

**UCHWAŁA NR LXII/128/2023
RADY MIASTA SKIERNIEWICE**

z dnia 30 listopada 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
– fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania ulic Jana III Sobieskiego
i Joachima Lelewela**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz.572, poz.1463, poz.1688) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz.1890 i poz. 2029) oraz w związku z uchwałą XLIV/77/2022 Rady Miasta Skierniewice z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela, zwanego dalej „planem”.

2. Integralnymi częściami uchwały 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 i zasadach finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, 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 dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie dopuszcza się innego przeznaczenia i zagospodarowania niż ustalone w planie;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia o charakterze informacyjnym, zgodnie z legendą umieszczoną 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 w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalić poprzez odczyt na rysunku planu w oparciu o jego skalę.

6. Granica obszaru planu pokrywa się z liniami rozgraniczającymi oznaczonymi na rysunku planu najbliższej tej granicy – odsunięcie na rysunku planu granicy obszaru objętego planem od linii rozgraniczającej wynika z potrzeby zachowania czytelności rysunku.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) **dach płaski** – dach o spadkach połąci do 15⁰;
- 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, podcienia, elementów nadwiesz, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **przeznaczenie terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczeniu terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **ustawa** – należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **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;
- 10) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
- 12) **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;
- 13) **utrzymanie** – dopuszczalność wykonywania na istniejącym obiekcie budowlanym remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub innymi przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów - dopuszczenie wyposażenia terenów w zieleni, dojścia, dojazdy, drogi wewnętrzne, miejsca postojowe, 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 zachowaniem przepisów odrębnych i pozostałych ustaleń planu,
 - b) 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 2,0,
 - c) utrzymania istniejących budynków lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie parametrów zabudowy;
- 3) zakaz realizacji masztów, budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 10,0 m od linii rozgraniczającej z terenem przestrzeni publicznej;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 5) w zakresie lokalizacji urządzeń technicznych:
 - a) zakaz lokalizacji na elewacjach eksponowanych od strony przestrzeni publicznej elementów technicznego wyposażenia budynków, w tym: klimatyzatorów, anten, przewodów dymowych, wentylacyjnych i instalacji elektrycznych, za wyjątkiem rur spustowych z rynien, skrzynek przyłączy i elementów służących iluminacji budynków,
 - b) dopuszczenie realizacji:
 - skrzynek przyłączy technicznych do budynków w ich ścianach sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej, wyłącznie wbudowanych w te ściany lub wbudowanych w ogrodzenia, z zachowaniem ich barwy zgodnej z barwą elewacji,
 - na dachach budynków urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji wyłącznie pod warunkiem ich obudowy do pełnej ich wysokości, z zachowaniem wysokości obudowy maksimum 3,0 m oraz masztów antenowych i anten o wysokości do 6,0 m.

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

- 1) obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopaliny –Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych od ujęć geotermalnych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych tereny objęte niniejszym planem zostały zaliczone do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako tereny przeznaczone pod „tereny mieszkaniowo-usługowe”;
- 3) w zakresie ochrony powietrza nakaz stosowania do celów grzewczych bezemisyjnych lub niskoemisyjnych źródeł ciepła, spełniających wymagania standardów jakości powietrza;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:
 - a) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

- b) zespołów zabudowy mieszkaniowej, usługowej, garaży i parkingów samochodowych oraz zespołów parkingów wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
- 5) zakaz lokalizacji usług związanych z:
- a) odzyskiem, przetwarzaniem, magazynowaniem, kompostowaniem, unieszkodliwianiem lub utylizacją odpadów nie pochodzących z własnej działalności,
 - b) wyłaczaniem eksplozywnym lub z użyciem procesu eksplozji, usytuowanych poza budynkami,
 - c) składowaniem odpadów oraz materiałów sypkich poza silosami, pojemnikami lub budynkami,
 - d) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,
 - e) demontażem pojazdów oraz zbieraniem i przeładunkiem odpadów, w tym złomu i makulatury.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) wskazuje się zabytek wpisany do rejestru zabytków - dom przy ulicy Joachima Lelewela 2, wpisany na mocy decyzji Nr 965A z dnia 11 maja 1994 r., w którym prowadzenie działań inwestycyjnych wymaga pozwolenia właściwego organu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;
- 2) ustala się strefę ekspozycji zabytku wpisanego do rejestru zabytku, wskazaną na rysunku planu, w której ustala się:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) urządzenie co najmniej 30% powierzchni działki nr ewid. 48 położonej w strefie ekspozycji zabytku jako terenu zieleni urządzonej towarzyszącej zabytkowi,
 - c) zakaz nasadzeń drzew i krzewów w formie żywopłotu wzdłuż granicy z terenem przestrzeni publicznej - ulicy Joachima Lelewela;
- 3) wskazuje się zabytek wpisany do gminnej ewidencji zabytków - strefę „B” ochrony konserwatorskiej na całym terenie, w którym ustala się:
 - zwarty sposób kształtowania zabudowy, poprzez usytuowanie budynków w linii zabudowy obowiązującej oraz sytuowanie oficyn wzdłuż granic z działkami sąsiednimi,
 - zakaz stosowania monolitycznych nawierzchni betonowych.

