

**Załącznik do postanowienia  
Prezydenta Miasta Skierniewice  
z dnia 24 sierpnia 2023 r.**

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – FRAGMENT MIASTA SKIERNIEWICE POŁOŻONY POMIĘDZY ULICAMI: NOWOBIELAŃSKA, SZARYCH SZEREGÓW, GEN. ALEKSANDRA NARBUTA ŁUCZYŃSKIEGO I ARMII KRAJOWEJ WRAZ PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Wyłożenie od dnia 15 czerwca 2023 r. do dnia 13 lipca 2023 r., uwagi do 3 sierpnia 2023 r.

Lp.	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi	Uwagi
1.	20.06.2023	osoba fizyczna	Nieruchomości położone przy ulicy Nowobielańskiej - teren oznaczony symbolem 30 KSp, KSg	1. Dla terenu oznaczonego symbolem 30 KSp, KSg w zakresie przeznaczenia, obok przeznaczenia podstawowego – teren parkingu, teren garaży oraz przeznaczenia uzupełniającego – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, wprowadzić dodatkowe uzupełniające przeznaczenie – teren zabudowy usługowej (wyłącznie na obrzeżach wskazanego terenu, od strony ul. Nowobielańskiej oraz od strony ulicy, która łączy ul. Nowobielańską z ul. Bolesława Prusa).	Teren parkingu, teren garaży oznaczony symbolem 30 KSp, KSg	uwzględniona	W terenie 30 KSp KSg, poza działkami zabudowanymi garażami i stacją trafo znajdują się 2 działki o większych powierzchniach (730 m <sup>2</sup> i 655 m <sup>2</sup> ), na których można zlokalizować nowe obiekty, w tym usługowe. Dopuszczenie obiektów usługowych nie będzie sprzeczne z ustaleniami Studium. Proponuje się uwzględnić uwagę i ustalić możliwość realizacji zabudowy usługowej.
				2. Dla terenu 30 KSp, KSg przesunięcie projektowanej maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy:	Teren parkingu, teren garaży oznaczony symbolem		

				<p>a) od strony ul. Nowobielańskiej, na wysokości przystanku autobusowego, do linii rozgraniczającej nieruchomości o nr 714/2 z ul. Nowobielańską,</p>	30 KSp, KSg	niewzględzona	<p>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</p>
--	--	--	--	--	-------------	---------------	---

							<p>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 posesję 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</p>
				<p>b) od strony ulicy łączącej ul. Nowobielańską z ul. B. Prusa, do linii wyznaczonej przez istniejącą na dz. nr 559/2 stację transformatorową,</p>	uwzględniona	<p>Budynek stacji transformatorowej zlokalizowany jest w odległości 2,0 m od linii rozgraniczającej drogi</p>	

				<p>tak żeby była możliwość wydzielenia działek pod zabudowę garażową albo działek pod zabudowę usługową o minimalnych wymiarach po 5,5 mx 6,25 m (tereny przylegające do istniejących działek przeznaczonych pod garaże o nr 700 oraz nr 705</p>			<p>w terenie 36 KDD. Aktualna linia zabudowy wyznaczona została w odległości 3,5m od powyższej drogi i umożliwia dobudowanie do istniejących zespołów garaży po jednym garażu. Przesunięcie linii zabudowy do południowej ściany budynku stacji trafo, o 1,5 m nie będzie miało wpływu na bezpieczeństwo i funkcjonowanie ulicy w terenie 36 KDD, która pełni funkcję jednego z dojazdów do okolicznych bloków. Ponadto nie wprowadzi zasadniczo innej linii zabudowy, która w części określa ściana stacji energetycznej</p>
2.	03.08.2023	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U.	<p>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</p>	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U.	niewzględzona	<p>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</p>

							<p>poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. III <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych.</p> <p>Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygnacyjny 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							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.
			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	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U §22 pkt 5):	niewzględzona	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	

				<p>budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.</p>	<p>a) wysokość zabudowy maksimum 30,0 m.</p>		<p>formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępowania od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowania 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 odstępowanie 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</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						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.
			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”	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U §22 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%.	niewzględzona	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 odstępowania od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowania od ustaleń studium w



							<p>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”.</p> <p>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 odpowiada wartości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej postulowanych w Studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>

