – minimum 1 na każde 100,0 m^2 powierzchni użytkowej;

2) wymagania w zakresie miejsc postojowych nie obowiązują na działkach o powierzchniach mniejszych niż 300 m^2 zabudowanych budynkiem powyżej 70% powierzchni działki;

3) 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, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 11. 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, z wyłączeniem sytuacji gdy:

a) istniejący stan zagospodarowania terenu pod ziemią uniemożliwia ułożenie nowych sieci i urządzeń z zachowaniem normatywnych odległości między nimi, przy czym za niemożliwy uznaje się stan, w którym zachowanie normatywnych odległości jest niemożliwe mimo przesunięcia/przebudowy istniejących sieci i urządzeń,

b) realizacja sieci lub urządzeń nie ograniczy możliwości zabudowy na terenie, w szczególności możliwości sytuowania zabudowy w ustalonej w planie linii zabudowy nieprzekraczalnej bez jednoczesnej konieczności przebudowy tych sieci i urządzeń;

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

b) nakaz lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) w zakresie odprowadzania ścieków:

a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,

b) odprowadzanie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej do sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

5) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

a) odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,

b) dopuszczenie stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystywanie wód na miejscu oraz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wody przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;

6) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

a) w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, odnawialnych paliw i nośników energii oraz mikroinstalacji, a także innych źródeł spełniające standardy energetyczno–ekologiczne,

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia oraz ogniw fotowoltaicznych i innych źródeł odnawialnych,

b) w przypadku przebudowy i modernizacji istniejących napowietrznych sieci linii elektroenergetycznych oraz przyłączy energetycznych z sieci do działek budowlanych /budynków nakaz ich realizacji, jako podziemne,

c) ustala się zakaz realizacji stacji elektroenergetycznych na słupach,

9) wskazuje się istniejące stację PGE Dystrybucja, w terenach oznaczonych symbolami: 14 MW,U, 18 MW,U, 25 UON, 27 KSp, 29 KSp, 30 U,KSp,KSg, 34 KDD, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu;

10) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;

11) dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem przepisów odrębnych wraz z nakazem realizacji linii kablowych lub przyłączy pod ziemią.

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem 19 MW,U ustala się stawkę procentową w wysokości – 30%;

2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej ze względu na brak wzrostu wartości nieruchomości w tych terenach.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 200,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 36%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 0,75,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,

b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci głównych dachowych od 25^0 do 40^0,

c) przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej wymagane jest zachowanie na wszystkich dachach - tego samego kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 180,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 75%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,

b) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25^0 - 40^0.

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej,

2) przeznaczenie uzupełniające - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U, 4 MN,U – minimum 900,0 m²,

b) w terenie oznaczonym symbolem 5 MN,U – minimum 200 m²,

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy:

- w terenach oznaczonym symbolami 3 MN,U i 4 MN,U - maksimum 35%,

- w terenie oznaczonym symbolem 5 MN,U - maksimum 60 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- w terenach oznaczonych symbolami 3MN,U i 4 MN,U – maksimum 1,0, w terenie oznaczonym symbolem 5 MN,U - maksimum 1,5.

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:

- w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U - minimum 30 %,

- w terenie oznaczonym symbolem 5 MN,U – minimum 10 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,

b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45^0.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy usługowej,

b) parkingi, w tym podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 6000,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 3,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 14,0 m,

b) dachy wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych do 45^0.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy usługowej,

b) parkingi w tym podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m^2;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 2,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 18,0 m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 40^0.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **8 MW i 10 MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zabudowy usługowej,

b) parkingi w tym podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2400,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 1,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) dachy płaskie.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 MW** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) tereny zabudowy usługowej,

b) parkingi, w tym podziemne,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1400,0 m²,

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30 %, z wyłączeniem działki nr ewid. 1178, dla której maksimum 65%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 3,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% , z wyłączeniem działki nr 1178 dla której minimum 10%,

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 33,0 m,

b) dachy płaskie.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **11 MW,U, 12 MW,U, 13 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) parkingi, w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1600,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 50 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 2,0,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% ;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 14,0 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **14 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) parkingi, w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 1,75,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% ;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) dachy na budynkach mieszkalnych płaskie, na budynkach niemieszkalnych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0 .

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się – w terenach oznaczonych symbolami 14 MW,U i 18 MW,U dopuszcza się utrzymanie stacji transformatorowych z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **17 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) parkingi, w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1300,0 m², z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 62 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,02,

- maksimum – 6,2;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 30,0 m,

b) dachy płaskie.

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

1) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem ich kondygnacji podziemnych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowalną;

2) dopuszczenie usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z terenami zaliczonymi do przestrzeni publicznej, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni.

§ 23. Dla terenu oznaczonego symbolem **19 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

1. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi, w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m², z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 3,5;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 24,0 m, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 14,0 m,

b) dachy płaskie.

3. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się - dopuszczenie usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z terenami zaliczonymi do przestrzeni publicznej, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **20 MN,MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

c) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) parkingi, w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 750,0 m², z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 1,0;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 10,0 m,

b) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45^0.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **21 U i 23 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, miejsca parkingowe, zieleń.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 85%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 1,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 7,0 m,

b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 25^0 .

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **22 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, miejsca parkingowe, zieleń.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 16,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 100%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 1,0;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 4,5 m,

b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 25^0 .

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **24 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, miejsca parkingowe, zieleń.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 200,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 1,0;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%,

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 7,0 m,

b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 25^0 .

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **25 UON** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej – oświata i sport;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe, zieleń.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 3500,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy nowa granica działki pokrywa się z linia rozgraniczającą terenu;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 1,5;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20%, z wyłączeniem działki nr ewid. 679/1, dla której minimum 1%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 12,0 m,

b) dachy płaskie .

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się –dopuszcza się utrzymanie stacji transformatorowej z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **26 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, obiekty sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki piesze, ścieżki pieszo-rowerowe, obiekty małej architektury, place zabaw, boiska do gier.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 10000,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 3%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,0002,

- maksimum – 0,02;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 50% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 6,0 m,

b) dachy płaskie.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się: -powierzchnia zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu handlowo-usługowego– maksimum 40,0 m²;

§ 30. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **27 KSp** i **29 KSp** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingów;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m²;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) zakaz realizacji budynków;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 5 %;

5) istniejące stacje transformatorowe do zachowania;

6) dopuszcza się utrzymanie istniejącego budynku na działce nr ewid.783 (w terenie oznaczonym symbolem 27 KSp), przy spełnieniu warunków: maksymalna wysokość - 4 m, maksymalna powierzchnia zabudowy - 20 m^2, dach płaski.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **28 KSp,ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren parkingów i zieleni;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m^2;

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) zakaz realizacji budynków;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 %.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **30 U,KSp,KSg** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy usługowej,

b) teren parkingów,

c) teren garaży

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 16,0 m^2,

2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, pod poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 60% z wyłączeniem działek zabudowanych garażami, dla których maksimum 100%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 1,2;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy usługowej minimum 10%, dla działek zabudowanych garażami – nie ustala się,

d) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m, z wyłączeniem garaży, dla których maksimum 4,0 m,

- dachy płaskie ;

4) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **31 KDZ** (fragment ulicy Armii Krajowej) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń, ścieżki piesze, ścieżki pieszo – rowerowe, tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kioski, kioski zespolone z wiatami przystankowymi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) droga publiczna klasy zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających 30,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

4. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla obiektów realizowanych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,001;

2) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;

3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m²;

4) nie określa się kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **32 KDL** (fragment ulicy Nowobielańskiej**)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kioski, kioski zespolone z wiatami przystankowymi, zieleń, ścieżki pieszo – rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 15,5 m do 20,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

4. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla obiektów realizowanych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

1) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,004;

2) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;

3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m²,

4) nie określa się kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **33 KDL** (fragmenty ulic: gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Adama Asnyka**)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi publicznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń, ścieżki pieszo – rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,5 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

§ 36. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **34 KDD** (fragment ulicy Bolesława Prusa), **35 KDD** (fragment ulicy Jarosława Iwaszkiewicza), **36 KDD** (fragment ulicy Bolesława Prusa i Jarosława Iwaszkiewicza) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń, ścieżki rowerowe, ścieżki pieszo – rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) przekrój –1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu;

3) szerokość w liniach rozgraniczających w terenach:

a) 34 KDD - zmienna od 8,5 m do 29,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 35 KDD – zmienna od 10 m do 30,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 36 KDD – zmienna od 12,5 m do 19,0 m, zgodnie rysunkiem planu.

4) w terenie oznaczonym symbolem 34 KDD dopuszcza się zachowanie istniejącej stacji transformatorowej.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami **37 KDW** (odcinek ulicy Adama Asnyka), **38 KDW**, **39 KDW**, **40 KDW** (odcinki ulic gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Jarosława Iwaszkiewicza), **41 KDW** (odcinek ulicy Jarosława Iwaszkiewicza), **42 KDW** (odcinek ulicy Bolesława Prusa), **43 KDW** (teren od ulicy Szarych Szeregów)), **44 KDW** (odcinek ulicy Jarosława Iwaszkiewicza), **45 KDW** (odcinek ulicy Nowobielańskiej), **46 KDW** (teren od ulicy Szarych Szeregów do ulicy Jarosława Iwaszkiewicza**)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg wewnętrznych wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;

2) przeznaczenie uzupełniające – miejsca postojowe, zieleń, ścieżki piesze, ścieżki pieszo – rowerowe, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych ustala się:

1) drogi wewnętrzne;

2) szerokość w liniach rozgraniczających w terenach:

a) 37 KDW zmienna od 7,5 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) 38 KDW – zmienna od 13,0 m do 13,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,

c) 39 KDW – 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

d) 40 KDW – zmienna od 8,0 m do 50,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

e) 41 KDW – zmienna od 17,5 m do 21,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

f) 42KDW – zmienna od 8,5 m do 37,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,

g) 43 KDW – zmienna od 4,5 m do 8,0 m , zgodnie z rysunkiem planu,

h) 44 KDW – zmienna od 3,5 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

i) 45 KDW – zmienna od 13,0 m do 19,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

j) 46 KDW – 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 39. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1) uchwalonego uchwałą Nr 56/2000/25 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 lipca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice (obszar ograniczony ulicami: Widok, Nowobielańską, Armii Krajowej i Księdza Kardynała Prymasa Stefana Wyszyńskiego) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2000 r. Nr 126 poz.723), w części objętej niniejszym planem;

2) uchwalonego uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszar ograniczony ulicami: Widok, Nowobielańską, Armii Krajowej i Ks. Kard. Prymasa Stefana Wyszyńskiego) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 26 kwietnia 2019 r. poz. 2250), w części objętej niniejszym planem.

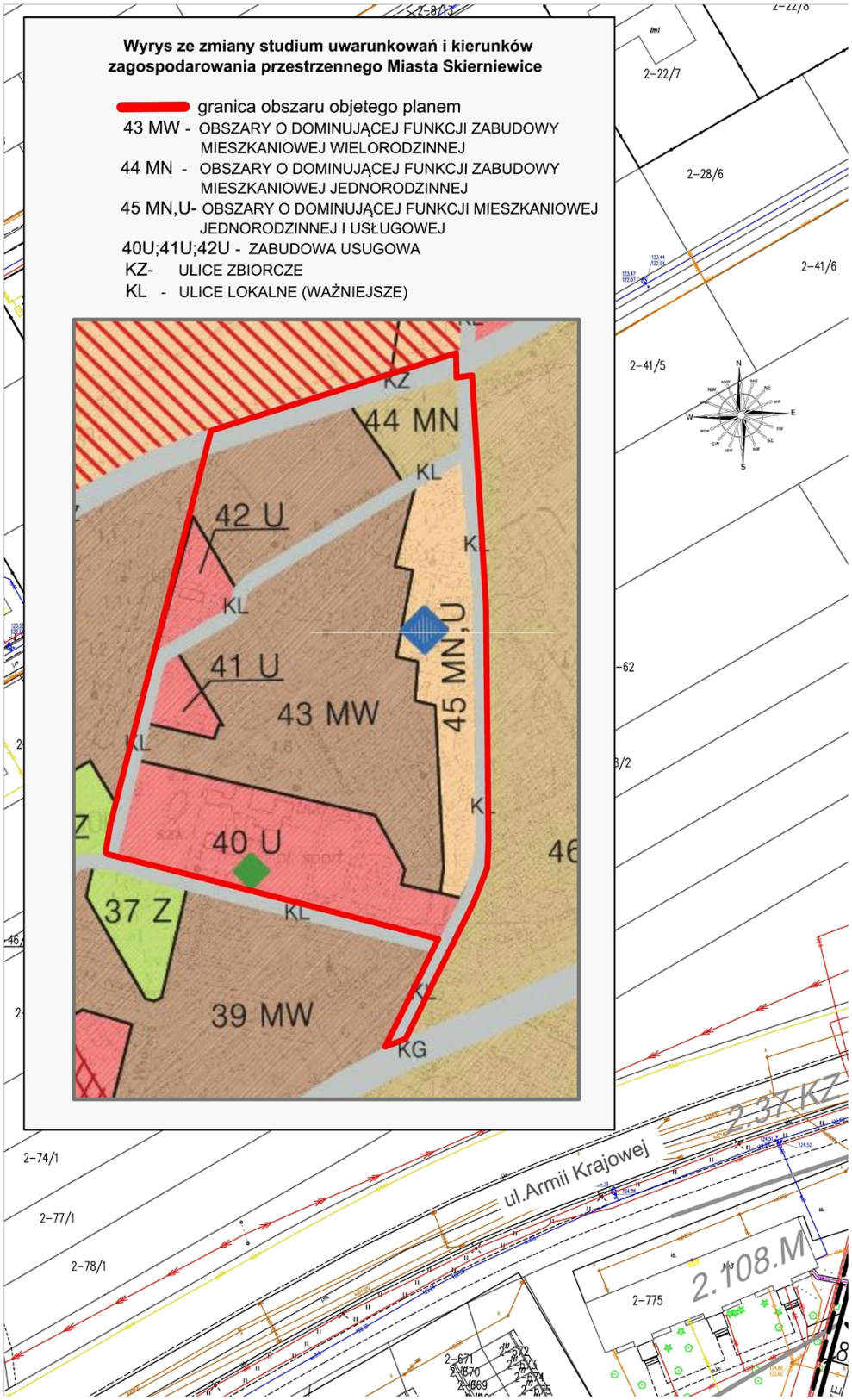
§ 40. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