§ 8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości ustala się:

- 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,
 - b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic:
 - Jana III Sobieskiego od 45⁰ do 135⁰,
 - Joachima Lelewela 90⁰ z tolerancją do 5⁰;
- 3) parametry dotyczące uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią drogi wewnętrzne dojścia, dojazdy w obrębie nieruchomości;

2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowią drogi publiczne ulica Jana III Sobieskiego kategorii powiatowej, klasy zbiorczej i ulica Joachima Lelewela kategorii powiatowej, klasy lokalnej przylegające obszarowi planu i położone poza jego granicami.

§ 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 m² powierzchni użytkowej;
- 2) na parkingach liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

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

§ 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 obowiązującej lub nieprzekraczalnej bez jednoczesnej konieczności przebudowy tych sieci i urządzeń;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, a w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z tej sieci z ujęć indywidualnych zachowaniem przepisów odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków - odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, a w przypadku braku tej sieci do urządzeń budowlanych z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych - odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub wód powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zaleca się stosowanie urządzeń umożliwiających wykorzystanie wód na miejscu oraz stosowanie rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód przed ich odprowadzeniem do sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła z preferowanym wykorzystaniem niskoemisyjnych paliw wytwarzających energię cieplną z energii elektrycznej, gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego oraz odnawialnych paliw i nośników energii, a także innych źródeł spełniających standardy energetyczno-ekologiczne;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) nakaz zasilania w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci średniego i niskiego napięcia,
 - b) wskazuje się istniejącą stację transformatorową w terenie 1 MW-U stacja PGE Dystrybucja,
 - c) w przypadku przeniesienia wymienionej wyżej stacji transformatorowej lub lokalizacji nowych ustala się zakaz ich realizacji jako wolnostojących budynków w linii zabudowy obowiązującej lub nieprzekraczalnej oraz odległości do 10.0 m od tych linii;

- 8) w zakresie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
 - a) zakaz stosowania urządzeń wykorzystujących energię wiatru (wiatraków),
 - b) dopuszczenie stosowania urządzeń o mocy maksimum 100 kW;
- 9) w zakresie usuwania odpadów – usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 10) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej z zachowaniem możliwości zabudowy na warunkach określonych planem i zachowania przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - dla terenów objętych, niniejszym planem ustala się stawkę procentową w wysokości 30 %.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 13. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN-MW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi podziemne i naziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) wskazuje się zabytek – dom wpisany do rejestru zabytków na mocy decyzji Nr 965A z dnia 11 maja 1994 r., prowadzenie działań inwestycyjnych przy zabytku zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu w zakresie ochrony zabytków;
- 2) teren znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, realizacja działań inwestycyjnych wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych niniejszego planu w zakresie ochrony zabytków;
- 3) ustala się strefę ekspozycji zabytku wpisanego do rejestru zabytku, wskazaną na rysunku planu, w której zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami ogólnymi niniejszego planu w zakresie ochrony zabytków.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500 m², z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40 m²;
- 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek wydzielonych pod nowe drogi, ścieżki pieszo-rowerowe, poszerzenie dróg istniejących, pod urządzenia infrastruktury technicznej, działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej, regulacji granic działek sąsiednich oraz gdy nowa granica pokrywa się z linią rozgraniczającą terenu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy:
 - maksimum 75%, z wyłączeniem działek zabudowanych powyżej 90%, dla których maksimum 100% oraz działki zabudowanej budynkiem zabytkowym, dla której maksimum- maksimum 30%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,01,
 - maksimum – 3,0, w wyłączeniu działki zabudowanej budynkiem zabytkowym, dla której maksimum 0,6,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10 % z wyłączeniem działki zabudowanej budynkiem zabytkowym, dla której minimum 40% , oraz działek zabudowanych powyżej 90%, dla których nie ustala się,
- 4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksimum 12 m, z wyłączeniem działki zabudowanej budynkiem zabytkowym, dla której maksimum – 8,5 m,

b) dachy:

- budynków sytuowanych w linii zabudowy obowiązującej dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych do 35° i głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy obowiązującej,

- pozostałe dachy - płaskie, jednospadowe lub dwuspadowe o nachyleniu połaci dachowych do 35°;

5) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy garaży.

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MW-U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi podziemne i naziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - terenu znajduje się w granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej, realizacja działań inwestycyjnych wymaga uwzględnienia ustaleń ogólnych planu w zakresie ochrony zabytków.