			<p>Teren oznaczony symbolem 19 MW,U</p>	<p>4.Wnoszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenia tego terenu 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,</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U.</p>	<p>niewzględzona</p>	<p>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 jednorodziną 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</p>
--	--	--	---	--	--	----------------------	---

						<p>ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren 19 MN,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 przeznaczenie jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p>poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępowania od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.</p> <p>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. <i>III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p><i>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”.</i></p> <p>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</p>
--	--	--	--	--	--	--

						odstępstw w kształtowaniu struktury przestrzennej jak i wskaźników i parametrów zabudowy.
			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.	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U §23 pkt 5) a) wysokość zabudowy maksimum 17,0 m, z wyłączeniem strefy podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 30, 0 m	nieuwzględniona	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 przeznaczenia terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje

							<p>jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadających 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 dominującą 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 wysokość właściwą dla budynków trzykondygnacyjnych, a określonych przez składającego uwagę na</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

				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”	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U §23 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%.	niewzględzona	10,0 m. 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 odstępowania od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowania 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 odstępowanie 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. Zasadność wprowadzenia w terenie 19 MN,U przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa jest tymczasem uzasadniona dominującą w strukturze przestrzennej zabudową sąsiednią tj. zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
3.	<b>Osoba fizyczna</b>	<b>03.08.2023</b>	Działki położone w terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 3MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U	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 ujednoczyć:  § 15 ust.3 pkt 1 wielkość nowo wydzielanych działek	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ,tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 3MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U  § 15 ust.3 pkt 1 wielkość	uwaga uwzględniona poprzez ustalenia projektu planu w części dotyczącej § 15 ust.3 pkt 4 lit. b), w pozostałych częściach uwaga nieuwzględniona	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 tych terenów oraz istniejące tam wskaźniki i parametry zabudowy. Tereny 3 MN,U i 4 MN,U to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej

				<p>budowlanych minimum 200 m<sup>2</sup>,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. a) – wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 60 %,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. b) – wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 2,0,</p>	<p>nowo wydzielanych działek budowlanych:</p> <p>a) w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U – minimum 900 m<sup>2</sup>,</p> <p>b) w terenie 5 MN,U – minimum 200 m<sup>2</sup></p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. a) – wskaźnik powierzchni zabudowy:</p> <p>- terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U – maksimum 35 %,</p> <p>- w terenie 5 MN,U – maksimum 60%</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. b) – wskaźnik intensywności zabudowy w terenach 3 MN,U i 4 MN,U – maksimum 1,0, w terenie</p>	<p>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<sup>2</sup> – 852 m<sup>2</sup>, w terenie 4 MN,U od 922 m<sup>2</sup> do 1276 m<sup>2</sup>. 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 11 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<sup>2</sup> do 340 m<sup>2</sup>, dwie działki są większe i posiadają powierzchnie 580 m<sup>2</sup> i 553 m<sup>2</sup>. Działki w tym terenie są zabudowane od 24% do 60 %. Budynki usługowe i mieszkaniowo-usługowe połączone są ze sobą tworząc zwarty</p>
--	--	--	--	--	--	---

				<p>§ 15 ust.3 pkt 1 lit c – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 %,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 4 parametry kształtowania zabudowy:  a) wysokość zabudowy maksimum 12,0 m,  b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°</p>	<p>5 MN,U – maksimum 1,5</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 1 lit c – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:  - terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U - minimum 30 %,  - w terenie 5 MN,U – minimum 10%</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 4 parametry kształtowania zabudowy:  a)wysokość zabudowy - maksimum 10,0 m,  b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°</p>	<p>kompleks zabudowy. Budynki mieszkalne zrealizowane są w formie zabudowy bliźniaczej. Wysokość budynków wynosi od 8,0m do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna wyłączając działki niezbudowane wynosi od 5% do 20%. Powyższa analiza dowodzi, że ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania. 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 parametry 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</p>
--	--	--	--	---	--	---

							<p>terenie 5 MN,U. Takie działanie doprowadzi do pełnego przekształcenia terenów 3 MN,U i 4 MN,U w zakresie form zabudowy. Takie przekształcenie w ocenie treści Studium nie powinno być zasadą kształtowania parametrów zabudowy. Proponuje się w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U nie ujednoczyć 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 połąci dachowych do 45<sup>o</sup> jest uwzględniona ustaleniami projektu planu (§15 ust. 3 pkt 4 lit. b).</p>
				<p>2.Pozostawienie w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U zgodnie ze Studium przeznaczenia pod zabudowę 3 kondygnacyjną.</p>	<p>§ 15 ust.3 pkt 4 a)wysokość zabudowy - maksimum 10 m</p>	uwzględniona	<p>Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U położne 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.</p>