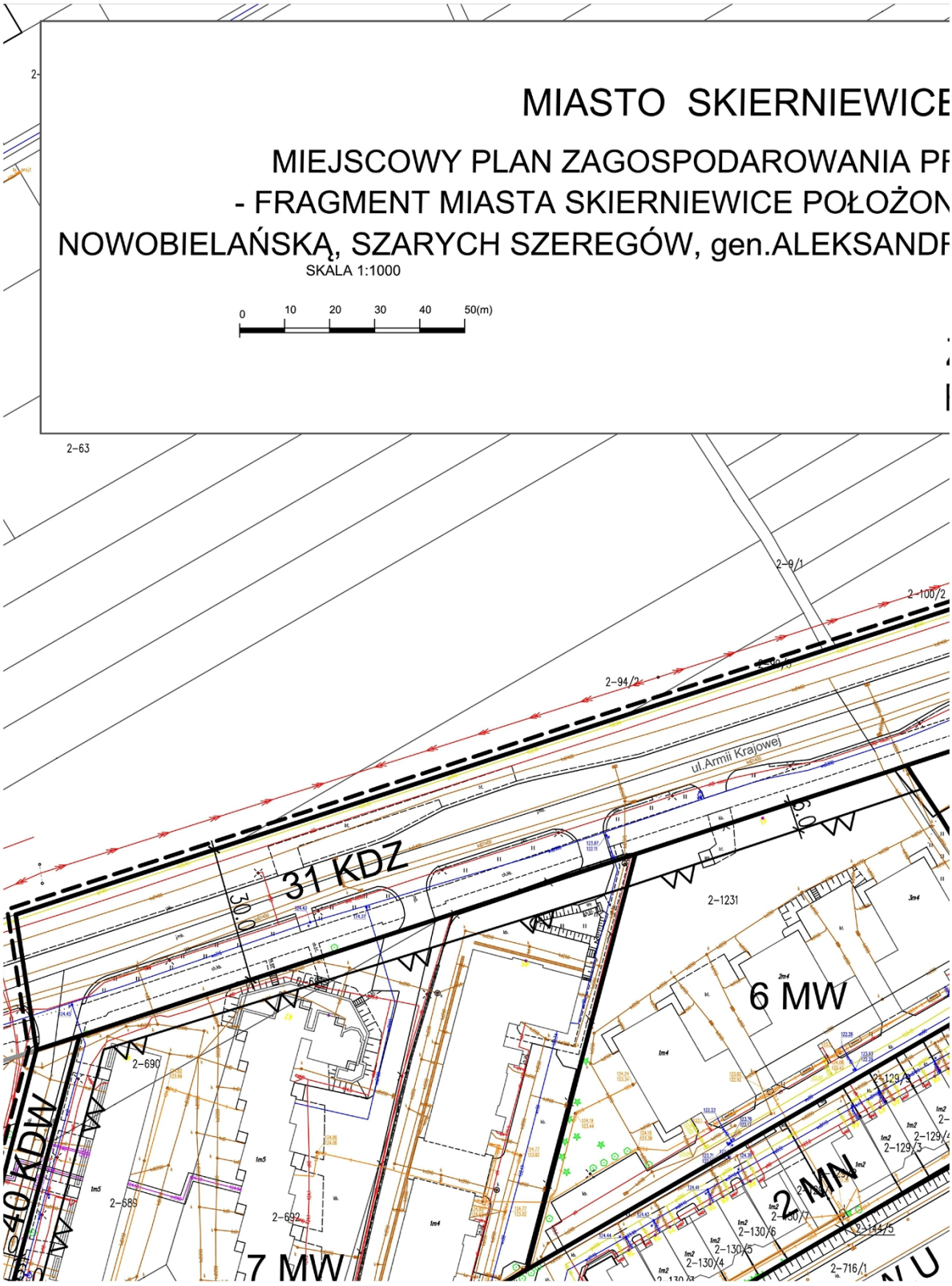
Przewodniczący Rady

Jarosław Chęcielewski

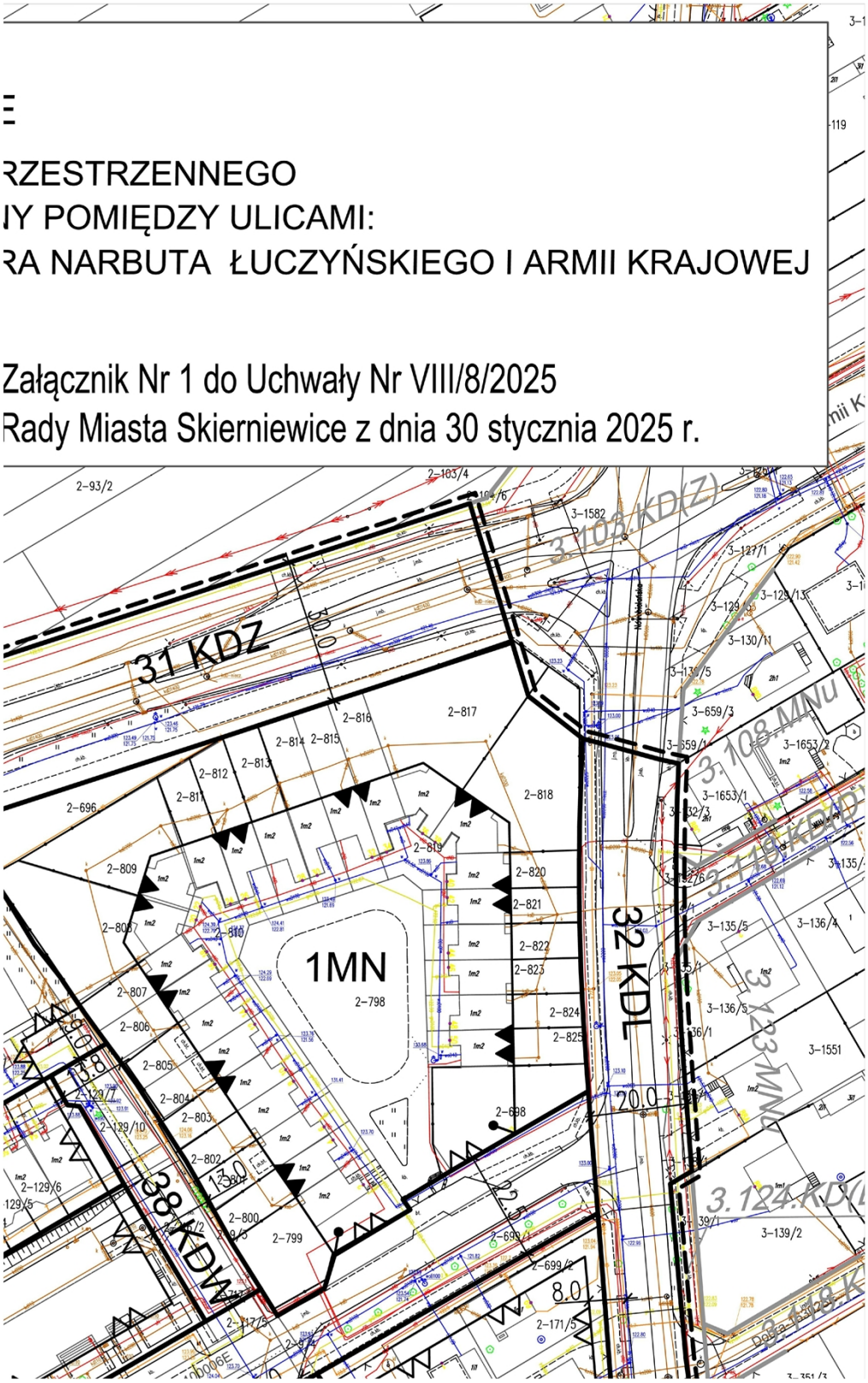
Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



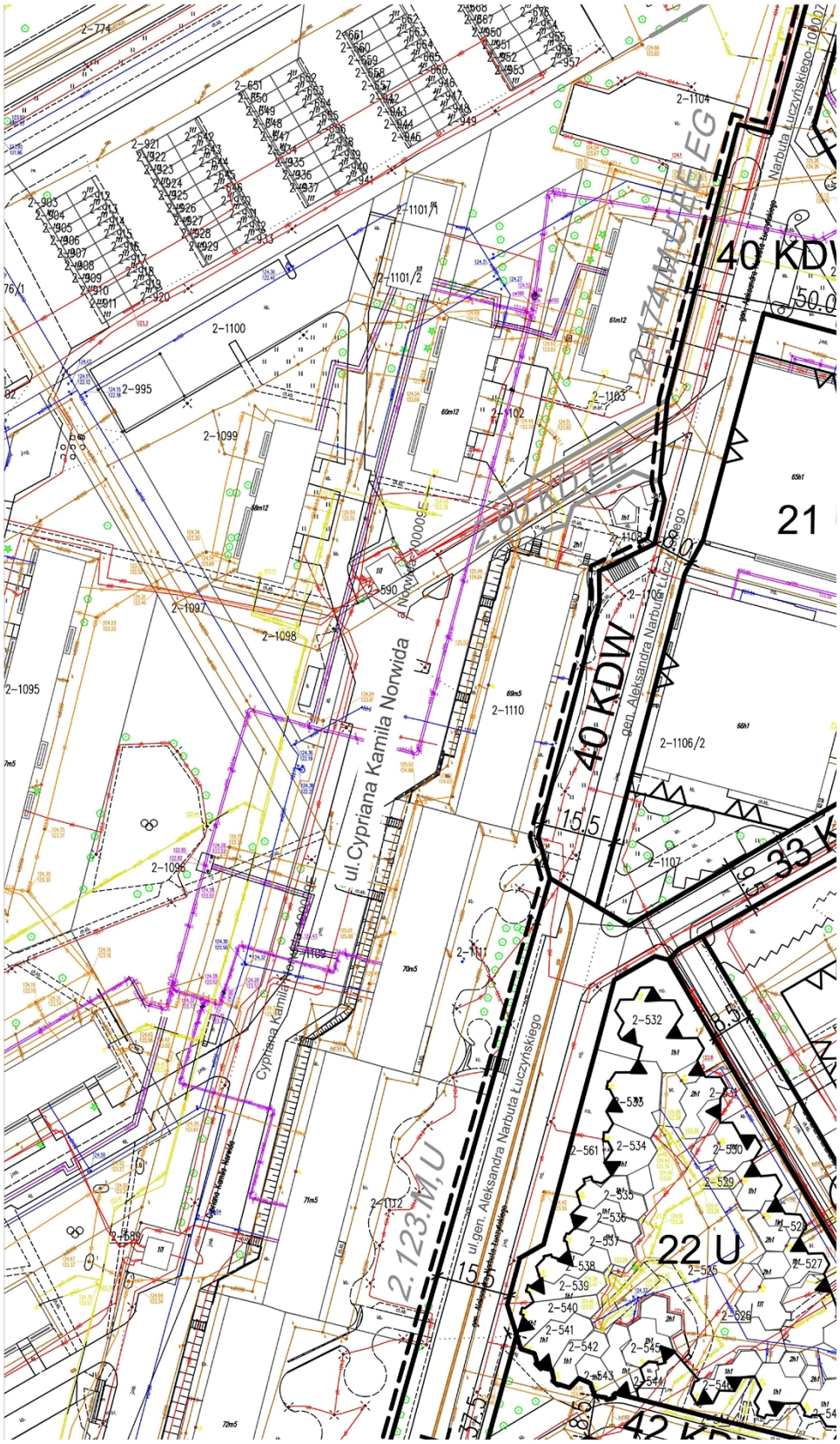
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



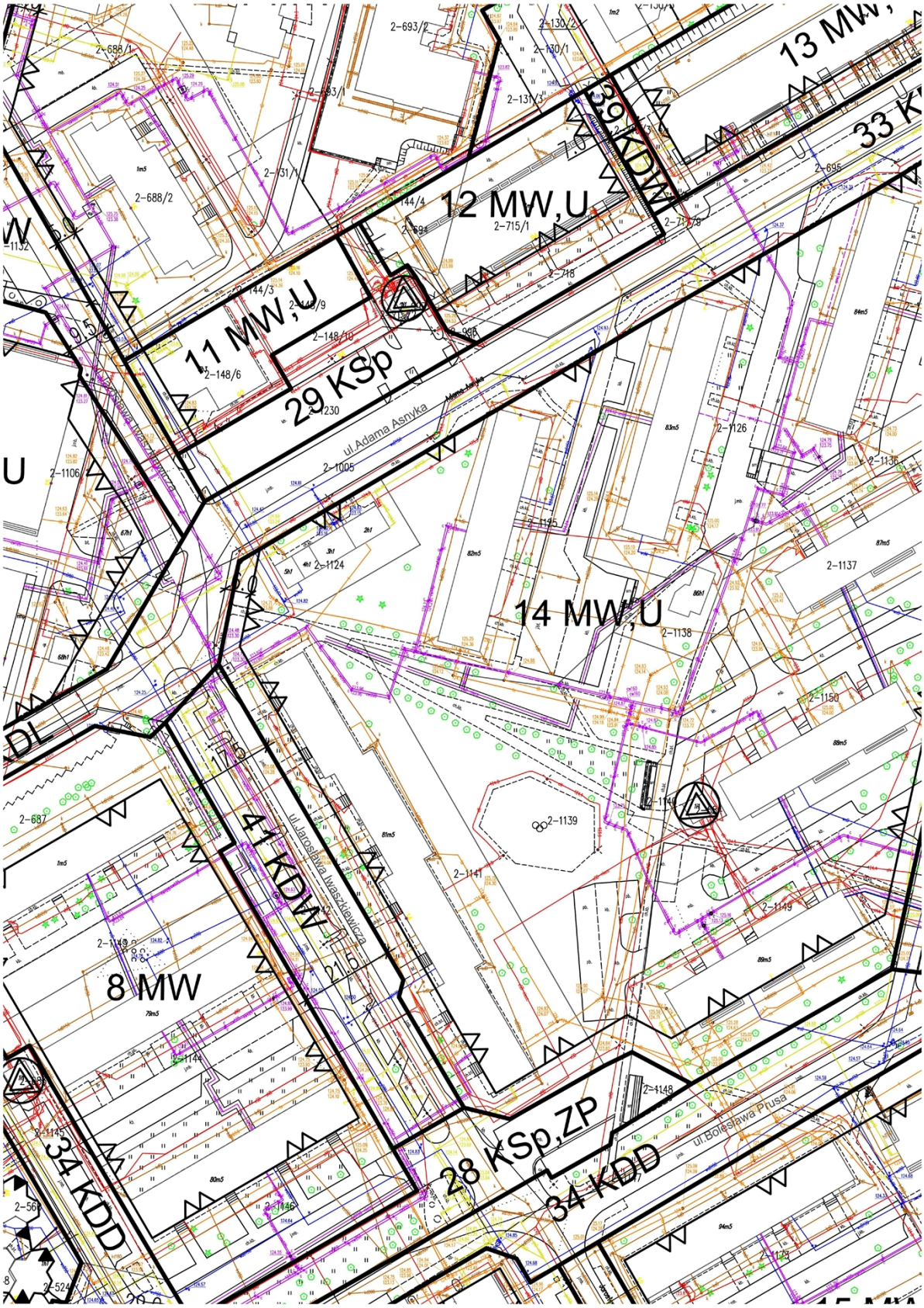
Załącznik Nr 1 arkusz 3 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