4. 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 wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40 m²;

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

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 75%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,01,

- maksimum – 4,5, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości wskazanej na rysunku planu, w której maksimum – 1,5,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 10% ;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksimum – 18 m, z wyłączeniem:

- strefy obniżonej wysokości zabudowy, wskazanej na rysunku planu, w której maksimum – 7 m,

- w odległości do 4 m od granicy z działką nr 48 – maksimum 5 m,

b) dachy płaskie lub dwuspadowe o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych do 35°, i głównej kalenicy równoległej do linii zabudowy nieprzekraczalnej.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 16. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XV/198/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 19 grudnia 2019 r. sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy terenem PKP oraz ulicami: Tadeusza Kościuszki, Prymasowską, Konstytucji 3 maja, Stanisława Rybickiego oraz Aleją Macieja Rataja (Dz. Urz. Woj. Łódz. z 2020 r. poz. 1090), w części objętej niniejszą uchwałą;

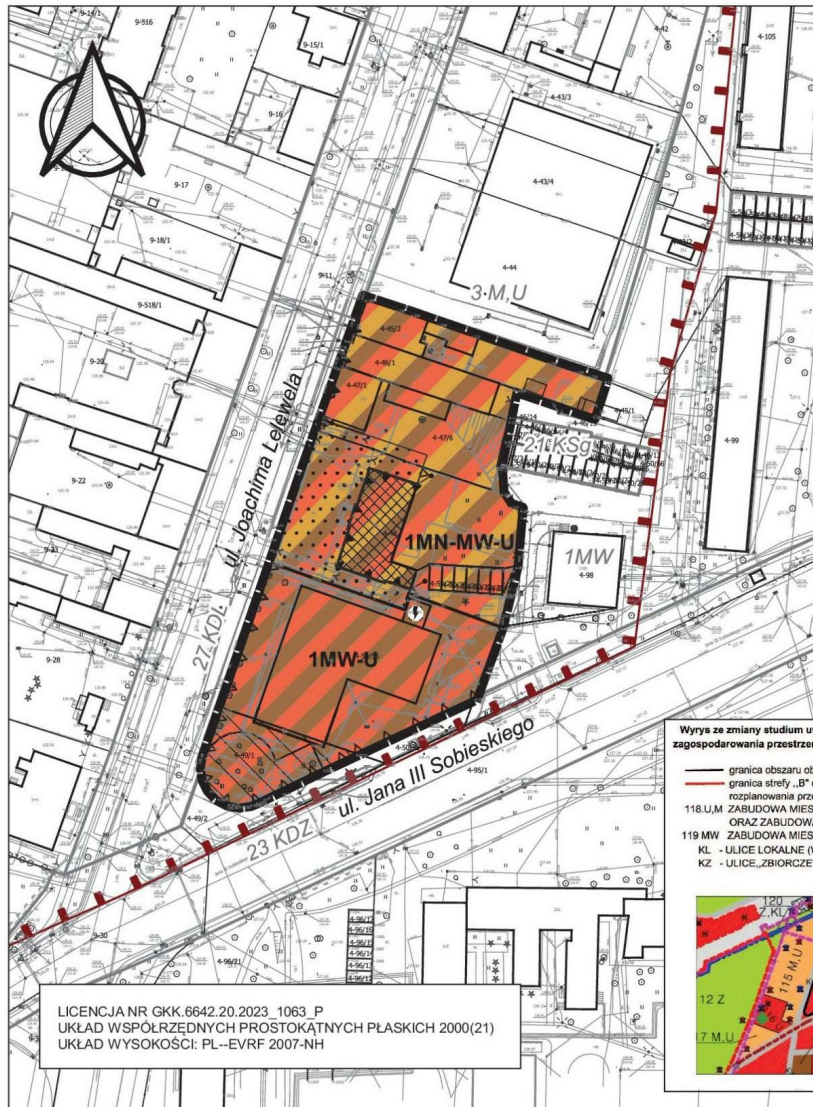
§ 17. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr LXII/128/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr LXII/128/2023
 Rady Miasta Skierniewice
 z dnia 30 listopada 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXII/128/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania
ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 07.07.2023 r. do dnia 04.08.2023 r. Uwagi mogły być wnoszone do dnia 25.08.2023 r.

W terminie wyznaczonym na składanie uwag tj. do dnia 25 sierpnia 2023 r. wpłynęło 1 pismo zawierających 6 uwag do projektu planu. Wszystkie złożone uwagi zostały nieuwzględnione.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice podjął w dniu 14 września 2023 r.

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

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 1

treść uwagi nr 1- *Jako właściciele działki nr ewid. 49/1 chcieliśmy na wstępie zaznaczyć, iż dnia 05.10.2022 r. złożyliśmy do Prezydenta Miasta Skierniewice wniosek o dokonanie zmian w zapisach MPZP uchwalonego uchwałą NR V/198/2019 z dnia 19 grudnia 2019 r. dla terenu 3 M,U. Po opublikowaniu projektu planu miejscowego odnieśliśmy wrażenie, że właściwie żaden z naszych kluczowych postulatów nie został spełniony.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Jednym z etapów procedury planistycznej jest zbieranie wniosków do projektu planu – art. 17 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wnioski do projektu planu miejscowego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie skrzyżowania ulic: Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela mogły być wnoszone do 12 sierpnia 2022 r. o czym poinformowano w prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Miasta Skierniewice. Tylko wnioski, które są składane w terminie wyznaczonym w ogłoszeniu podlegają indywidualnemu rozstrzygnięciu Prezydenta – art. 17 ust. 4. ww. ustawy. Wniosek składających uwagę został złożony w dniu 05.10.2022 r., czyli po terminie wskazanym w ogłoszeniu na składanie wniosków do projektu planu. Niemniej jednak postulaty zawarte we wniosku analizowane były przez zespół projektowy pod kątem możliwości ich uwzględnienia w projekcie planu.