							Ustalona 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 realizację zabudowy o wysokości trzech kondygnacji. Wysokość kondygnacji określona w przepisach technicznych budowlanych (§72Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) – minimum 2,5 m netto, pozwala na zrealizowanie budynku z 3 kondygnacjami nadziemnymi przy zachowaniu wysokości zabudowy 10,0 m.
			Działki nr ewid. 1133, 174/1, 566, 9/5 położone oznaczonym symbolem 20 MN,MW,U	3. 20 MN,MW,U – takiego przeznaczenia nie zna uozp. Ustawa przewiduje jedynie graficzne przedstawienie albo pod MN, albo pod MW albo pod U.	20 MN, MW, U teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej	niewzględzona	Sposób wskazanego oznaczenia 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

				4. Działka znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej. Ponieważ została uznana za zbyt cenną należy zwrócić pierwotnym właścicielom, a nie wyznaczać do sprzedaży		nieuwzględniona	określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem maksymalnie trzech klas z dozwolonych w tym rozporządzeniu 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.  Zakres stanowienia planu miejscowego określa art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym przepisem ustalenia projektu planu nie regulują zwrotów ani sprzedaży nieruchomości.
			30 KSp, KSg – teren parkingu, teren garaży	5. 30 KSp, KSg – to teren podzielony i zabudowany. Dlatego też ustalanie jakichkolwiek wskaźników i podziałów jest zbyt cenne	teren oznaczony symbolem 30KSp, KSg - teren parkingu, teren garaży	nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 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 terenów wyznaczonych w planie miejscowym wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania.
			Działki nr ewid. 559/6, 558/8, 559/5, 558/7, 558/4, 1220 położone w terenie oznaczonym symbolem 19 MN,U.	6. 19MW,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.	19 MW,U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej Wysokość zabudowy – maksimum 17 m, z wyłączeniem strefy podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu w której maksimum 30 m.	niewzględzona	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 tę podejmie inwestor. Inwestor realizując zabudowę na działce jest zobowiązany zaprojektować ją, a następnie 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 m. in. warunki oświetlenia i nasłonecznienia

				<p>7. W terenie 19 MW,U nie przewiduje się wskaźnika wyposażenia w miejsca postojowe, który powinien wynosić 1 miejsce na 1 mieszkanie. W związku z takim planem mieszkańcy okolicznych budynków muszą się liczyć z koniecznością toczenia codziennej walki o miejsca postojowe.</p>	<p>§10 pkt1 ustala się liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach.</p>	<p>uwaga uwzględniona ustaleniami projektu planu</p>	<p>pomieszczeń, które muszą być zachowane przy realizacji zabudowy. Ustalone parametry wysokości zabudowy zapewniają użytkownikom sąsiednich budynków, że nie zostanie im odebrany dostęp światła w sposób naruszający wskazane powyżej przepisy.</p> <p>W projekcie planu w §10 zawarto ustalenia dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów. Powyższe ustalenie dotyczy również zabudowy realizowanej w terenie 19 MW,U.</p>
				<p>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 w planie- skutki ekonomiczne. Projektant musi przewidzieć koszty, które musi ponieść miasto (to znaczy my</p>		<p>nieuwzględniona</p>	<p>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</p>



			<p>wszyscy) wynikające z obniżenia wartości wszystkich mieszkań przy ul. Prusa 8. Projektant nie przewidział takich wydatków w planie zgodnie z art. 37.</p>			<p>niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą albo wykupienia nieruchomości. Ustalenia przedmiotowego projektu planu nie uniemożliwiają ani w istotny sposób nie ograniczają korzystania z nieruchomości położonej przy ulicy Prusa 8. Z tego powodu w ramach opracowanej Prognozy skutków finansowych nie stwierdzono kosztów wynikających z obniżenia wartości nieruchomości.</p>
			<p>9. Zgodnie ze studium teren przeznaczony jest pod zabudowę do 3 kondygnacji.</p>	<p>19 MW,U Wysokość zabudowy – maksimum 17 m, z wyłączeniem strefy podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu w której maksimum 30 m.</p>	<p>niewzględzona</p>	<p>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 jednorodziną 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</p>