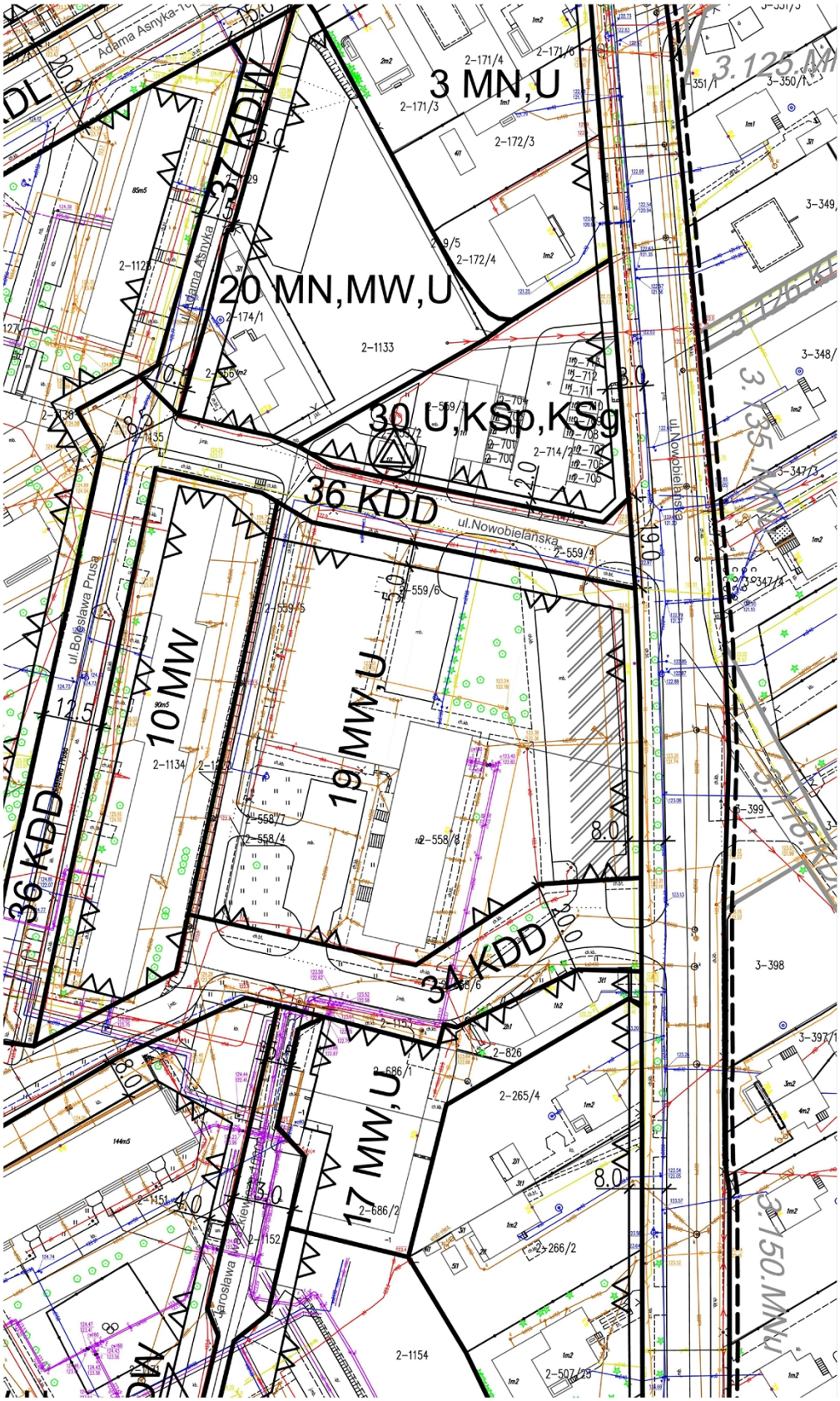
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



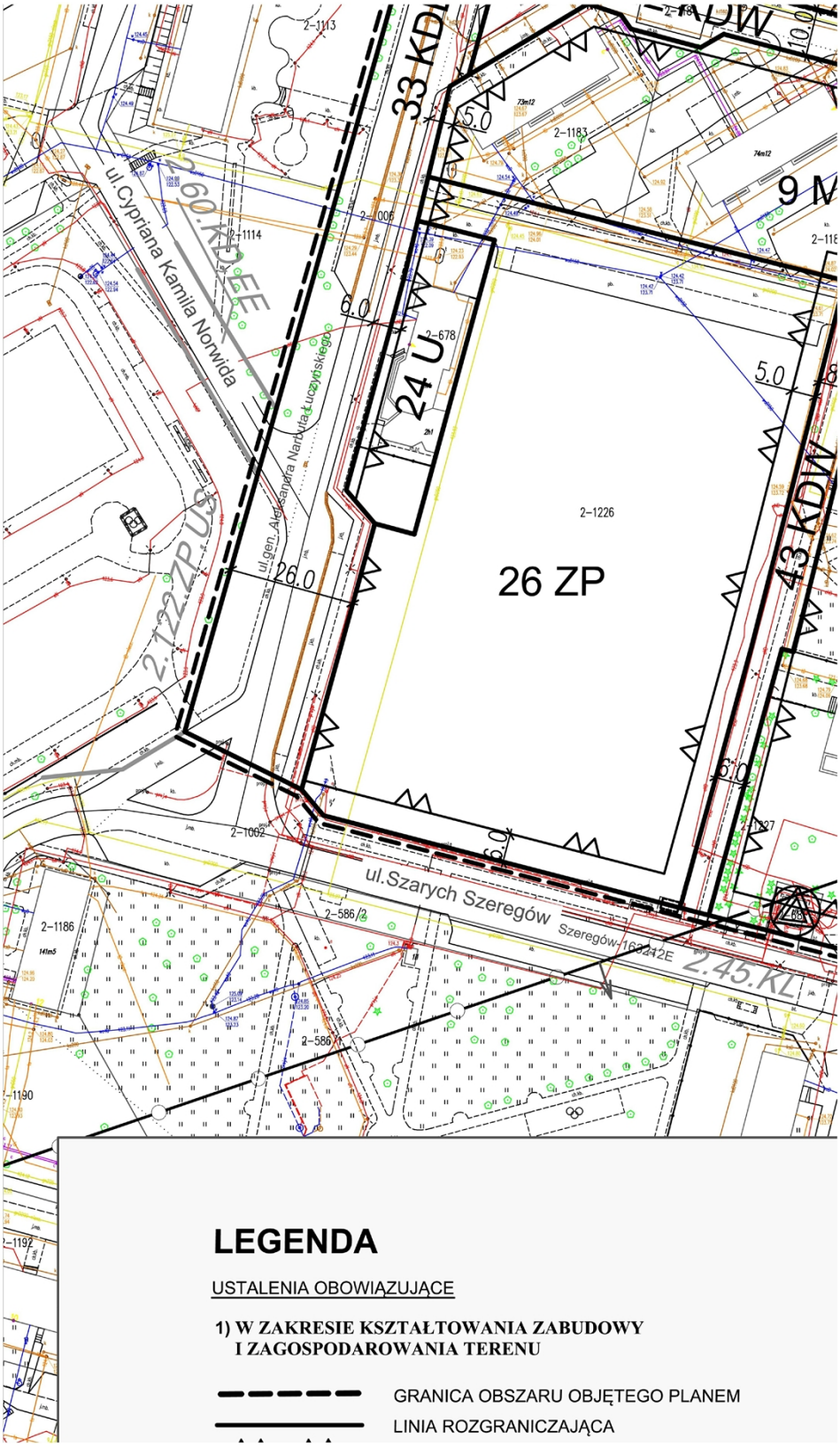
Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



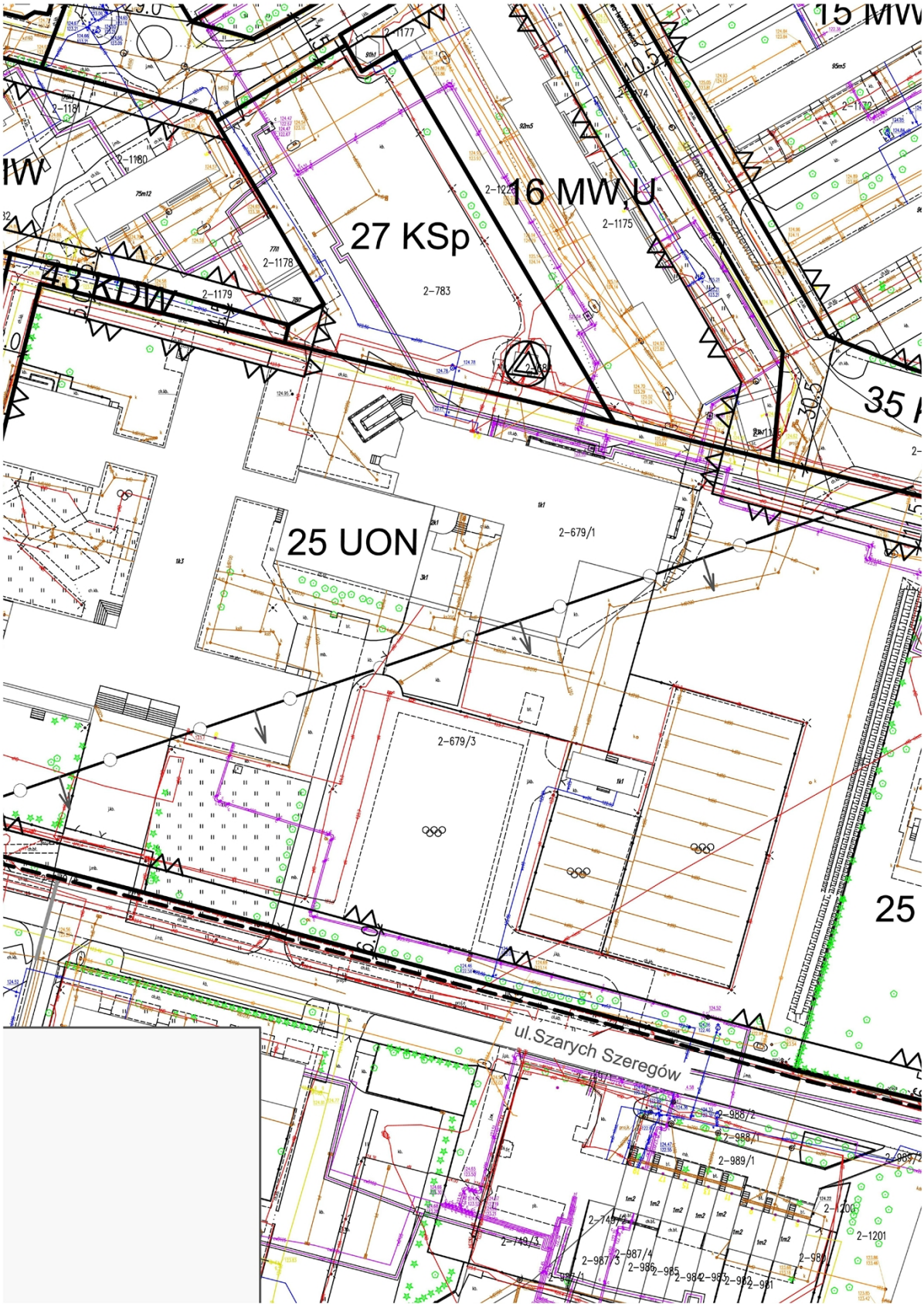
Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



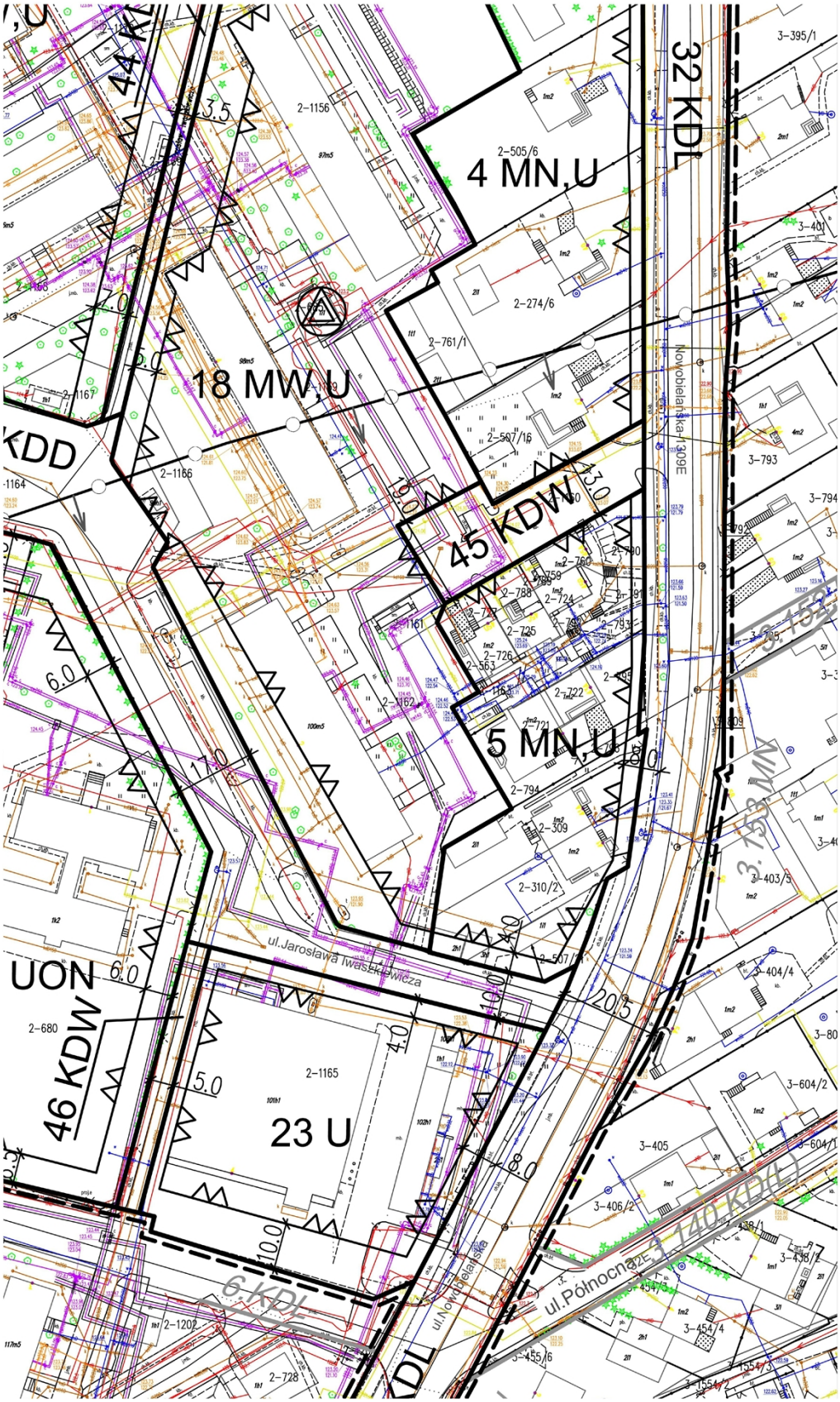
Załącznik Nr 1 arkusz 7 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