Wnioskodawcy wnioskowali o :

1. realizację zabudowy o wysokości 15-20 m, intensywności minimum 4,
2. możliwość realizacji dachów płaskich,
3. brak wymagań dotyczących wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej lub ustalenie minimalnego procentu dla działki 49/1,
4. brak wymagań dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla działki 49/1.

W projekcie planu dla działki nr 49/1 ustalono maksymalną wysokość zabudowy 7,0 m, maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,5, minimalny wskaźnik pbc 10 % oraz ustalono wskaźnik miejsc parkingowych, jednakowy dla wszystkich terenów objętych projektem planu - 1mp na 1 mieszkanie oraz 1 mp na 100 m² powierzchni użytkowej.

Z powyższych wniosków w projekcie planu został uwzględniony wniosek drugi dotyczący dopuszczenia realizacji dachów płaskich, pozostałe wnioski zostały nieuwzględnione. Podstawą podjętej decyzji projektowej była analiza możliwości zagospodarowania działki nr ewid. 49/1, w kontekście jej położenia, wielkości,

kształtu, istniejącego stanu zagospodarowania, a także możliwość urządzenia miejsc postojowych, w tym w pasach drogowych przyległych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela.

Działka nr 49/1 jest działką niezabudowaną, o niewielkiej powierzchni 345 m², nieregularnym kształcie, położoną przy skrzyżowaniu ulic wyprowadzającym ruch w kierunku centrum miasta, dworca kolejowego oraz w kierunku wiaduktu. Działka nie posiada urządzonego zjazdu. W pasach drogowych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela urządzonych jest ok. 113 mp i jest to ilość niewystarczająca w stosunku do obecnego zapotrzebowania, o czym świadczą pełne wykorzystanie miejsc. Wszystkie możliwe z uwagi na warunki techniczne miejsca w pasach drogowych tych ulic zostały wykorzystane do realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych. W związku z tym brak jest możliwości urządzenia wzdłuż tych ulic dodatkowych miejsc.

Wniosek pierwszy, dotyczący ustalenia wysokości zabudowy na poziomie 15-20 m i intensywności zabudowy minimum 4, nie mógł być uwzględniony przede wszystkim z uwagi na brak możliwości urządzenia wystarczającej liczby miejsc postojowych w granicach działki składających uwagę. Zgodnie § 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie miejsca postojowe dla nowych budynków powinny być urządzone przez inwestorów w ramach realizowanej inwestycji.

Ustalenie wnioskowanej wysokości umożliwiłoby realizację budynku o wysokości 6 kondygnacji, powierzchni całkowitej ok. 1550 m² i powierzchni użytkowej ok. 1200 m². Budynek o takiej powierzchni użytkowej, wg przyjętego w planie miejscowym dla zabudowy usługowej wskaźnika miejsc postojowych (min. 1mp/100 m² powierzchni użytkowej), będzie wymagał urządzenia min. 12 mp. Działka wnioskodawców posiada powierzchnię 345 m². Urządzenie takiej ilości miejsc postojowych na powierzchni działki będzie wymagało zajęcia całej działki (bez budynku) lub wybudowania wielopoziomowego parkingu podziemnego. Na działce wnioskodawców, uwzględniając jej wielkość i kształt, a także warunki techniczne, na jednej kondygnacji podziemnej będzie można urządzić 3 maksymalnie 4 miejsca postojowe. Aby zrealizować zapotrzebowanie na miejsca parkingowe należałoby wybudować parking o 3-4 kondygnacjach podziemnych. Realizacja takiej inwestycji wymagałaby poniesienia dużych nakładów finansowych, a jak wynika z treści wniosku wnioskodawca nie zamierza ich ponosić, gdyż wnioskuję o nieustalenie wskaźnika miejsc postojowych w projekcie planu dla jego działki. Jednocześnie jak wskazano wcześniej w pasach drogowych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela brak jest możliwości urządzenia dodatkowych miejsc postojowych wzdłuż tych ulic.

Mając powyższe na uwadze zespół projektowy zdecydował o nie zwiększaniu wysokości zabudowy dla działki nr ewid. 49/1 i utrzymaniu jej na poziomie określonym w planie obowiązującym tj. 7 m. Tym samym zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 4 jest nieracjonalne z uwagi na brak możliwości jego wykonania, przy ustalonej 7,0 m wysokości zabudowy.