						<p>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<sup>2</sup>. 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</p>
--	--	--	--	--	--	---

							<p>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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>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 <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). 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</p>
--	--	--	--	--	--	--

						<p><i>przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.</i></p> <p>Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium z zachowaniem dopuszczonych w nim odstępstw. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy odpowiadające określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium (<i>w rodz. III pkt 2.2.</i>) 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 (<i>rodz. III pkt 2.2.</i>) dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej)</p>
--	--	--	--	--	--	---

							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. Z uwagi na powyższe fakty ustalenia projektu planu zachowują zgodność.
			Działki nr ewid. 686/1, 686/2, 826 położone w terenie oznaczonym symbolem 17 MW,U.	10. 17 MW,U – to teren po byłej kotłowni osiedlowej i istniejącej apteki, teren ten przeznaczony jest pod wielorodzinną zabudowę 30 m wysokości, zabudowę usługową oraz parkingi, w tym podziemne.	17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej - wysokość zabudowy – maksimum 17,0 z wyłączeniem strefy podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 30,0 m.	niewzględzona	Teren o symbolu 17 MN,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

						<p>zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodziennymi 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. Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu (jednostce urbanistycznej), 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 przesądzone i obowiązujące (rozd. III</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p><i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne).</i></p> <p><i>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”.</i></p> <p><i>Ustalona w terenie 17 MW, U maksymalna wysokość zabudowy 30,0</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--



							<p>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. 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.</p> <p>W projekcie planu w §10 zawarto ustalenia dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów. Powyższe ustalenie dotyczy również zabudowy realizowanej w terenie 17 MW,U.</p>
				<p>11. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe – żaden.</p>	<p>§10 w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się: 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub</p>	<p>uwzględniona ustaleniami projektu planu</p>	

					ich części przeznaczonych na cele: mieszkalne – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, pozostałe – minimum 1 miejsce na każde 100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej.		
				12. W obowiązującym 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 zacięcia sąsiednie działki. Uważa że odszkodowanie za utracony teren i pogorszenie warunków życia powinien ponieść inwestor, a architekt co najmniej odpowiedzialność dyscyplinarną.		nieuwzględniona	Treść uwagi nie wskazuje jakiego terenu wyodrębnionego w projekcie dotyczy. Z formy zapisu uwagi i jej wcześniejszej treści można sądzić, że chodzi o teren o symbolu 17 MW,U. Uwaga de facto odnosi się do kwestionowania legalności powstania jednego z budynków. Zatem uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.
				13. Składająca uwagę przedstawia wyliczenia dotyczące wskaźników zabudowy. Uważa, że nie odpowiadają one istniejącemu zagospodarowaniu. Uważa także, że wg obowiązującego planu powinien zostać		nieuwzględniona	Analiza podanych w uwadze wartości powierzchni zabudowy nie odpowiada żadnej z powierzchni zajętej pod budynkami na działkach znajdujących się w terenie 17 MN,U. Stąd nie można

			<p>rozebrany do wysokości parteru, a wg projektu planu podlega rozbiórce powyżej 3 kondygnacji.</p>			<p>odnieć się nich. Mając na uwadze treść uwagi, w której składająca uwagę kwestionuje legalność powstania budynku 9-kondygnacyjnego należy domniemywać, że 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. Jednocześnie stwierdzam, że przyjęte w projekcie planu wskaźniki i parametry odpowiadają i istniejącym. Ocena legalności obiektów budowlanych w terenie nie leży w kompetencji Gminy, a kompetencji innego organu administracji tj. Państwowego Nadzoru Budowlanego.</p> <p>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.</p>
			<p>14. Zgodnie ze studium teren 17 MW,U powinien być przeznaczony pod zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji.</p>		<p>nieuwzględniona</p>	