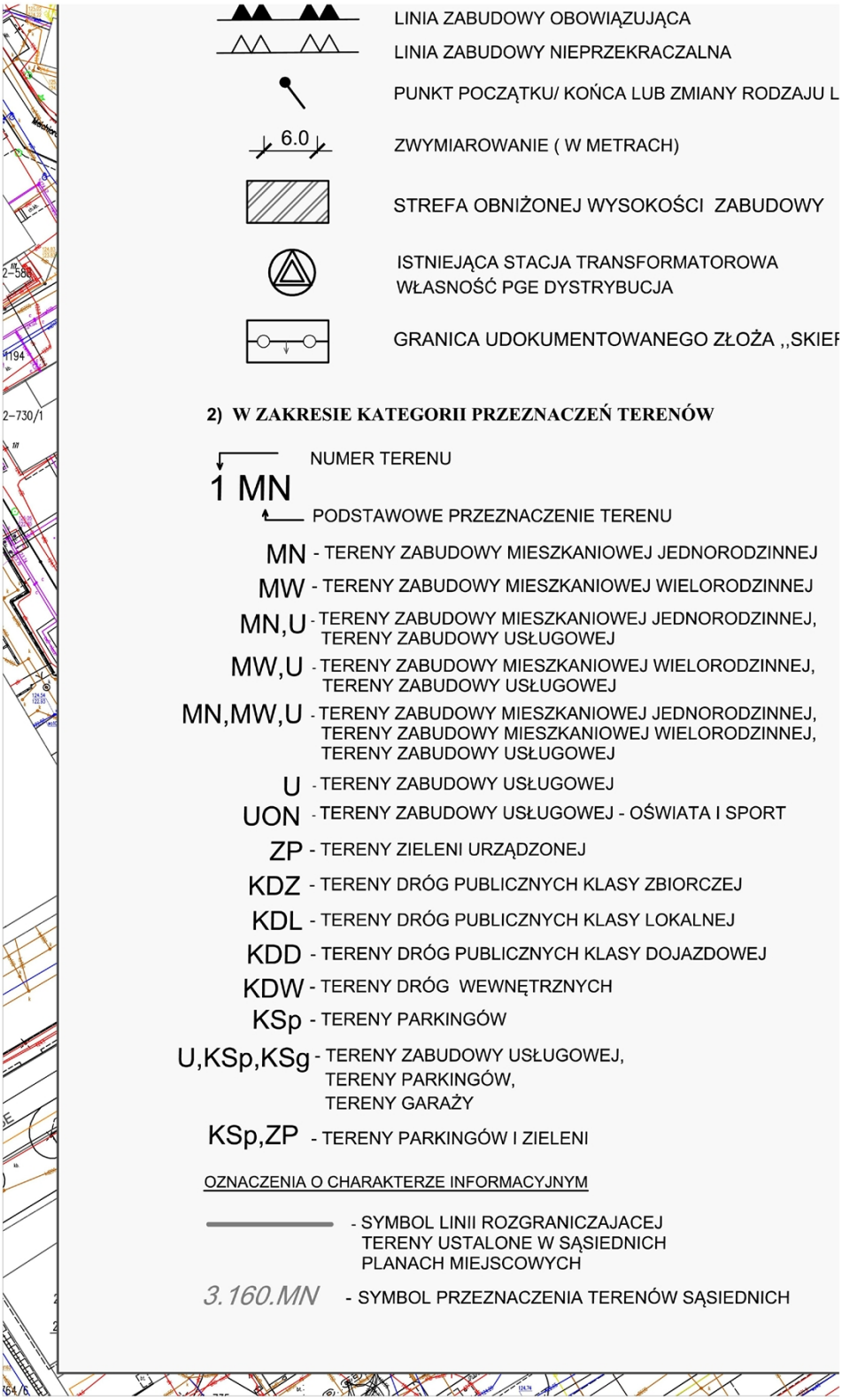
Załącznik Nr 1 arkusz 8 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



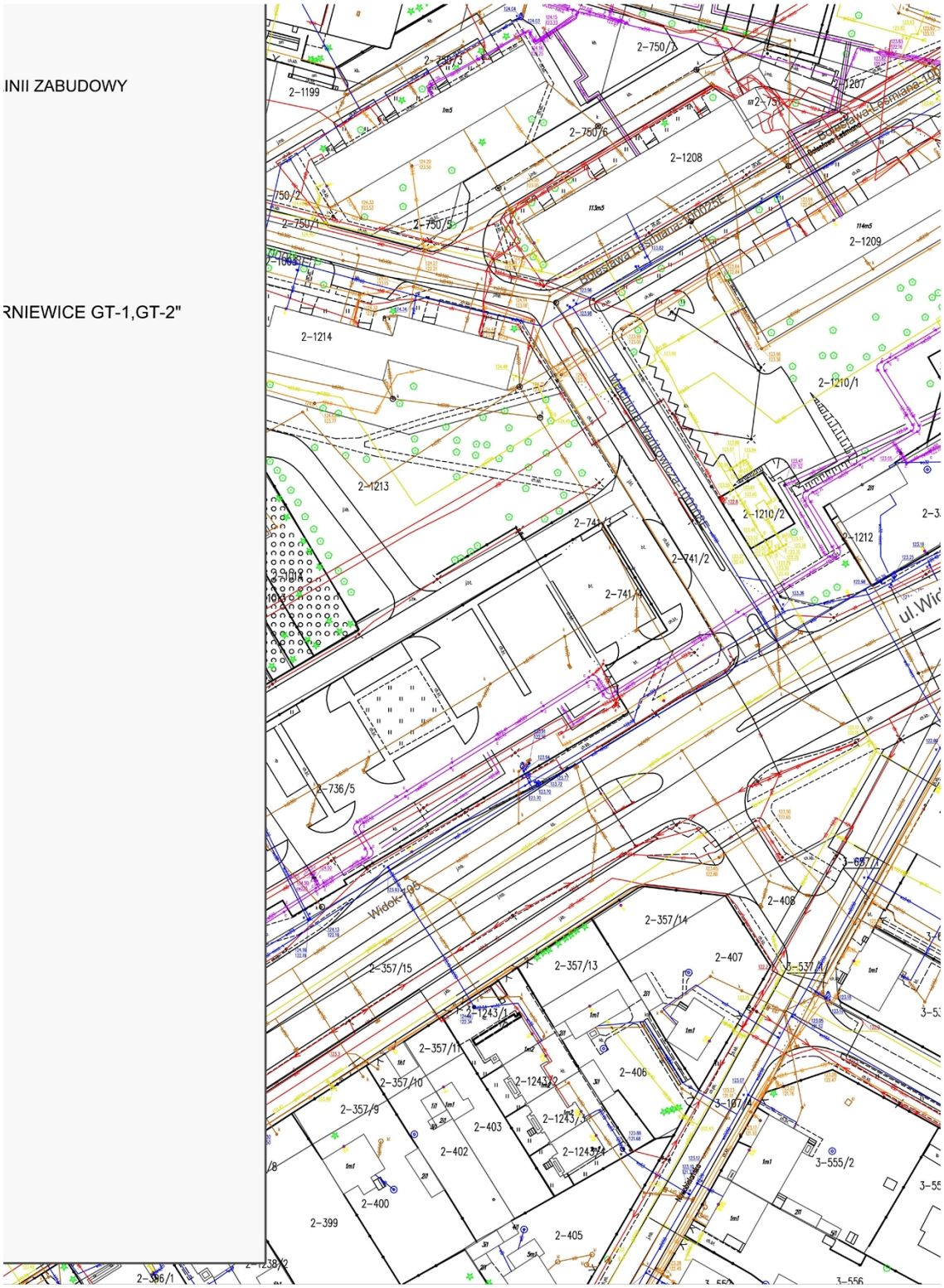
Załącznik Nr 1 arkusz 9 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



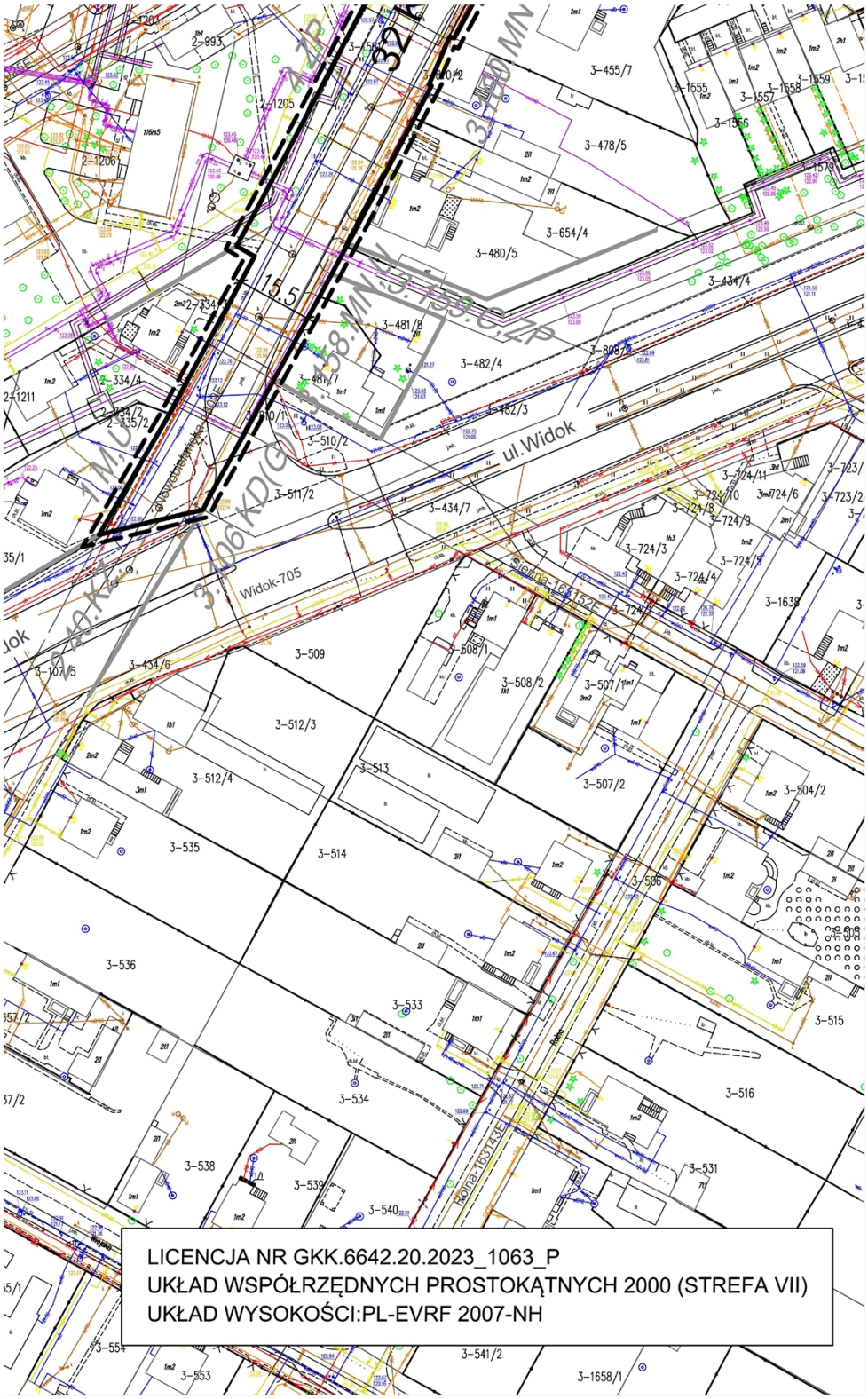
Załącznik Nr 1 arkusz 10 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 11 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 12 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 13 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.

LEGENDA

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE

1) W ZAKRESIE KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

LINIA ROZGRANICZAJĄCA

LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA

LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA

PUNKT POCZĄTKU/ KOŃCA LUB ZMIANY RODZAJU LINII ZABUDOWY

6.0 ZWYMIAROWANIE (W METRACH)

STREFA OBNIŻONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY

ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA
WŁASNOŚĆ PGE DYSTRYBUCJA

GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA ,,SKIERNIEWICE GT-1,GT-2"

2) W ZAKRESIE KATEGORII PRZEZNACZEŃ TERENÓW

NUMER TERENU

1 MN

PODSTAWOWE PRZEZNACZENIE TERENU

MN - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

MW - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ

MN,U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

MW,U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

MN,MW,U - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ, TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

UON - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - OŚWIATA I SPORT

ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

KDZ - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ

KDL - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

KDD - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ

KDW - TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

KSp - TERENY PARKINGÓW

U,KSp,KSg - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, TERENY PARKINGÓW, TERENY GARAŻY

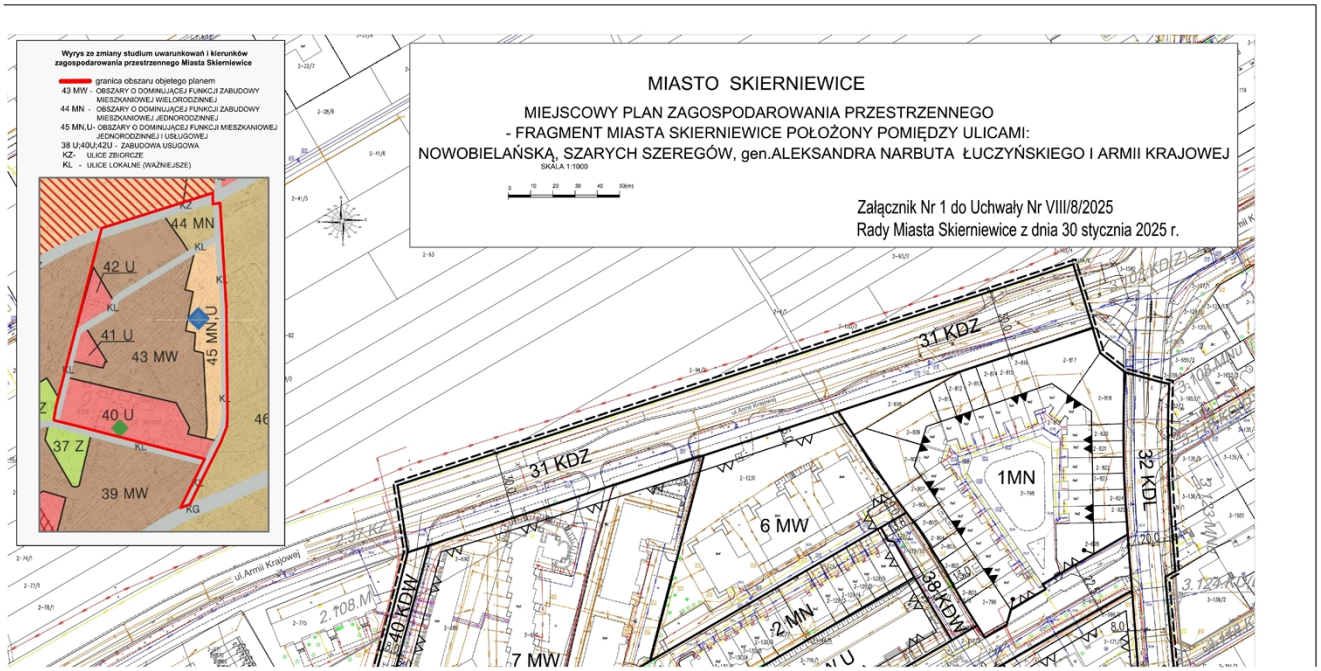
KSp,ZP - TERENY PARKINGÓW I ZIELENI

OZNACZENIA O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- SYMBOL LINII ROZGRANICZAJACEJ TERENY USTALONE W SĄSIEDNICH PLANACH MIEJSCOWYCH

3.160.MN - SYMBOL PRZEZNACZENIA TERENÓW SĄSIEDNICH

Załącznik Nr 1 arkusz 14 do uchwały Nr VIII/8/2025
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 stycznia 2025 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VIII/8/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 stycznia 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie nastąpiło od dnia 15 czerwca 2023 r. do dnia 13 lipca 2023 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być wnoszone do 3 sierpnia 2023 r. W terminie wyznaczonym na składanie uwag wpłynęły 3 pisma zawierające 24 uwagi do projektu planu. Spośród złożonych uwag - 18 uwag zostało nieuwzględnionych , 4 uwzględnione (uwaga 1 z pisma 1, uwagi 2,7,11 z pisma 3)) i 2 uwagi uwzględnione w części (uwaga 2 zawarta w piśmie 1 została uwzględniona w części dotyczącej lit. b tj. przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku ulicy Prusa oraz uwaga 1 zawarta w piśmie 3 została uwzględniona w części odnoszącej się do § 15 ust. 3 pkt lit. b tj. kąta nachylenia połaci dachowych). Prezydent rozpatrzył złożone uwagi w dniu 24.08.2023 r.