W zakresie wniosku trzeciego - *braku wymagań dotyczących ustalenia wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce nr 49/1* należy wyjaśnić, że ustalając w projekcie planu wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w terenie 1MW-U, w którym położona jest działka nr 49/1, analizowano istniejący stan zagospodarowania oraz możliwość urządzenia terenu biologicznie czynnego na wszystkich nieruchomościach w tym terenie. Działka nr ewid. 49/1 jest działką niezabudowaną, w 90% stanowiącą teren biologicznie czynny, działka nr 49/2 stanowi działkę drogową, a na działce nr 50/56 istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 15 %, |Zatem na wszystkich działkach istnieje możliwość urządzenia terenu biologicznie czynnego, tym bardziej, że zgodnie z obowiązującymi przepisami (§3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) nie ma konieczności urządzenia tego terenu na gruncie rodzimym. W związku z powyższym w projekcie planu, w terenie 1 MW-U ustalono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 10%, traktując jednakowo wszystkie nieruchomości.

W zakresie wniosku czwartego - *braku wymagań dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla działki 49/1* należy wyjaśnić, że zgodnie z przepisami § 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, inwestor zagospodarowujący działkę budowlaną ma obowiązek urządzenia miejsc postojowych na swojej działce stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy. Bezspornym jest, że realizacja tak zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej stwarza potrzeby budowy miejsc postojowych dla pojazdów. Miejsca wykorzystanych tak przez właścicieli lokali jak i innych użytkowników. Jak wspomniano wcześniej nie istnieje możliwość realizacji dodatkowych miejsc postojowych w sąsiednich do działki pasach drogowych ulic. Z tych

przyczyn w projekcie planu nie można zrezygnować z wymagań dotyczących ustalenia miejsc postojowych dla przedmiotowej działki.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 2

treść uwagi nr 2 Jesteśmy zdziwieni, gdyż parametry dla zabudowy potencjalnie realizowanej na działce sąsiedniej nr 50/56 zostały zmienione na o wiele bardziej korzystne niż były. Nie rozumiemy z jakiej przyczyny budynek na działce sąsiedniej może liczyć 18 m wysokości, a budynek realizowany potencjalnie na naszej nieruchomości – maksymalnie 7 m czyli bez zmian.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Działka nr 50/56 jest działką budowlaną o powierzchni 2071 m². Posiada zjazd z drogi publicznej ulicy Jana III Sobieskiego i możliwość urządzenia zjazdu z ulicy Joachima Lelewela. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ww. działka została włączona w teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej, oznaczony symbolem 3 M,U obejmujący całą wschodnią pierzeję ulicy Joachima Lelewela. Dla większości nieruchomości w tym terenie ustalono maksymalną wysokość zabudowy 12 m. Powyższy parametr ustalono w oparciu o analizę zabudowy położonej wzdłuż ulicy Joachima Lelewela.

W projekcie planu miejscowego działka nr ewid. 50/56 jest położona w terenie 1 MW-U, o znacznie mniejszym zasięgu obszarowym, obejmującym 3 nieruchomości położone w narożniku skrzyżowania ulic Joachima Lelewela i Jana III Sobieskiego. Ww. działka oddalona jest od skrzyżowania o ok. 30 m. W terenie 1 MW-U, poza działką nr ewid. 50/56 zabudowaną obiektem handlowym pochodzącym z lat 80. ub. wieku, znajdują się dwie działki niezabudowane – działka wnioskodawców i miejska działka drogowa. Zabudowa na działce jest zdegradowana i umożliwia przekształcenie. Analiza otoczenia tej działki wskazuje, że parametr wysokości zabudowy na niej może być kształtowany w nawiązaniu do parametrów zabudowy zarówno ulicy Joachima Lelewela jak i Jana III Sobieskiego, uwzględniając sąsiedztwo oraz funkcję terenu (usług z mieszkaniową). Zabudowa wzdłuż ulicy Joachima Lelewela ogranicza się do 12,0 m, ale wzdłuż ulicy Jana III Sobieskiego do 17,0 m, z dominantą w narożniku ulic, na skwerze Inwalidów Wojennych – pomnikiem Żołnierzy Walczących 1939-1945 o wysokości ok. 21 m. Efektem powyższej analizy jest dopuszczenie na działce nr ewid. 50/56 wysokości zabudowy do 18,0 m (adekwatnej do wysokości budynków wzdłuż ulicy Jana III Sobieskiego i do 12 m (w zbliżeniu do zabudowy sąsiadującej z działką nr ewid. 50/56 przy ulicy Joachima Lelewela). Przyjęcie takiej wysokości jako zasadne, potwierdzone jest uzgodnieniem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (obszar położony w strefie „B” ochrony konserwatorskiej).