							<p>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 przesądzone i obowiązujące (rozdz. <i>III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). 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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>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.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>Jednocześnie w Studium określone zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie 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”.</p> <p>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. Z racji na wskazane uwarunkowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej o wysokości maksymalnej 30,0 m.
			Działka nr 2 -1154	<p>15. Działka nr 2-1154 nie została opisana je przynależność ani do sąsiedniego terenu 4 MN,U ani do 17 MN,U ani do 18 MW,U. Działka ta jest użytkowana od 40 lat przez mieszkańców Iwaszkiewicza 6.</p> <p>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.</p> <p>Działka nr 2- 1154 jest konieczna dla lokalizacji miejsc postojowych dla mieszkańców bloku Iwaszkiewicza 6. W dalszej części uwagi opisuje historię własności działki.</p> <p>Uważa również, że mieszkańcy bloku Iwaszkiewicza 6 zostali ograbieni również z terenu obecnie zabudowanego blokiem przy ulicy Prusa 8 A..</p>	<p>Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone symbolami: 17 MW,U 18 MW,U.</p>	niewzględzona	<p>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. Stąd nie ma uzasadnienia twierdzenie o nie ustaleniu dla działki 2-1154 przeznaczenia.</p> <p>Z uwagi na przeznaczenie terenu „<i>teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej</i> „ w obrębie tego terenu można realizować miejsca postojowe. Decyzję w tym zakresie po uchwaleniu planu może podjąć wyłącznie właściciel działki. W pozostałym zakresie w uwadze opisywana jest</p>

				<p>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. Pozostała część uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu.</p>			<p>historia zmian własnościowych bez wskazania oczekiwań z tego wynikających. W związku z tym uwaga w tym zakresie nie może być przedmiotem odniesienia.</p>
				<p>16.Składająca uwagę przytacza ustalenia studium dla obszaru funkcjonalnego opisanego symbolem 43 MW. W szczególności podkreśla ustalenie „<b>zaleca się nie zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej</b>” oraz maksymalna wysokość budynków – „<b>pięć kondygnacji nadziemnych</b>”. 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 odrzuca plan w całości.</p>	<p>Zgodnie z całą treścią projektu planu zawartą w tekście i na rysunku.</p>	<p>nieuwzględniona</p>	<p>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 wielorodzinnej i zabudowy usługowej, 27 KSp (dz.783) – to teren parkingu przy pływalni „Nawa”. W projekcie planu zostały one wyznaczone na części obszaru obejmującego zabudowę osiedla „Widok” wybudowanego w latach 80. ubiegłego stulecia. Zabudowę tych terenów w większości stanowią 5-kondygnacyjne bloki mieszkalne o dachach płaskich. W terenie 9 MW,U zlokalizowane są 12 kondygnacyjne budynki wielorodzinne. Zabudowa w ww. terenach ulokowana jest na działkach o powierzchniach od 1650 m<sup>2</sup></p>



						<p>do 4190 m<sup>2</sup>, przeważają działki o pow. od 2000 m<sup>2</sup> do 3000 m<sup>2</sup>. Powierzchnie zabudowy wynoszą od 20% do 35%.</p> <p>W projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego i istniejące wskaźniki i parametry zabudowy, z niewielkim zakresem ich zwiększenia. Zakres zwiększenia jest kilkuprocentowy wobec stanu istniejącego i ma na celu umożliwienie realizacji inwestycji związanych m.in. z modernizacją budynków np. przebudową dachów poprzez zmianę wysokości ścianek kolankowych, docieplenia budynków, obudowy zadaszeń wejść do budynków czy budowy wind. Nie wykluczono też realizacji niewielkich osiedlowych obiektów usługowych. W terenach wymienionych w uwadze tylko dwie działki mają znaczące możliwości inwestycyjne, pozostałe w różnym stopniu są zabudowane. Mając powyższe na uwadze w terenach 8 MW, 10 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 MW,U ustalono maksymalną wysokość zabudowy 17,0 m i</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>maksymalną powierzchnię zabudowy 35 % nawiązując do istniejących parametrów. W terenie 9 MW ustalono maksymalną wysokość zabudowy 33 m i powierzchnię zabudowy maksimum 30 % z wyłączeniem działki 1178 zabudowanej w 61%, dla której ustalono max. 65%, uwzględniając istniejącą zabudowę i zagospodarowanie.</p> <p>W terenie 27 KSp dopuszczono utrzymanie czyli możliwość dokonywania remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącego budynku portierni o istniejącej powierzchni zabudowy 6,7 m<sup>2</sup> i wysokości ok.3 m do parametrów maksimum 4 m wysokości i 20 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy</p> <p>Na pozostałej części ustalono zakaz realizacji budynków.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę należy przyjąć, że ustalone wskaźniki i parametry zabudowy nie naruszają ustaleń studium w tym zakresie.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

**PREZYDENT MIASTA**

**Krzysztof Jażdżyk**