Drugie wyłożenie nastąpiło od dnia 4 lipca 2024 r. do dnia 2 sierpnia 2024 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być wnoszone do 23 sierpnia 2024 r.

W terminie wskazanym na składanie uwag tj. do dnia 23 sierpnia wpłynęły 2 pisma zawierające 32 uwagi, spośród których 2 uwagi zostały uwzględnione poprzez treść ustaleń planu (uwaga 15 i 19), jedna uwaga uwzględniona w części (uwaga 8 z pisma 2) –w części dotyczącej kąta nachylenia połaci dachowych do 45^0 oraz możliwości realizacji budynków 3 kondygnacyjnych. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione. Prezydent rozpatrzył złożone uwagi dnia 11.09.2024 r.

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

I WYŁOŻENIE

W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie nr 1 z dnia 20.06.2023 r.

treść uwagi 2. *Dla terenu 30 KSp, KSg przesunięcie projektowanej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy:*

a) *od strony ul. Nowobielańskiej, na wysokości przystanku autobusowego, do linii rozgraniczającej nieruchomość o nr 714/2 z ul. Nowobielańską.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zagospodarowanie terenu objętego uwagą oraz sąsiedztwa przedstawia się następująco. W bezpośrednim sąsiedztwie miejsca objętego uwagą, w odległości ok. 4,5 m od granicy pasa drogowego (linii rozgraniczającej z ulicą Nowobielańską) znajduje się zespół prywatnych garaży. Garaże te są zwrócone ścianą tylną do ulicy. Pomiędzy tym zespołem budynków a linią rozgraniczającą z ulicą Nowobielańską znajduje się szpaler drzew. W pasie drogowym zlokalizowany jest przystanek komunikacji miejskiej wraz z wiatą przystankową. Wiata położona jest w pasie drogowym ulicy Nowobielańskiej. Miejsce parkowania autobusów znajduje się w tym miejscu na podstawowym pasie ruchu tej ulicy. Dalsze sąsiedztwo miejsca objętego uwagą stanowią działki zabudowy mieszkaniowej, na której budynki – wzdłuż całej długości ulicy oddalone są od linii rozgraniczającej o minimum 3,5 m.

Ustalenie linii zabudowy zgodnie z propozycją wskazaną przez składającego uwagę jest równoznaczne z możliwością powstania w tym miejscu budynku w linii rozgraniczającej z ulicą. Taka lokalizacja byłaby wyjątkiem wzdłuż całej ulicy Nowobielańskiej. Nowy budynek, z uwagi na położenie sąsiedniego zespołu garażowego miałby bardzo nieregularny kształt, a wymiary tego budynku to ok. 5,5 m (średnia szerokość) x 28,0 m. Zatem maksymalna powierzchnia tego budynku wyniesie ok. 154,0 m. Powstanie takiego budynku –

usługowego wymagać będzie realizacji miejsc postojowych. W obrębie tego budynku miejsc takich nie będzie można zrealizować. Musiałyby być wykonane w pasie drogowym. Takie rozwiązanie spowoduje konieczność przeniesienia lub likwidacji przystanku komunikacji publicznej. Przeniesienie praktycznie nie jest możliwe z uwagi na fakt, że obecne miejsce jest jedynym, które nie koliduje z wjazdami na posesje i zachowuje odległości od sąsiednich skrzyżowań, zapewniających widoczność na tych skrzyżowaniach. Wprowadzenie zmiany linii zabudowy oraz realizacja w tym miejscu zabudowy spowoduje także likwidację szpaleru drzew

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie nr 2 z dnia 03.08.2023 r.

treść uwagi nr 1 *Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 17 MW,U na zgodny ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja czyli MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium… nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygancyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2 *Wnoszę o zmianę §22 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja" oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających".

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano w wyjaśnieniach wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Ustalona w terenie 17MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0m jest przy tym uzasadniona istniejącym stanem zabudowy.

Jednocześnie z uwagi na fakt, że w terenie 17 MW,U poza ww. budynkiem wielorodzinnym znajdują się dwa 1-2- kondygnacyjne budynki usługowe i budynek garażu proponuje się dokonanie korekty przebiegu linii rozgraniczających i włączenie tych budynków w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4 MN,U i ustalenie wysokości zgodnej dla takich form zagospodarowania w Studium.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3 *Wnoszę o zmianę §22 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja”.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 % odpowiada wartości istniejącej w tym terenie. Ponadto jest on zgodny z wartością jaka została ustalona dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wartość tego wskaźnika jest nieznacznie niższa niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w studium oraz odpowiada wartością ustalonych w Studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 4 *Wnoszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenia tego terenu 19 MW,U na zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” czyli na MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy. Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim. Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez

ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

I tak zgodnie z treścią Studium dopuszcza się zmianę granic jednostek postulowanych do różnych form zagospodarowania na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Ponadto w zakresie określania w planach miejscowych parametrów i wartości wskaźników zabudowy

„ „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*,

Jak opisano wcześniej teren 19 MW,U obejmuje fragment osiedla „Widok”, w którym większość zabudowy stanowią budynki wielorodzinne. Powierzchnie działek w terenie (łącznie powyżej 6000 m2) jak i rozpoznane i opisane wyżej lokalne struktury przestrzenne, sąsiedztwo, predestynują teren do przeznaczenia go dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej. W opinii opracowujących projekt planu ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu 19 MW,U w całości spełnia wymagania określone w Studium.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5. *Wnoszę o zmianę §23 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W Studium oprócz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte zostały odstępstwa od ich stosowania. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalenie w projekcie planu przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadające określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zasadę by wysokość zabudowy odpowiadała istniejącej w ramach istniejącego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym wskazaniem, że dominuje w osiedlu i pożądaną wysokością dla budynków wielorodzinnych jest pięć kondygnacji. Studium dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej) oraz wysokość sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej (od 17 do 30 m)

wskazuje na dopuszczalność stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości właściwej dla budynków trzykondygnacyjnych, a określonych przez składającego uwagę na 10,0 m.

Mając na względzie wydane w dniu 3 sierpnia 2023 r. Rozstrzygniecie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego (PNIK-I.4131.692.2023) stwierdzające nieważność uchwały w części terenów, w których ustalono maksymalną wysokość zabudowy niezgodną ze Studium proponuje się rozważyć obniżenie wysokości i ustalić w terenie 19 MW,U maksymalną wysokość zabudowy w strefie podwyższonej wysokości wskazanej na rysunku planu na poziomie 24 m.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6. *Wnoszę o zmianę §23 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja”.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz nawiązuje wskaźnika ustalonego w studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie nr 3 z dnia 03.08.2023 r.

treść uwagi nr 1. *W terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U proponuje się przyjąć te same zasady i warunki zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego.*

Ustalone wskaźniki należy ujednolicić:

§ 15. *ust.3 pkt 1 wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 200 m^2,*

§ 15. *ust.3 pkt 3 lit. a) – wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 60 %,*

§ 15. *ust.3 pkt 3 lit. b) – wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 2,0,*

§ 15. *ust.3 pkt 1 lit c – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 %,*

§ 15. *ust.3 pkt 4 parametry kształtowania zabudowy:*

a) *wysokość zabudowy maksimum 12,0 m,*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu, w terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego oraz istniejące wskaźniki i parametry zabudowy. Tereny 3 MN,U i 4 MN,U to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zabudowę składają się budynki mieszkalne wolnostojące, budynki gospodarcze i garaże oraz budynki usługowe. Zabudowa ulokowana jest na działkach o powierzchniach: w terenie 3 MN,U od 395 m^2 – 852 m^2, w terenie 4 MN,U od 922 m^2 do 1276 m^2. Maksymalna powierzchnia zabudowy w tych terenach wynosi 26 % w terenie 3 MN,U i 31 % w terenie 4 MN,U. Budynki mieszkalne 1,2 i 3 kondygnacyjne, posiadają wysokość

od 8,0 m do 10,5 m, budynki gospodarcze i garaże są niższe, ich wysokość wynosi od 3,5 mdo ok. 6,0 m. Maksymalna intensywność zabudowy w tych terenach wynosi 0,6, powierzchnia biologicznie czynna od 35% do 60%. Z kolei teren 5 MN,U to teren mieszkaniowo-usługowy o znacznie większej intensywności do zabudowy. Intensywność zabudowy wynosi 0,5 -1,2. Zabudowa zlokalizowana jest tu na mniejszych działkach o powierzchni od 167 m^2 do 340 m^2, dwie działki są większe i posiadają powierzchnie 580 m^2 i 553 m^2. Działki w tym terenie są zabudowane od 24% do 60 %. Budynki usługowe i mieszkaniowo-usługowe połączone są ze sobą tworząc zwarty kompleks zabudowy, budynki mieszkalne są zbliźniaczone. Wysokość budynków wynosi od 8,0m do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna wyłączając działki niezbudowane wynosi od 5% do 20%,

Powyższe analizy dowodzą, że ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania i umożliwiają w niewielkim stopniu inwestowanie. Głównym celem ustalonych w projekcie planu wskaźników jest utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej tj. luźnej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U i bardziej intensywniej, zwartej zabudowy lokowanej na małych działkach w terenie 5 MN,U. Proponowane przez składającą uwagę wskaźniki i parametr zabudowy mają na celu zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U oraz ustalenie większego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (min, 30 %) w terenie 5 MN,U, który na działkach z istniejącą zabudową będzie trudny osiągnięcia. Proponuje się w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U nie ujednolicać wskaźników zgodnie ze wskazaniem w uwadze i nie uwzględnić uwagi w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3. *Składająca uwagę kwestionuje oznaczenie terenu symbolem 20 MN,MW,U – twierdzi , że takiego przeznaczenia nie zna uozp. Ustawa przewiduje jedynie graficzne przestawienie albo pod MN, albo pod MW albo pod U.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Oznaczenie terenu jak również cała treść tekstu projektu planu i rysunku planu spełniają wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. Rozporządzenie dopuszcza określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem maksymalnie trzech klas z dozwolonych poziomów przeznaczenia. Teren oznaczony symbolem 20 MN, MW, U zawiera dokładnie trzy klasy przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

.

treść uwagi nr 4. *Działka znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej. Ponieważ została uznana za zbyteczną należy zwrócić pierwotnym właścicielom, a nie wyznaczać do sprzedaży.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Składająca uwagę nie wskazuje, która działka jest zbyteczna i należy ją zwrócić pierwotnym właścicielom. Ustalenia projektu planu nie regulują zwrotów ani sprzedaży nieruchomości.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5. *30 KSp,KSg – to teren podzielony i zabudowany. Dlatego też ustalanie jakichkolwiek wskaźników i podziałów jest zbyteczne.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu

projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania. Z uwagi na powyższe nie można nie określać dla wyznaczonych w planie miejscowym terenów wskaźników zabudowy i zagospodarowania.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6 *19 MW,U – to teren po przychodni i izbie skarbowej. Planowana zabudowa o wysokości 30 m wyeliminuje możliwość zabudowy planowanymi tu również budynkami o wysokości 17,0 m i przesłoni mieszkańcom ul. Prusa 8 cała elewację południowo zachodnią.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Projekt planu w terenie oznaczonym symbolem 19 MW,U ustala możliwość realizacji zabudowy o wysokości maksimum 30 m w strefie podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu oraz maksimum 17 m na pozostałej części terenu. Projekt nie określa ilości budynków jaka ma być zrealizowana w terenie, ani też ich usytuowania czy układu zabudowy. Decyzję te pozostawiono inwestorowi. Inwestor realizując zabudowę na działce jest zobowiązany zaprojektować ją, a następie zrealizować zgodnie z przepisami prawa, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powyższe rozporządzenie określa warunki oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń. Projekt budowalny określa również oddziaływanie planowanej inwestycji na tereny sąsiednie.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i wysokości zabudowy uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 8. *Zgodnie z art. 36 mieszkańcom Prusa 8 należą się odszkodowania za obniżenie wartości ich mieszkań. Wartość odszkodowań z tytułu obniżenia wartości mieszkań projektant powinien uwzględnić planie- skutki ekonomiczne. Projektant musi przewidzieć koszty, które musi ponieść miasto(to znaczy my wszyscy) wynikające z obniżenia wartości wszystkich mieszkań przy ul. Prusa 8. Projektant nie przewidział takich wydatków w planie zgodnie z art. 37.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 36. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą albo wykupienia nieruchomości.

Ustalenia przedmiotowego nie uniemożliwiają ani w istotny sposób nie ograniczają korzystania z nieruchomości położonej przy ulicy Prusa 8.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 9 *Zgodnie ze studium teren 19 MW,U przeznaczony jest pod zabudowę do 3 kondygnacji.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowany sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy. Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim. Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Łączna powierzchnia działek w tym terenie wynosi ok. 6000 m^2. Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

I tak zgodnie z treścią Studium dopuszcza się zmianę granic jednostek postulowanych do różnych form zagospodarowania na etapie opracowywania planów miejscowych. W treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Ponadto w zakresie określania w planach miejscowych parametrów i wartości wskaźników zabudowy w Studium zawarto „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadające określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zasadę by wysokość zabudowy odpowiadała istniejącej w ramach istniejącego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym wskazaniem, że dominuje w osiedlu i pożądaną wysokością dla budynków wielorodzinnych jest pięć kondygnacji. Studium dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej) oraz wysokość sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej (od 17 do 30 m) wskazuje na dopuszczalność stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości właściwej dla budynków trzykondygnacyjnych.

Jednocześnie mając na względzie wydane w dniu 3 sierpnia 2023 r. Rozstrzygniecie Nadzorcze Wojewody Łódzkiego (PNIK-I.4131.692.2023) stwierdzające nieważność uchwały w części terenów, w których ustalono maksymalną wysokość zabudowy niezgodną ze Studium zasadnym jest obniżenie wysokości nowej zabudowy i ustalenie w terenie 19 MW,U maksymalnej wysokość zabudowy w strefie podwyższonej wysokości wskazanej na rysunku planu na poziomie 24 m.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 10 *17 MW,U – to teren po byłej kotłowni osiedlowej oraz istniejącej apteki. Składająca uwagę kwestionuje przeznaczenie terenu pod zabudowę wielorodzinną o wysokości 30 m, zabudowę usługową oraz parkingi, w tym podziemne.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U to teren zabudowany. Zlokalizowane są tu: 9-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne i budynek garażowy. Tereny na południe i zachód od terenu to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jak również parametry istniejącego 9 – kondygnacyjny budynku. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych jak również w zakresie parametrów zabudowy.

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazany jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium… nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych.

Również w Studium określone zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od stosowania parametrów zabudowy określonych w poszczególnych obszarach funkcjonalnych. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem.