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 3

treść uwagi nr 3 wskaźnik intensywności zabudowy dla działki nr 49/1 został drastycznie obniżony.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W projekcie planu dla działki nr ewid. 49/1 ustalony został wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 1,5. Dodatkowo w ustaleniach ogólnych zawarty został zapis, dopuszczający zwiększenie 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 2,0. Powyższy wskaźnik pozwala na realizację na działce nr 49/1 o powierzchni 345 m², budynku o powierzchni całkowitej maksimum 517,5 m². Powierzchnia ta może być zwiększona o 690 m² w przypadku realizacji funkcji parkingowej w kondygnacjach podziemnych.

W planie obowiązującym dla terenu 3 M,U, w którym położona jest działka nr ewid. 49/1 wskaźnik intensywności zabudowy wynosi maksimum 2,7. W planie tym zawarty jest też zapis o dopuszczeniu 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 2,0. W zakresie pozostałych parametrów zabudowy w planie dla działki nr 49/1 ustalono - maksymalna wysokość zabudowy - 7,0 m i maksymalna powierzchnia zabudowy – 75%. Analizując powyższe ustalenia, na działce nr ewid. 49/1 w oparciu o treść obowiązującego planu może być zrealizowany

budynek o 2 kondygnacjach, maksymalnej powierzchni zabudowy 258,75 m² i maksymalnej powierzchni całkowitej 517,5 m². Powierzchnia całkowita budynku może być zwiększona o 690 m² w przypadku realizacji funkcji parkingowej w kondygnacjach podziemnych. Dowodem na to są poniższe wyliczenia

Zgodnie z definicją zawartą w planie wskaźnik intensywności zabudowy to „liczba określająca stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchni wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki”. Wskaźnik intensywności zabudowy na działce nr ewid. 49/1, jaki można uzyskać po uwzględnieniu pozostałych parametrów nowej zabudowy może wynosić 1,5 tj. 517 m² (powierzchnia całkowita zabudowy) : 345 m² (powierzchnia działki).

Tak więc na działce nr 49/1, może powstać budynek o takich samych parametrach jak w oparciu o ustalenia projektu planu. Faktyczny wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w obecnie obowiązującym planie miejscowym a wynikający z łącznego stosowania powierzchni zabudowy i wysokości wynosi 1,5 czyli tyle ile w obecnym projekcie planu.

Prezydent Miasta postanowił złożyć uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożyć uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 4

treść uwagi nr 4 *Jesteśmy świadomi faktu, iż teren objęty opracowaniem znajduje się w strefie konserwatorskiej oraz, że strefa obniżonej wysokości ma swoje uzasadnienie, ale te dysproporcje między działkami są trudne do zaakceptowania. Spodziewaliśmy się co najmniej proporcjonalnej zmiany wysokości zabudowy. W obowiązującym jeszcze MPZP zabudowa na działce sąsiedniej może liczyć 12 m wysokości, w strefie obniżonej wysokości – 7 m. Natomiast zmiany do MPZP zakładają różnicę wysokości między budynkami dochodzącą do 11 m. Jaki jest powód takiej decyzji.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Powodem ustalenia w projekcie planu zabudowy o zróżnicowanej wysokości na działkach nr ewid. 49/1 i 50/56 były ich możliwości inwestycyjne oraz forma sąsiedniej zabudowy. W celu określenia wysokości zabudowy analizowano wielkość działek, kształt, możliwość skomunikowania, zapewnienia odpowiedniej dla funkcji ilości miejsc postojowych oraz zagospodarowanie zgodnie z warunkami technicznymi.

Działka nr 50/56 jest działką budowlaną o powierzchni 2071 m². Posiada zjazd z drogi publicznej ulicy Jana III Sobieskiego i możliwość urządzenia zjazdu z ulicy Joachima Lelewela. Jej kształt i wymiary pozwalają na realizację zabudowy wysokości 18 m z zachowaniem warunków technicznych oraz pozostałych ustaleń planu, w szczególności wskaźnika miejsc postojowych do zrealizowania w obrębie działki. Obowiązek urządzenia miejsc postojowych na działce inwestora w ramach realizowanej inwestycji wynika z § 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Takich możliwości nie ma działka nr 49/1 składających uwagę. Działka ta jest działką o niewielkiej powierzchni 345 m² (6-krotnie mniejszej niż działka nr 50/56) o nieregularnym kształcie, który w znacznym stopniu ogranicza możliwości inwestycyjne, w tym możliwości realizacji miejsc postojowych. Ustalenie na niej wysokości 18 m (takiej samej jak na działce nr 50/56) umożliwiłoby realizację budynku o wysokości 6 kondygnacji, powierzchni całkowitej ok. 1550 m² i powierzchni użytkowej ok. 1200 m². Budynek o takiej powierzchni użytkowej, wg przyjętego w planie miejscowym dla zabudowy usługowej wskaźnika miejsc postojowych (min. 1mp/100 m² powierzchni użytkowej), będzie wymagał urządzenia min. 12 mp. Urządzenie takiej ilości miejsc postojowych na powierzchni działki będzie wymagało zajęcia całej działki (bez budynku) lub wybudowania wielopoziomowego parkingu podziemnego. Na działce składających uwagę, uwzględniając jej wielkość i kształt, a także warunki techniczne, na jednej kondygnacji podziemnej będzie można urządzić 3 maksymalnie 4 miejsca postojowe. Aby zrealizować zapotrzebowanie na miejsca parkingowe należałoby wybudować parking o 3-4 kondygnacjach podziemnych. Realizacja takiej inwestycji wymagałaby poniesienia dużych nakładów finansowych, a jak wynika z treści wniosku wnioskodawca nie zamierza ich ponieść, gdyż wnioskuje o nieustalenie wskaźnika miejsc postojowych w projekcie planu dla jego działki. W pasach drogowych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela urządzonych jest ok. 113 mp i jest to ilość niewystarczająca w stosunku do obecnego zapotrzebowania, o czym świadczy pełne wykorzystanie miejsc. Wszystkie możliwe z uwagi na warunki techniczne miejsca w pasach drogowych tych ulic zostały

wykorzystane do realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych. W związku z tym brak jest możliwości urządzenia wzdłuż tych ulic dodatkowych miejsc.

Mając powyższe na uwadze zespół projektowy zdecydował o nie zwiększaniu wysokości zabudowy dla działki nr ewid. 49/1 i utrzymaniu jej na poziomie określonym w planie obowiązującym tj. 7 m. Ustalona wysokość pozwoli na realizację 2 – kondygnacyjnego budynku, z możliwością urządzenia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych w granicach działki inwestora.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 5

treść uwagi nr 5 *Dodatkowo chcieliśmy zaznaczyć, iż na terenie objętym opracowaniem będzie realizowana zabudowa komercyjna. Obecne parametry zabudowy, przede wszystkim maksymalna wysokość zabudowy oraz wyznaczone współczynniki intensywności zabudowy i parkingowe, nie pozwolą nam zrealizować zabudowy zgodnej z naszą wizją oraz obniżają wartość naszej nieruchomości.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Ustalona w projekcie planu, dla działki nr 49/1, maksymalna wysokość zabudowy jest identyczna jak w obowiązującym planie miejscowym i wynosi maksimum 7,0 m. Również takie same jak w planie obowiązującym ustalone zostały maksymalny wskaźnik zabudowy (75%) i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy (0,01). Ustalony w projekcie planu maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 1,5 pozwala na realizację budynku o powierzchni całkowitej (517,5 m²) i powierzchni zabudowy (258,75 m²).

W oparciu o ww. ustalenia planu obowiązującego (75% maksymalna powierzchnia zabudowy i 7 m maksymalna wysokość budynków) na działce nr 49/1 może być zrealizowany budynek 2 kondygnacyjny o maksymalnej powierzchni zabudowy 258,75 m² i maksymalnej powierzchni całkowitej 517,5 m². Stąd, zgodnie z definicją wskaźnika intensywności zabudowy ustaloną w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego faktyczny wskaźnik intensywności zabudowy działki nr ewid. 49/1 wynosi 1,5 (517,5 (powierzchnia całkowita budynku): 345 m² (powierzchnia działki)).

Tak więc w oparciu o ustalenia planu obowiązującego może powstać budynek o takich samych parametrach jak w oparciu o ustalenia projektu planu. Faktyczny wskaźnik intensywności zabudowy na działce nr ewid. 49/1 możliwy do wykorzystania na tej działce, a wynikający z łącznego stosowania powierzchni zabudowy i wysokości zabudowy wynosi 1,5 czyli tyle ile w obecnym projekcie planu.

W zakresie wskaźnika miejsc parkingowych w projekcie planu ustalono dla budynków przeznaczonych na cele usługowe 1 miejsce na 100 m² powierzchni użytkowej (wskaźnik taki sam jak w planie obowiązującym), dla budynków przeznaczonych na cele mieszkalne zwiększono wskaźnik i ustalono wskaźnik 1 mp na 1 mieszkanie (w obowiązującym planie ustalono wskaźnik 1 mp na 2 mieszkania). Zwiększenie powyższego wskaźnika jest związane ze zwiększeniem parametrów zabudowy części terenu i z możliwością realizacji większej liczby mieszkań w terenie 1 MW-U przy braku możliwości urządzenia dodatkowych miejsc w pasach drogowych przyległych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela.

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.

W przedmiotowym przypadku korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób (działka niezabudowana, posiada 90% powierzchni biologicznie czynnej) lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem tj. maksimum 75% powierzchni zabudowy, 2 kondygnacje i faktycznej intensywności zabudowy maksimum 1,5 są możliwe i nie są ograniczone. W związku z powyższym nie istnieje przesłanka do stosowania art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi nr 6

treść uwagi nr 6 *Wobec powyższego zwracamy się z prośbą o uwzględnienie poniższych punktów w projektowanej zmianie do MPZP:*