Jednocześnie z uwagi na fakt, że w terenie 17 MW,U poza ww. budynkiem wielorodzinnym znajdują się dwa 1-2- kondygnacyjne budynki usługowe i budynek garażu proponuje się dokonanie korekty przebiegu linii rozgraniczających i włączenie tych budynków w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4 MN,U i ustalenie wysokości zgodnej dla takich form zagospodarowania w Studium.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 12 *W obowiązującymi planie teren ten jest przeznaczony pod usługi parterowe, a mimo to zostało wydane pozwolenie na budowę i budynek został zrealizowany. Lokalizacja tego 9-kondygnacyjnego budynku nie spełnia wymogów ochrony przeciwpożarowej i zacienia sąsiednie działki. Uważa że odszkodowanie za utracony teren i pogorszenie warunków życia powinien ponieść inwestor, a architekt co najmniej odpowiedzialność dyscyplinarną.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 13. *Składająca uwagę przedstawia wyliczenia dotyczące wskaźników zabudowy w terenie 17 MW,U. Uważa, że wg obowiązującego planu budynek wielorodzinny powinien zostać rozebrany do wysokości parteru, a wg projektu planu podlega rozbiórce powyżej 3 kondygnacji.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Podana w wyliczeniach powierzchnia zabudowy nie odpowiada żadnej z powierzchni zajętej pod budynkami na działkach znajdujących się w terenie 17 MW,U. Stąd nie można odnieść się do wyliczeń przedstawionych przez składającą uwagę. Mając na uwadze treść uwagi, w której składająca uwagę kwestionuje legalność powstania budynku 9-kondygnacyjnego należy domniemywać, ze wyliczenia te dotyczą działki na której znajduje się budynek 9 – kondygnacyjny. Wykazana w ewidencji gruntów i budynków powierzchnia pod tym budynkiem nie odpowiada powierzchni zabudowy podanej w uwadze. Stąd dalsze przedstawione w uwadze wyliczenia nie odzwierciedlają stanu faktycznego.

Ocena legalności obiektów budowlanych w terenie nie leży w kompetencji Gminy a w kompetencji innego organu administracji tj. Państwowego Nadzoru Budowlanego.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 14. *Zgodnie ze studium teren 17 MW,U powinien być przeznaczony pod zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium… nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygancyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych.

Jednocześnie w Studium określone zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania parametrów i wskaźników zabudowy. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano

w wyjaśnieniach wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Jednocześnie z uwagi na fakt, że w terenie 17 MW,U poza ww. budynkiem wielorodzinnym znajdują się dwa 1-2- kondygnacyjne budynki usługowe i budynek garażu proponuje się dokonanie korekty przebiegu linii rozgraniczających i włączenie tych budynków w teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4 MN,U i ustalenie wysokości zgodnej dla takich form zagospodarowania w Studium.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 15. *Działka nr 2-1154 nie została opisana je przynależność ani do sąsiedniego terenu 4 MN,U ani do 17 MW,U ani do 18 MW,U. Działka ta jest użytkowana od 40 lat przez mieszkańców Iwaszkiewicza 6.*

W treści uwagi składająca podnosi, że teren działki jest objęty pozwoleniem na budowę 3 budynków patronackich tj. Iwaszkiewicza 2, 4 i 6. Podczas gdy mieszkańcy Iwaszkiewicza 4 i 6 mogą na wydzielonych działkach zlokalizować wystarczającą ilość miejsc postojowych mieszkańcom Iwaszkiewicza 6 odebrano tę działkę w tajnym postępowaniu i pozbawiono ich możliwości zlokalizowania wystarczającej ilości miejsc postojowych. Działka nr 2- 1154 jest konieczna dla lokalizacji miejsc postojowych dla mieszkańców bloku Iwaszkiewicza 6. W dalszej części uwagi opisuje historię własności działki. Uważa również, że mieszkańcy bloku Iwaszkiewicza 6 zostali ograbieni również z terenu obecnie zabudowanego blokiem Przy ulicy Prusa 8 A.. Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 posiadają 20 mp oraz 8 nielegalnie w granicy sąsiedniej nieruchomości na przewidzianym w terenie zieleni izolacyjnej wokół zabudowy jednorodzinnej przewidzianej w pozwoleniu na budowę budynków patronackich.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu działka nr ewid. 2-1154 położona jest w dwóch terenach oznaczonych symbolami

17 MW,U i 18 MW,U o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, przeznaczeniu uzupełniającym: parkingi, w tym podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. W terenie mogą być realizowane miejsca postojowe na potrzeby zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Jednakże w związku, z faktem, że w terenie 17 MW,U będzie dokonywana korekta zmiany linii rozgraniczający proponuje się całą działkę nr ewid. 2-1154 włączyć w teren oznaczony symbolem 18 MW,U.

Pozostała treść uwagi nie dotyczy ustaleń planu.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 16. *Składająca uwagę przytacza ustalenia studium dla obszaru funkcjonalnego opisanego symbolem 43 MW. W szczególności podkreśla ustalenie „zaleca się nie zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej" oraz maksymalna wysokość budynków – „pięć kondygnacji nadziemnych". W projekcie planu, w obszarze tym znajdują się następujące tereny: 8 MW, 9 MW, 10 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 MN,U, 27 KSp dz.783.*

Składająca uwagę sądzi, że Radni sprawdzą dokładnie zgodność ww., terenów z treścią Studium. I odrzucą plan w całości.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 8 MW, 9 MW, 10 MW to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 15 MW,U, 16 MW,U i 18 MW,U – to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne i zabudowy usługowej, 27 KSp – to teren parkingu przy pływalni „Nawa". W projekcie planu zostały one wyznaczone na części obszaru obejmującej zabudowę osiedla „Widok" wybudowaną w latach 80 ubiegłego stulecia. Zabudowę w większości tych terenów stanowią 5- kondygnacyjne bloki mieszkalne o wysokości ok. 17 m, o dachach płaskich. W terenie 9 MW,U zlokalizowane są 12 kondygnacyjne budynki wielorodzinne tzw. wieżowce. Zabudowa w ww. terenach ulokowana jest na działkach o powierzchniach od 1650 m^2 do 4190 m^2, przeważają działki o pow. od 2000 m^2 do 3000 m^2. Powierzchnie zabudowy wynoszą od 20% do 35%. W projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu

istniejącego istniejących wskaźników i parametrów zabudowy, z niewielkim zakresem ich zwiększenia w celu umożliwienia realizacji inwestycji związanych m.in. modernizacją budynków np. przebudową dachów poprzez zmianę wysokości ścianek kolankowych, docieplenia dachów, docieplenia budynków, obudowy zadaszeń wejść do budynków, czy budowy wind lub obudowy balkonów. Nie wykluczono też realizacji niewielkich osiedlowych obiektów usługowych. W terenach tylko dwie działki mają możliwości inwestycyjne .Dlatego też 8 MW, 10 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 18 MW,U ustalono możliwość realizacji zabudowy o wysokości 17,0 m na maksymalnej powierzchni zabudowy 35 % nawiązując do istniejącej zabudowy. W terenie 9 MW ustalono maksymalną wysokość zabudowy 33 m i maksymalną uwzględniając istniejące budynki wielorodzinne.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

II WYŁOŻENIE

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie 1 z dnia 22.08.2024 r.

treść uwagi nr 1. *Wnoszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenia terenu 17 MW,U na zgodny ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja czyli MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium… nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygancyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2. *Wnoszę o zmianę §22 ust.3 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy:*

a) *wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja" oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy w §22 ust.3 pkt 3.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach*

miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających".

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano w wyjaśnieniach wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0m jest przy tym uzasadniona istniejącym stanem zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3. *Wnoszę o zmianę §22 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja*".

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających".*

Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 % odpowiada wartości istniejącej w tym terenie. Ponadto jest on zgodny z wartością jaka została ustalona dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wartość tego wskaźnika jest nieznacznie niższa niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w studium oraz odpowiada wartością ustalonych w Studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 4 *Wnoszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenia tego terenu 19 MW,U na zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" czyli na MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy. Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim. Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez

ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren 19 MW,U jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

I tak zgodnie z treścią Studium dopuszcza się zmianę granic jednostek postulowanych do różnych form zagospodarowania na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Ponadto w zakresie określania w planach miejscowych parametrów i wartości wskaźników zabudowy zawarto:

„ „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*,

Jak opisano wcześniej teren 19 MW,U obejmuje fragment osiedla „Widok”, w którym większość zabudowy stanowią budynki wielorodzinne. Powierzchnie działek w terenie (łącznie powyżej 6000 m2) jak i rozpoznane i opisane wyżej lokalne struktury przestrzenne, sąsiedztwo, predestynują teren do przeznaczenia go dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej. W opinii opracowujących projekt planu ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu 19 MW,U w całości spełnia wymagania określone w Studium z uwzględnieniem dopuszczonych w nim odstępstw w kształtowaniu struktury przestrzennej jak i wskaźników i parametrów zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5. *Wnoszę o zmianę §23 ust.3 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy w §23 ust.3 pkt 3*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W Studium oprócz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte zostały odstępstwa od ich stosowania. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.

Ustalenie w projekcie planu przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadające określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zasadę by wysokość zabudowy odpowiadała istniejącej w ramach istniejącego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym wskazaniem, że dominuje w osiedlu i pożądaną wysokością dla budynków

wielorodzinnych jest pięć kondygnacji. Studium dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej i usługowej) oraz wysokość sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej (od 17 do 30 m) wskazuje na dopuszczalność stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości właściwej dla budynków trzykondygnacyjnych, a określonych przez składającego uwagę na 10,0 m.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6 *Wnoszę o zmianę §23 ust. pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja”*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz nawiązuje wskaźnika ustalonego w studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie 2 z dnia 23.08.2024 r.

treść uwagi nr 1. *Analiza zgodności ważnego i obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja – Uchwała Rady Miasta i zaktualizowanego o wprowadzenie stref ochrony uzdrowiskowej Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r., a następnie usunięcia stref ochrony uzdrowiskowej Uchwałą Nr LIX/86/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r.. A więc wrócono do wersji opracowanej i uchwalonej w 2000 r. Obecnie wyeliminowano zapisy określone kolorem czerwonym.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uwaga nie dotyczy ustaleń planu.

W powyższej kwestii należy wyjaśnić, że aktualnie na obszarze miasta Skierniewice obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja przyjęte uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r. i Nr LIX/86/2023 r. z dnia 31 sierpnia 2023 r. Ustalenia dotyczące stref ochrony uzdrowiskowej zostały zawarte w Studium L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. a zlikwidowane zmianą Studium przyjętą i Nr LIX/86/2023 r. z dnia 31 sierpnia 2023 r., po wydaniu *Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 2023 r. w sprawie pozbawienia statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej Osiedla Zdrojowego położonego na obszarze miasta na prawach powiatu Skierniewice oraz sołectw: Maków, Krężce i Dąbrowice położonych na obszarze gminy Maków*. Zmiany wprowadzone tą zmianą zostały oznaczone drukiem czerwonym. Studium uchwalone w 2000 r. jest Studium nieobowiązującym. Obowiązujące Studium nie jest wersją Studium z 2000 r.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2 *Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje aktualny i ważny plan zagospodarowania przestrzennego ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego nr 126 z dnia 20 października 2000 r. na mocy Uchwały Rady Miasta Nr 56/2000/25 z dnia 13 lipca 2000 r. Porównano zapisy obowiązującego planu przewidującego np. zabudowę jednorodzinną o wysokości 3 kondygnacji. Natomiast w obecnym planie zmniejszono tę samą zabudowę do dwóch kondygnacji. Wielkość powierzchni zabudowy jest wykładnikiem ceny nieruchomości. Zaproponowane w tej edycji planu obniżenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji z dotychczasowych 3 kondygnacji zarówno w studium jak i w obowiązującym planie wynika z konieczności obniżenia wartości naszych działek i umożliwieniu deweloperom tańszego ich kupna.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Obowiązujący dla osiedla Widok miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 56/2000/25 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 lipca 2000 r. ustala dla zabudowy mieszkaniowej położonej przy ulicy Nowobielańskiej maksymalną wysokość zabudowy wyrażoną liczbą kondygnacji - 3 kondygnacje. Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie było konieczności wyrażania wysokości miarą metryczną. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligują do wyrażania parametru wysokości zabudowy w planach miejscowych miarą metryczną. Stąd w projekcie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono maksymalną wysokość zabudowy 10 m. Powyższa wartość umożliwia realizację budynków 3-kondygnacyjnych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3. *Sprawdzenie zgodności studium z zapisami a proponowanego planu II wyłożenie zgodnie z wymogami zawartymi w art.15 ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

Teren oznaczony w studium 45 MN,U jest opisany następująco:

Ad.1. Zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa - wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji indywidualnej;

Ad.3. Zalecany układ zabudowy mieszkaniowej – budynki wolnostojące;

Ad.4. Wyklucza się realizację budynków mieszkalnych w układzie zabudowy szeregowej,

Zakaz wykonywania w obrębie działki zabudowy jednorodzinnej więcej niż jednego budynku mieszkalnego,

W zagospodarowaniu obszaru 242MN,U, który położony jest w strefie „C" ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. lecznictwa uzdrowiskowego;

Ad.5. Określa się następujące graniczne parametry i graniczne wielkości wskaźników odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenów:

- *minimalna powierzchnia wydzielanej działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie wolnostojącym -700m^2, w układzie bliźniaczym – 700m^2,*
- *maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja,*
- *udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki zabudowy mieszkaniowej - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki, w obrębie działki zabudowy usługowej – 10%.*

Granice analizowanego obszaru 45 MN,U są dokładnie określone, gdyż pokrywają się z granicami działek.

Teren ten został podzielony przez projektanta w przedłożonym projekcie planu zagospodarowania miasta na 10 obszarów o różnym przeznaczeniu kolejno: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 14 KDD, 17 MW,U, działka nr 2-1154, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U.