6A. *realizacja zabudowy o wysokości w przedziale 10-15 m i intensywności zabudowy minimum 4,*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Działka składających uwagę posiada powierzchnię 345 m². Ustalenie wysokości zabudowy na poziomie 10-15 m i intensywności min. 4, o które wnioskuje składający uwagę umożliwi realizację budynku o wysokości 5 kondygnacji, powierzchni całkowitej 1293 m² i powierzchni użytkowej ok. 1000 m². Budynek o takiej powierzchni użytkowej będzie wymagał urządzenia min. 10 mp dla zabudowy usługowej lub ok. 20 mp dla zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z funkcją terenu. Zakładając, że powstanie budynek usługowy należało będzie urządzić 10 mp. Urządzenie takiej ilości miejsc postojowych na powierzchni działki będzie wymagało zajęcia całej działki (bez budynku) lub wybudowania wielopoziomowego parkingu podziemnego. Na działce wnioskodawców, uwzględniając jej wielkość i kształt, a także warunki techniczne, na jednej kondygnacji podziemnej będzie można urządzić 3 maksymalnie 4 miejsca postojowe. Aby zrealizować zapotrzebowanie na miejsca parkingowe należałoby wybudować parking o 3-4 kondygnacjach podziemnych. Realizacja takiej inwestycji wymagała będzie poniesienia dużych nakładów finansowych, a jak wynika z dalszej treści uwagi, składający nie zamierza ich ponieść, gdyż wnioskuje o nieustalenie wskaźnika miejsc postojowych dla swojej działki w projekcie planu. Należy zatem domniemywać, że zamierzają korzystać z miejsc postojowych zlokalizowanych w pasach drogowych przyległych ulic. Odnosząc się do powyższego należy wyjaśnić, że w pasach drogowych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela we wszystkich możliwych z uwagi na warunki techniczne miejscach zostały urządzone ogólnodostępne miejsca postojowe. Obecnie wszystkie one są wykorzystywane przez użytkowników zabudowy położonej przy tych ulicach. W związku z tym brak jest możliwości urządzenia dodatkowych miejsc postojowych wzdłuż tych ulic.

Mając powyższe na uwadze zdecydowano o nie zwiększaniu wysokości zabudowy dla działki nr 49/1 i utrzymaniu jej na poziomie określonym w planie obowiązującym tj. maksimum 7 m. Zwiększenie wskaźnika maksymalnej intensywności zabudowy do 4 jest nieracjonalne z uwagi na brak możliwości jego uzyskania przy ustalonych pozostałych parametrach zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

6B. *brak wymagań dotyczących powierzchni biologicznie czynnej lub minimalny dla działki 49/1,*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Ustalając w projekcie planu, w terenie 1MW-U, wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (10%)wzięto pod uwagę istniejący stan zagospodarowania oraz możliwość urządzenia terenu biologicznie czynnego na wszystkich nieruchomościach w tym terenie. Działka nr 49/1 jest działką niezabudowaną, w 90% stanowiącą teren biologicznie czynny, działka nr 49/2 stanowi działkę drogową, a na działce nr 50/56 istniejący wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej ok. 15%, |Zatem na wszystkich działkach istnieje możliwość urządzenia terenu biologicznie czynnego, tym bardziej, że zgodnie z obowiązującymi przepisami (§3 pkt 22 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie) nie ma konieczności urządzenia tego terenu na gruncie rodzimym. Ustalenie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w projekcie planu wynika ponadto z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tylko w uzasadnionych przypadkach, uwarunkowanych istniejącym stanem zagospodarowania np. gdy cała działka jest zabudowana lub zabudowa na działce zajmuje znaczną jej powierzchnię, można nie określać wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. W przypadku przedmiotowej działki nie znajduje to uzasadnienia (działka nr 49/1 w 90 % stanowi teren biologicznie czynny). Dlatego brak podstaw do nie określania wymagań w zakresie wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej lub określenia jego minimalnej wartości.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

6C. *brak wymagań dotyczących minimalnej ilości miejsc parkingowych dla działki 49/1.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z przepisami § 18 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, inwestor zagospodarowując działkę budowlaną ma obowiązek urządzenia miejsc postojowych na swojej działce stosownie do jej przeznaczenia i sposobu zabudowy. Bezspornym jest, że realizacja tak zabudowy mieszkaniowej jak i usługowej stwarza potrzeby budowy miejsc postojowych dla pojazdów. Miejsc wykorzystanych tak przez właścicieli lokali jak i innych użytkowników. Dopuszczenie możliwości realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych przyległych ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela nie może mieć miejsca ze względu na brak możliwości urządzenia dodatkowych miejsc postojowych w tych ulicach. Wszystkie możliwe z uwagi na warunki techniczne miejsca w pasach drogowych tych ulic zostały wykorzystane do realizacji ogólnodostępnych miejsc postojowych (113 mp). Miejsca te są w pełni wykorzystane o czym świadczy brak wolnych miejsc w ciągu dnia. W związku z powyższym miejsca postojowe powinny być urządzone na działce inwestora w ramach realizowanej inwestycji.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXII/128/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 listopada 2023 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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 w rejonie skrzyżowania ulic Jana III Sobieskiego i Joachima Lelewela nie wynikają zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXII/128/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 listopada 2023 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