Budownictwo o symbolu MN oznacza zabudowę jednorodzinną o wysokości 12 m zgodnie z pojęciami zawartymi w warunkach technicznych prawa budowlanego. Ograniczenie wysokości zabudowy poniżej tej wysokości powoduje ograniczenia nie tylko w dowolności i indywidualności architektury budynku, a także ogranicza powierzchnię zabudowy bez żadnego powodu. Jest to wymuszenie ograniczania architektury i nakaz

dostosowania się do niczym nieuzasadnionych pomysłów Pana B. Ingerencja pomysłodawcy sięga zbyt daleko w prawo własności i ogranicza architekturę budynków.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Z treści uwagi wynika, że tereny wyznaczone w planie 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 U,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U, zawierające się w obszarze funkcjonalnym 45 MN,U powinny być przeznaczone pod zabudowę jednorodzinną - 12 m. W powyższej kwestii należy wyjaśnić, że Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie określa parametru wysokości zabudowy jednorodzinnej. Określa natomiast podział budynków na grupy wysokości: niskie (N) – do 12 m, średnie od ponad 12 m do 25 m, wysokie od ponad 25 do 55 m i wysokościowej powyżej 55 m.. Parametr wysokości zabudowy ustala się w planie miejscowym. Ustalenie w niniejszym planie maksymalnej wysokości 10 m, w terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej wynika z analizy wysokości budynków w tych terenach. Wyznaczone w projekcie tereny: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 U,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U uwzględniają istniejący stan zagospodarowania, a także możliwości zagospodarowania z zachowaniem zgodności ze Studium.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 4. *Na obszarze oznaczonym 3 MN,U, 4 MN,U 5 MN,U proponuje się przyjąć te same zasady i warunki zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, pozostawienie zgodnie ze studium i obowiązującym planem przeznaczenia pod zabudowę 3 kondygnacyjna.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu, w terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego oraz istniejące wskaźniki i parametry zabudowy. Tereny 3 MN,U i 4 MN,U to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zabudowę składają się budynki mieszkalne wolnostojące, budynki gospodarcze i garaże oraz budynki usługowe. Zabudowa ulokowana jest na działkach o powierzchniach: w terenie 3 MN,U od 395 m^2 – 852 m^2, w terenie 4 MN,U od 922 m^2 do 1276 m^2. Maksymalna powierzchnia zabudowy w tych terenach wynosi 26 % w terenie 3 MN,U i 31 % w terenie 4 MN,U. Budynki mieszkalne 1,2 i 3 kondygnacyjne, posiadają wysokość od 8,0 m do 10,5 m, budynki gospodarcze i garaże są niższe, ich wysokość wynosi od 3,5 m do ok. 6,0 m. Maksymalna intensywność zabudowy w tych terenach wynosi 0,6, powierzchnia biologicznie czynna od 35% do 60%. Z kolei teren 5 MN,U to teren mieszkaniowo-usługowy o znacznie większej intensywności do zabudowy. Intensywność zabudowy wynosi 0,5 -1,2. Zabudowa zlokalizowana jest tu na mniejszych działkach o powierzchni od 167 m^2 do 340 m^2, dwie działki są większe i posiadają powierzchnie 580 m^2 i 553 m^2. Działki w tym terenie są zabudowane od 24% do 60 %. Budynki usługowe i mieszkaniowo-usługowe połączone są ze sobą tworząc zwarty kompleks zabudowy, budynki mieszkalne są zbliźniaczone. Wysokość budynków wynosi od 8,0m do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna wyłączając działki niezbudowane wynosi od 5% do 20%.

Powyższe analizy dowodzą, że ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania i umożliwiają w niewielkim stopniu inwestowanie. Głównym celem ustalonych w projekcie planu wskaźników jest utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej tj. luźnej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U i bardziej intensywniej, zwartej zabudowy lokowanej na małych działkach w terenie 5 MN,U. Proponowane przez składającą uwagę wskaźniki i parametr zabudowy mają na celu zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U oraz ustalenie większego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (min, 30 %) w terenie 5 MN,U, który na działkach z istniejącą zabudową będzie trudny osiągnięcia. Proponuje się w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U nie ujednolicać wskaźników zgodnie ze wskazaniem w uwadze i nie uwzględnić uwagi w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania. Część uwagi odnosząca się do ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych do 45^0 jest uwzględniona ustaleniami projektu planu.

Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U położne są w Studium w obszarze funkcjonalnym: zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oznaczonym symbolem 45 MN,U. W obszarze tym przewidziano możliwość realizacji budynków

mieszkalnych i usługowych o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja. Aktualne przepisy prawa nie pozwalają na określnie wysokości zabudowy wyrażonej liczbą kondygnacji, stąd w projekcie planu wysokość została wyrażona w metrach. Ustalając w projekcie planu w terenach o symbolach: 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 10 m umożliwia się realizację o zabudowy o wysokości trzech kondygnacji.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5. *Teren oznaczony symbolem 4 MN,U to teren działek pozostałych po wywłaszczeniu nam gruntów pod osiedle Widok.*

Każda działka ma powierzchnię większą niż 900 m^2 i inną iż pozostałe (np. do 1700^2). Każda działka jest podzielna. Wydzielenie na miej działce budowalnej minimalnej powierzchni 900 m^2 skutkuje pozostawieniem pozostałej działki gruntów o pow. 400 m^2, którą jest bardzo trudno potraktować jako działkę budowalną.

Mam dwoje dzieci i swoją działkę mogę podzielić na dwie równe działki o pw. Ponad.650 m^2. Każda działka jest działką budowlaną, której zagospodarowanie będzie zgodne z warunkami technicznymi i ustawą o gospodarce gruntami. Pomysł na określenie minimalnej powierzchni działki wynoszącej 900 m^2 dla wszystkich działek w terenie 4 MN,U jest niedorzeczny. O podziale decydują ustawy i właściciel i nie może decydować projektant i jego wskaźniki wzięte z sufitu. Stanowi to nadużycie konstytucyjnych praw i zbyt daleką ingerencją w prawo własności

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren oznaczony symbolem 4 MN,U obejmuje nieruchomości zabudowane wolnostojącymi budynkami jednorodzinnymi na działkach o powierzchni : 922 m^2, 1276 m^2, 1319 m^2, 974 m^2, 1192 m^2 i 1274 m^2 oraz jedna działkę zabudowaną budynkami garażowymi o pow.325 m^2. Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – 900 m^2 ma na celu utrzymanie istniejącego charakteru zabudowy i odpowiada najmniejszej powierzchni działki zabudowanej budynkiem jednorodzinnym w tym terenie. Zgodnie z art. 15 ust.3 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6. W terenie 4MN,U projektant nie wskazał maksymalnego wskaźnika wyposażenia w miejsca postojowe dla budownictwa jednorodzinnego. Czyżby 20 miejsc postojowych na 1 mieszkanie, gdy deweloperom nie wyznacza się żadnego.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Projekt został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym artykułem w projekcie planu należy ustalić minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenie maksymalnego wskaźnika nie jest obligatoryjne

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 7. *Na tym terenie (4 MN,U) nie ma żadnych wydzielonych terenów pod usługi i należy usunąć zapis U. Pozwolenia na budowę zostały wydane na zabudowę jednorodzinną.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W sąsiedztwie terenu 4 MN,U – zarówno od strony południowej jak i północnej, a także po przeciwległej stronie ulicy Nowobielańskiej zlokalizowane są obiekty usługowe. Ustalenie równorzędnej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym terenie nawiązuje do zabudowy w sąsiedztwie, a także daje większe możliwości zagospodarowania nieruchomości. Obowiązujący plan daje również możliwość realizacji zabudowy usługowej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 8. *W terenie 4 MN,U należy zachować zgodnie z definicją MN zabudowę wysokości do 12 m.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

„Zabudowa jednorodzinna" zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. „to *jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi*. Ww. Rozporządzenie nie określa parametru zabudowy jednorodzinnej. Powyższy parametr określa się w planie miejscowym. W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość .zabudowy w terenie 4 MN,U 10 m.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 9. *Wyposażenie terenu 4 MN,U w miejsca postojowe max.2 miejsca na jedno mieszkanie.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu należy ustalić minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenie maksymalnego wskaźnika miejsc postojowych nie jest ustaleniem obligatoryjnym. W terenie 4 MN,U nie ma konieczności jego ustalania i ograniczania właścicieli do realizacji max. 2 miejsc na działce.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 10. *Deweloperowi pozwala się budować po sąsiedzku obiekt 9-cio piętrowy, a nam obniża się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, a także tworzy sztucznie wywołane trudności w aspekcie podziału gruntów.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Budynek 9 – kondygnacyjny zlokalizowany po sąsiedzku w stosunku do terenu 4 MN,U jest budynkiem istniejącym. Projekt planu uwzględnia istniejący stan zagospodarowania. Budynek ten został wybudowany w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę. Projekt planu ustalając w terenie maksymalna wysokość zabudowy 10 m pozwala na realizację budynków 3 – kondygnacyjnych.

Ustalenie w projekcie planu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki jest wymogiem ustawowym wynikający z art. 15 ust.3 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 11 *20 MN, MW,U – takiego przeznaczenia nie zna uozp.- Ustawa przewiduje jedynie graficzne przedstawienie albo pod MN, albo pod MW, albo pod U.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Oznaczenie terenu jak również cała treść tekstu projektu planu i rysunku planu spełniają wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego

zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ww. Rozporządzenie dopuszcza określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem maksymalnie trzech klas z dozwolonych poziomów przeznaczenia. Teren oznaczony symbolem 20 MN, MW, U zawiera dokładnie trzy klasy przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 12. *Działka (w terenie 20 MN,MW,U) znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej. Ponieważ została uznana za zbyteczną należy zwrócić pierwotnym właścicielom, a nie wyznaczać do sprzedaży. Teren ten wymaga bezwzględnie dokonanego zwymiarowania dlatego, że autor planu ma potem trudności z identyfikacją terenu, który sam opisywał. Przykład: teren przeznaczony w obecnie obowiązującym planie pod usługi parterowe, gdzie obecnie stanął budynek wysoki dewelopera.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uwaga odnosi się do terenu 20 MN,MW,U, należy zatem uznać, że dotyczy ona działki nr ewid. 1133 Ustalenia planu nie regulują zagadnień zwrotów i sprzedaży nieruchomości. Linie rozgraniczające terenu 20 MN,MW,U zostały wyznaczone po granicach działek.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 13 *30 KSp,KSg to teren podzielony i zabudowany. Dlatego też ustalanie jakichkolwiek wskaźników i podziałów jest zbyteczne.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W przedłożony do wyłożenia projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 30 KSp,KSg. Zawarte są natomiast ustalenia dla terenu 30 U,Ksp,KSg. Ze względu na istniejąca zabudowę w terenie oraz możliwość realizacji nowej zabudowy w projekcie planu ustalono wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowalnej, zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 14. *19 MW,U to teren po przychodni i izbie skarbowej. Planowana zabudowa o wysokości 30m wyeliminuje możliwość zabudowy planowanymi tu również budynkami o wys. 17m i przesłoni mieszkańcom ul. Prusa 8 całą elewację południowo zachodnią.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem 19 MW,U ustala się wysokość zabudowy – maksimum 24,0 m, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 14,0 m. Są one inne od wskazanych (30 m i 17m) przez osobę składająca uwagę.

Projekt nie określa ilości budynków jaka ma być zrealizowana w terenie, ani też ich usytuowania czy układu zabudowy. Decyzję tę pozostawiono inwestorowi. Inwestor realizując zabudowę na działce jest zobowiązany zaprojektować ją, a następie zrealizować zgodnie z przepisami prawa, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powyższe rozporządzenie określa warunki oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń. Projekt budowalny określa również oddziaływanie planowanej inwestycji na tereny sąsiednie.

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i wysokości zabudowy uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania

w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 16 *Zagospodarowanie tego terenu (19 MW,U) powinno być tematem szeroko zakrojonych konsultacji społecznych z udziałem kompetentnych osób, które rozważą czy nie należy tego terenu przeznaczyć pod bezpośrednie połączenie ul. Prusa z Nowobielańską i Batalionów Chłopskich. Należy uwzględnić przede wszystkim sprawy bezpiecznej ewakuacji mieszkańców osiedla Widok podczas ewentualnego pożaru i innych zagrożeń. Wydaje się, że temat ten jest całkowicie przemilczany i zaniedbany. Większość budynków ocieplona jest palnym styropianem.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Drogi publiczne w osiedlu spełniają warunki dróg pożarowych, a układ komunikacyjny zapewnia ewakuacje osiedla. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. Dlatego też przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinna i zabudowę usługową uznaje się za zasadne i wpisujące się w strukturę osiedla .

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 17. *Zgodnie z obowiązującym Studium teren 19 MW,U przeznaczony jest pod zabudowę 3 kondygnacji.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowany sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy. Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim. Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Łączna powierzchnia działek w tym terenie wynosi ok. 6000 m^2. Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania

w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.

I tak zgodnie z treścią Studium dopuszcza się zmianę granic jednostek postulowanych do różnych form zagospodarowania na etapie opracowywania planów miejscowych. W treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Ponadto w zakresie określania w planach miejscowych parametrów i wartości wskaźników zabudowy w Studium zawarto „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadające określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zasadę by wysokość zabudowy odpowiadała istniejącej w ramach istniejącego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym wskazaniem, że dominuje w osiedlu i pożądaną wysokością dla budynków wielorodzinnych jest pięć kondygnacji. Studium dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej) oraz wysokość sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej (od 17 do 30 m) wskazuje na dopuszczalność stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości właściwej dla budynków trzykondygnacyjnych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 18. *17 MW,U to teren działek po byłej kotłowni osiedlowej oraz istniejącej apteki, budynku jednorodzinnego i garażu.*

Są to dwa różne zagospodarowania, połączone obecnie pod zabudowę wys.30m. Nie wolno projektować takiej zabudowy na istniejących w dobrym stanie technicznym obiektach parterowej apteki i garażu oraz piętrowej zabudowy jednorodzinnej. Kto planuje pozbawić miejsc pracy panie aptekarki w dobrze funkcjonującej aptece i rozebrać budynki. Takie planowanie to kuriozum bezprawia, tym bardziej, że uzysk działki to 11 do 12 m szerokości i zaprojektowanie na działce 11 metrowej tak wysokiego budynku wymaga ekwilibrystyki. Teren ten (17 MW,U) przeznacza się pod wielorodzinną zabudowę 30 m wysokości, zabudowę usługową oraz parkingi w tym podziemne.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren oznaczony symbolem 17 MW,U obejmuje nieruchomość zabudowaną 9-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami w parterach (działki nr 686/1 i 686/2) i działkę nr 826 zabudowaną dwoma budynkami handlowymi i budynkiem garażowym. Ustalona w projekcie planu wysokość - maksimum 30 m jest parametrem maksymalnym i nie oznacza, że wszystkie budynki w tym terenie muszą mieć wysokość 30 m. Parametr ustalony w projekcie planu uwzględnia wysokość istniejącego budynku na działkach 686/1 i 686/2. Działka 826 została włączona w teren 17 MW,U ze względu na zbliżoną powierzchnię zabudowy - 54% (powierzchnia działki 430 m^2, powierzchnia pod budynkami 231 m^2). Na działce nr 826 będzie realizowana zabudowa, która będzie zgodna z warunkami technicznymi i ustaleniami planu. Projekt planu nie wprowadza nakazu rozbiórki istniejących budynków na działce nr 826. Decyzja o zagospodarowaniu działki nr 826 należy do właściciela.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 20. *W obowiązującym do chwili obecnej planie zagospodarowania miasta teren U (kotłownia) to teren zabudowy parterowej. Pozostała część to MN, U. Oba tereny wg studium mogą być zabudowane obiektami o wys. do 3 kondygnacji. Lokalizacja tego 9-cio kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego nie spełnia żadnego z warunków ochrony przeciwpożarowej oraz zacienia sąsiednie działki. Autor projektu nie przewiduje żadnych ekspiacji finansowych z tytułu utraty wartości sąsiednich nieruchomości- art.36 uozp.*

Pan B. wyraził przekonanie na posiedzeniu komisji, że poszkodowani mogą żądać działki zamiennej. Takie stanowisko pozostaje bez komentarza.

Wybudowanie budynku o takiej wysokości w następnej granicy pana Bz. to tragedia dla prawie 90 letniego człowieka z niepełnosprawną córką, który całe życie poświęcił budowie i upiększaniu swojego domu dla jedynego dziecka.

Przewidziany w przedłożonym w pierwszej wersji planu wskaźnik zabudowy wynosi dla tego terenu max. 55%.

Wykazano w złożonych wcześniej uwagach, że wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 67,36%. Dane: Powierzchnia działki: 1472m^2. Powierzchnia zabudowy: 991,66m^2. Dane wzięto z pozwolenia na budowę a nie z sufitu. 991,66 x 9 =8925m^2 – to łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji, pow.działki:1472m^2.

Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 6,06. Przewidziany w przedłożonym w I wersji planie wskaźnik intensywności zabudowy wynosi dla tego terenu max.5,5.

Dlatego też pomimo, że przy rozpatrzeniu uwag napisano uwaga nieuwzględniona, faktycznie skorygowano w II wersji opisu planu wskaźniki na rzeczywiste. Intensywność zabudowy zmieniono z 5,5 na 6,2, natomiast wskaźnik zabudowy z 55% na 62%.

Obecnie ze względu na skorygowania wskaźników nie potrzeba odcinać przez całą wysokość 182m^2 wybudowanego nielegalnie przecież budynku.

Zgodnie ze studium teren ten jest przeznaczony pod zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji, a więc całkowicie nie dopuszczalna zabudowa. Oznacza to, że wg obowiązującego obecnie planu zagospodarowania miasta budynek podlega rozbiórce powyżej wysokości parteru, natomiast wg planu będącego w opracowaniu budynek ten również podlega rozbiórce powyżej 3 kondygnacji.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium… nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. *III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne)*. Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygancyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych.

Jednocześnie w Studium określone zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania parametrów i wskaźników zabudowy. Jednym z nich jest zapis „*Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.*

Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano w wyjaśnieniach wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej.

Ustalona w projekcie planu wysokość - maksimum 30 m jest parametrem maksymalnym i nie oznacza, że wszystkie budynki w tym terenie muszą mieć wysokość 30 m. Parametr ten uwzględnia wysokość istniejącego budynku na działkach 686/1 i 686/2. Działka 826 została włączona w teren 17 MW,U ze względu na zbliżoną powierzchnię zabudowy - 54% (powierzchnia działki 430 m^2, powierzchnia pod budynkami 231 m^2). Na działce nr 826 będzie realizowana zabudowa, która będzie odpowiadała parametrom działki i będzie zgodna z warunkami technicznymi. Projekt planu nie wprowadza nakazu rozbiórki istniejących budynków na działce nr 826. Decyzja o zagospodarowaniu działki nr 826 należy do właściciela.

W zakresie ustalonego w I wersji projektu planu wskaźnika intensywności zabudowy 5,5 należy wyjaśnić, że powyższy wskaźnik wynikał z podzielenia powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym przez powierzchnię działki budowlanej (powierzchnia budynku wg ewidencji gruntów i budynków 898 m^2 x 9 kondygnacji : 1472 m^2 (pow. działki) =5,49. Zwiększenie wskaźnika na 6,2 wynika z powierzchni zabudowy i ustalonej wysokości.30 m.

Odnośnie roszczeń finansowych z tytułu utraty wartości nieruchomości należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 36. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą albo wykupienia nieruchomości.

Ocena czy 9-kondygnacyjny budynek powinien zostać rozebrany nie należy do organu sporządzającego plan, a jest w kompetencji innego organu tj. Państwowego Nadzoru Budowalnego.

Pozostała treść uwagi nie odnosi się do ustaleń planu.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 21. *Teren oznaczony w studium jako 43 MW jest opisany poniżej następująco:*

Ad.1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji osiedlowej;

Ad.2. Dopuszczalne utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja 189 119MW, 123MW, 128MW, 134MW. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;

Ad.3. Obiekty usługowe na samodzielnych działkach winny być lokalizowane przy ulicach, których parametry będą wystarczające by przejąć ruch generowany przez te obiekty i jednocześnie ulicach (odcinkach ulic) przebiegających obrzeżnie wobec umiejscowienia poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się wprowadzenie zakazu grodzenia terenów wokół budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zespołów takich budynków; tereny winny zachować walory przestrzeni otwartej, zaleca się nie zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

Ad.4. W zagospodarowaniu obszarów:119MW, 123MW, 128MW i 134MW, wchodzących w skład strefy ''C'' ochrony uzdrowiskowej, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. lecznictwa uzdrowiskowego;",

Ad.5. Określa się następujące graniczne parametry i graniczne wielkości wskaźników odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenów: - maksymalna wysokość nowych budynków – pięć kondygnacji nadziemnych,- udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki zabudowy mieszkaniowej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki, w obrębie działki zabudowy usługowej -10%.

Uwagi do zmiany planu II wersja dotyczące mieszkańców ul. Iwaszkiewicza 6

Obszar oznaczony w Studium jako 43MW został podzielony w proponowanej zmianie planu zagospodarowania następująco: 8MW, 9MW, 10MW, 14MW,U, 15MW,U,16MW,U, 18MW,U dz.783.

Teren wydzielony w planie zagospodarowania jako 18MW,U odpowiada terenowi określonemu w wydanej Decyzji o pozwoleniu na budowę trzech budynków patronackich to jest łącznie z wydzieloną w tym planie działką nr 1154. Teren ten nie zawierał, nie zawiera i nie może zawierać żadnej zabudowy usługowej. Oznaczenie litera U jest całkowicie błędne i należy je usunąć.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 8 MW, 9 MW, 10 MW to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 15 MW,U, 16 MW,U i 18 MW,U – to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinne i zabudowy usługowej, dz. 783 – to teren parkingu (27 KSp) przy pływalni „Nawa". W projekcie planu zostały one wyznaczone na części obszaru obejmującej zabudowę osiedla „Widok" wybudowaną w latach 80 ubiegłego stulecia. Zabudowę w większości tych terenów stanowią 5- kondygnacyjne bloki mieszkalne o wysokości ok. 17 m, o dachach płaskich. W terenie 9 MW,U zlokalizowane są 12 kondygnacyjne budynki wielorodzinne tzw. wieżowce. Zabudowa w ww. terenach ulokowana jest na działkach o powierzchniach od 1650 m^2 do 4190 m^2, przeważają działki o pow. od 2000 m^2 do 3000 m^2. Powierzchnie zabudowy wynoszą od 20% do 35%. W projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego istniejących wskaźników i parametrów zabudowy, z niewielkim zakresem ich zwiększenia w celu umożliwienia realizacji inwestycji związanych m.in. modernizacją budynków np. przebudową dachów poprzez zmianę wysokości ścianek kolankowych, docieplenia dachów, docieplenia budynków, obudowy zadaszeń wejść do budynków, czy budowy wind lub obudowy balkonów. Nie wykluczono też realizacji niewielkich osiedlowych obiektów usługowych. W terenach tylko dwie działki mają możliwości inwestycyjne .Dlatego też 8 MW, 10 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 18 MW,U ustalono możliwość realizacji zabudowy o wysokości 17,0 m na maksymalnej powierzchni zabudowy 35 % nawiązując do istniejącej zabudowy. W terenie 9 MW ustalono maksymalną wysokość zabudowy 33 m i maksymalną uwzględniając istniejące budynki wielorodzinne.

Teren oznaczony symbolem 18 MW,U został wyznaczony przy ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, po przeciwnej stronie przedszkola nr 4 i marketu Carrefour. Obejmuje nieruchomości zabudowane blokami mieszkalnymi, w tym blok mieszkańców przy Iwaszkiewicza 6, jak i niezabudowane działki (nr 1154 i 1166). W sąsiedztwie terenu zlokalizowane są obiekty usługowe. Dopuszczenie usług w tym terenie umożliwia prowadzenie działalności usługowej w lokalach mieszkalnych (gabinetów lekarskich, kosmetycznych, fryzjerskich) jak i realizację osiedlowych obiektów handlowo –usługowych w terenie.

treść uwagi nr 22 . *Dotyczy: Mieszkańców ul. Iwaszkiewicza 6*

Lokalizacja na terenie naszej działki parkingów o głębokości 9,5 m na działce nr 1156 oraz nr 1159 zaprojektowanych przy drodze wewnętrznej o szerokości 3,5 m i oznaczonej w planie jako 44 KDW jest nie do zaakceptowania. Prosimy o wymazanie tych parkingów nazwanych zapewne zatoką parkingową przy ul. Iwaszkiewicza.

Parkingi w ilości około 19 miejsc umieszczono nam pod balkonami od strony pokoi dziennych. Hałas i spaliny obejmują mieszkania znajdujące się po prawej stronie II klatki oraz wszystkie mieszkania III i IV klatki.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu na działkach nr ewid. 1156 i 1159 nie wyznaczono terenów parkingów. Przedmiotowe działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową (teren oznaczonym symbolem 18 MW,U). W zakresie przeznaczenia uzupełniającego ustalono możliwość realizacji parkingów,

w tym podziemnych oraz sieci infrastruktury technicznej. Działka nr 1154 jest własnością Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która może być zagospodarowana pod parking na potrzeby mieszkańców. Likwidacja istniejących parkingów nie dotyczy ustaleń planu.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 23. *Prosimy o bezwarunkowe skorygowania rysunku drogi wewnętrznej (44 KDW) i zamiast zapisu- szerokość drogi zmienna od 3,5 m do 13 m zgodnie z rysunkiem wprowadzenie zapisu:*

W § 37 ust.3 lit.h) 44KDW istniejąca droga szerokości 3,5 m.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 44 KDW został wyznaczony w granicach działki drogowej nr 1152 będącej własnością Miasta Skierniewice.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 24 *Do terenu naszej działki 1156 należy od 40 lat działka nr 1154, o której wydzieleniu dowiedzieliśmy się gdy deweloper zajął ją całkowicie na plac budowy bez naszej wiedzy. Zwróciliśmy na to uwagę po pierwszym wyłożeniu planu w ubiegłym roku. Podejrzewając, że działka może zostać sprzedana deweloperowi, który buduje kolejny 30 - to metrowej wysokości blok na naszej działce.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Uwaga nie związana z treścią planu

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 25. *Działka nr 2-1154. Nie została opisana jej przynależność ani do sąsiedniego terenu 4MN,U ani do 17MW,U ani do 18MW,U. Działka ta jest użytkowana od 40 lat przez mieszkańców Iwaszkiewicza 6.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu działka nr ewid. 2-1154 położona jest w terenie oznaczonym symbolem 18 MW,U o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, przeznaczeniu uzupełniającym: parkingi, w tym podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 26 *Teren ten (działki nr 2-1154) jest objęty pozwoleniem na budowę 3 budynków patronackich to jest Iwaszkiewicza 2, Iwaszkiewicza 4 oraz Iwaszkiewicza 6. Podczas gdy mieszkańcy Iwaszkiewicza 2 i 4 mogą na wydzielonych im działkach zlokalizować wystarczającą ilość miejsc postojowych, mieszkańcom Iwaszkiewicza 6 w tajnym postępowaniu odebrano tę działkę i pozbawiono ich możliwości zlokalizowania wystarczającej ilości miejsc postojowych. Potrzeby 60 mieszkań wynoszą 1 miejsce na 1 mieszkanie. Działka nr 1154 jest konieczna dla lokalizacji wystarczającej ilości miejsc postojowych. Prezydent B., który wtedy wykonał ten manewr wydzielenia tej działki, po zakończeniu kadencji objął stanowisko specjalisty do pozyskiwania terenów u największego skierniewickiego dewelopera (a potem zginął). Fakt ten sugeruje, że działka może być przeznaczona na handel. Działką tą interesuje się obecny wiceprezydent G. teraz jako sąsiad tego terenu z widokiem właśnie na tę działkę i zainteresowany każdą wolną działką na Widoku. Prezydent J. pomimo, że Wojewoda Łódzki wskazał wyraźnie, że decyzja należy do prezydenta, działki nam nie zwrócił. Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 zostali ograbieni również z terenu obecnie zabudowanego blokiem dla członków zarządu i innych VIP ów Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy Prusa 8A, a ci są wyposażeni 100% w miejsca postojowe 1 parking lub 1 garaż na jedno mieszkanie.*

Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 posiadają 20 miejsc postojowych oraz 8 nielegalnie w granicy sąsiedniej nieruchomości na przewidzianym terenie zieleni izolacyjnej wokół zabudowy jednorodzinnej przewidzianej w pozwoleniu na budowę budynków patronackich.

Pan B. jako autor Studium jest zobowiązany do bezwarunkowego uwzględnienia wszystkich wcześniej wydanych pozwoleń na budowę. Ma to napisane w odpowiednich załącznikach do przepisów wykonawczych w tym uwzględnienie obcego mu pojęcia zieleni izolacyjnej.

Zgodnie z Art.10 ust 1 pkt1 i 2 a więc uwzględnienia ładu przestrzennego.

Lecz co zrobić gdy nie rozumie on, co jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Dla niego ładem przestrzennym jest lokalizacja budynków wysokich 30 i 36m przy ulicach całkowicie zabudowanych domami jednorodzinnymi to jest ul. Widok i Nowobielańska.

To samo powinno być uwzględnione w planie zagospodarowania miasta.

Zgodnie z Art.15 Ust 2 powinien określić obowiązkowo tereny o różnym przeznaczeniu. Tymczasem w planie zawarta jest degrengolada. Budownictwo mieszkaniowe wysokie nie odróżnia od niskiego, usługi pomieszane z jednym i drugim co jest niedopuszczalne.

Pan B. nie jest architektem. Jako absolwent Politechniki Łódzkiej prezentuje niestety inne wykształcenie niż absolwenci Politechniki Warszawskiej.

Do akceptacji tych nie nadających się do niczego planów służy Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna, która posiada tylko jedyną osobę to jest kolegę pana B. z pracy w Łodzi, która dostała rekomendację Okręgowej Izby urbanistów w Łodzi.

Należy bezwarunkowo przywrócić kompetencje Komisji i ulokować osoby z odpowiednim wykształceniem, którym nasze miasto jest bliskie, usunąć mgr inż. Bez tytułu inżyniera pana K. autora wydanego pozwolenia na budowę, który opiniuje plan zagospodarowania w celu zalegalizowania swoich przekrętów i dostaje nawet za to od prezydenta 1000zł.

Prezydent rozpatrzył nasz wpis jako: Uwaga nieuwzględniona oraz jako ustalenia dotyczące projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga to Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone symbolami 17MW,U 18MW,U.

Teren 17 MW,U definiuje wysokość zabudowy do 30,0m i jest to budynek wybudowany nielegalnie gdyż na terenie przeznaczonym pod Usługi parterowe. Teren 18MW,U to teren istniejącej zabudowy OWT, 5-cio kondygnacyjnej o wys. do 16,0m.

Plan złożony przy II wyłożeniu nadal wydziela działkę 1154 od innych terenów bez żadnego opisu co pozostawia nas w strachu i niepewności co do przeznaczenia tego terenu w sytuacji potężnych wpływów dewelopera i będących pod jego wpływem Prezydentów i Rady Miasta.

Dlatego też prosimy o bezwarunkowe uwzględnienie zagospodarowania wokół naszego budynku na załączonym rysunku.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu przedłożonym do wyłożenia działka nr ewid. 1154 położona jest w terenie oznaczonym symbolem 18 MW,U o przeznaczeniu – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej. Pozostała treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Jarosław Chęcielewski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VIII/8/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 stycznia 2025 r.

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Nowobielańską, Szarych Szeregów, gen. Aleksandra Narbuta Łuczyńskiego i Armii Krajowej nie wynikają zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Jarosław Chęcielewski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/8/2025

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 stycznia 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