

**ROZSTRZYGNIECIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – FRAGMENT MIASTA SKIERNIEWICE POŁOŻONY pomiędzy ulicami: SZARYCH SZEREGÓW, MELCHIORA WAŃKOWICZA, TADEUSZA WAGNERA, WIDOK ORAZ KS. KARDYNAŁA STEFANA WYSZYŃSKIEGO WRAZ Z PROGNOZĄ ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Wyłożenie od dnia 07 lipca 2023r. do dnia 04 sierpnia 2023r., uwagi do 25 sierpnia 2023r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Uwag	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	11.08.2023	Europrojekt Delta Saller Polbau Sp. z o.o. Sp. k.	Tereny 3U Działki o nr. ew. 317 764/11	Uwaga nr 1 Paragraf §16 ustęp 2 punkt 1, o treści w projekcie: W zakresie przeznaczenia ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług; Wnioskujemy o zmianę ust.2 pkt.1 na zapis o treści: 1)przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m <sup>2</sup> ”.	§16 ust. 2 „W zakresie przeznaczenia ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług; 2) przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji.”	Nieuwzględniona	W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa. W zakresie tego przeznaczenia można realizować także usługi handlu. Ponadto, w §5 pkt 7 projektu, który to zapis dotyczy całego obszaru projektu, w tym terenu o symbolu 3U wskazano, że w obszarze tym ustala się „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> , <u>za wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu</u> ”. Jednocześnie, na rysunku projektu planu, wskazano tę strefę właściwym oznaczeniem opisanym w legendzie. Zgodnie z tym oznaczeniem, cały teren o symbolu 3U

				<p>Uwaga nr 2 Paragraf §16 ustęp 3 punkt 5, o brzmieniu w projekcie: 5) nakaz wykonania minimum 20% powierzchni ścian kondygnacji nadziemnej lokalizowanej od strony przestrzeni publicznych jako ściany szklanej, w tym wykonanej w okładzie elewacyjnej szklanej. Wnioskujemy o zmianę ust.2 pkt.1 na zapis o treści: nakaz wykonania minimum 20% powierzchni ścian kondygnacji nadziemnej lokalizowanej od strony dróg publicznych jako ściany szklanej, w tym wykonanej w okładzie elewacyjnej szklanej.</p>	<p>§16 ust. 3 pkt. 5 nakaz wykonania minimum 20% powierzchni ścian kondygnacji nadziemnej lokalizowanej od strony przestrzeni publicznych jako ściany szklanej, w tym wykonanej w okładzie elewacyjnej szklanej</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>(objęty uwagą) znajduje się we wskazanej strefie. Powyższa sytuacja wskazuje na brak potrzeby wprowadzania innych zapisów odnoszących się do możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obszarze projektu planu.</p> <p>Ustalenia projektu planu w omawianym zakresie wprowadzają nakaz, którego celem jest doprowadzenie do stanu, by obiekty budowlane w obszarze projektu planu, a w szczególności tzw. budynki handlowe wielkopowierzchniowe, które są dopuszczone do realizacji w obszarze projektu planu posiadały elewacje, które choć w podstawowym stopniu będą nawiązywać do elewacji budynków otoczenia obszaru projektu planu oraz znaczenia obszaru projektu planu w przestrzeni miasta. Obszar opracowania projektu położony jest w najbardziej eksponowanej części miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta oraz w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. w kwartale głównych ulic wprowadzających mieszkańców do tego osiedla. Tym samym obszar ten jest eksponowany z otaczających go przestrzeni publicznych, do których plan zalicza sąsiadujące z nim ulice. Teren o symbolu 3U jest miejscem o znaczącym potencjale inwestycyjnym. Obecnie, znajdują się tu dwa blaszane, parterowe budynki o funkcji handlowej. Powierzchnia zabudowy obejmuje łącznie ok. 13 000 m<sup>2</sup> i tyleż samo</p>
--	--	--	--	--	---	------------------------	---

powierzchni całkowitej. Obecne możliwości inwestycyjne, określone obowiązującym planem miejscowym pozwalają na zwiększenie powierzchni zabudowy do ok. 24 000 m<sup>2</sup> i powierzchni całkowitej do 48 000 m<sup>2</sup>. Wysokość budynków obecnie to ok. 9,0 m. Możliwość rozbudowy określona obowiązującym planem miejscowym pozwala na powstanie budynków o dwukrotnie większej wysokości lub wyższe (przy założeniu, że będą to maksimum 2 kondygnacje). Długości elewacji obecnych budynków w terenie objętym uwagą wynoszą od ok. 85 m do ok. 90 m. Długości tych elewacji mogą być znacznie powiększone. Powyższy stan wskazuje, że o ile obecna powierzchnia elewacji frontowej od strony ulicy Wyszyńskiego wynosi od 765 m<sup>2</sup> do 810 m<sup>2</sup> (co stanowi wartości porównywalne do powierzchni elewacji typowych w osiedlu budynków mieszkalnych), to realizacja nowych budynków pozwala na powstanie ścian o powierzchni 2 400 m<sup>2</sup> (przy założeniu, że na jednej z nieruchomości w terenie oznaczonym symbolem 3U dojdzie do realizacji budynku, którego elewacja, zgodnie z ustaleniami projektu planu, będzie mieć długość około 160 m i wysokości 15 m). Powstanie tak znaczących powierzchni ścian pełnych kształtować zatem będzie architekturę tego terenu i wpływać na odbiór przestrzeni jako obszar magazynów. Tymczasem otoczenie obszaru projektu planu stanowi zabudowa osiedla mieszkaniowego (zabudowa wielorodzinna) oraz teren kultu religijnego. Zabudowę tych miejsc tworzą budynki o bardzo rozwiniętych elewacjach, nierzadko z wieloma

detalami architektonicznymi. Tereny wokół zabudowy charakteryzuje znaczna ilość terenów biologicznie czynnej (około 25% obszaru sąsiedniego). Jednocześnie zabudowa w sąsiedztwie jest ekstensywna co w tym przypadku powoduje brak zwartych pierzei wzdłuż sąsiednich ulic (przestrzeni publicznych). Zabudowa ta jest wyznacznikiem docelowego układu zagospodarowania, który winien w maksymalnym stopniu być kontynuowany na terenach, na których możliwa jest nowa zabudowa. Projekt planu, do którego zgłoszono uwagę, z uwagi na chęć zapewnienia utrzymania rozwoju działalności właścicieli nieruchomości tam położonych, podtrzymuje dotychczasowe możliwości inwestycyjne. Analizując te możliwości oraz obecny sposób zagospodarowania nieruchomości położonych w terenie o symbolu 3U szczególną uwagę zwrócono na przyszły ład przestrzenny, kształtowany w tym miejscu przez możliwe do powstania obiekty. Obecnie, poza wskazanymi dwoma blaszanymi budynkami, praktycznie pozbawionymi otworów w elewacjach znajdują się tam namioty, które właściciele wykorzystują jako magazyny. Część nieruchomości, również wzdłuż ścian budynków wykorzystywana jest do składowania produktów jakie stanowią ofertę handlową. Na terenie praktycznie nie istnieją tereny zielone (stanowią ok. 1% powierzchni terenu). Nieruchomości – poza miejscami zabudowanymi praktycznie w całości są utwardzone nawierzchniami nieprzepuszczalnymi. Forma tej zabudowy w jakikolwiek sposób nie nawiązuje do otaczającej,

dominującej w sąsiedztwie zabudowy i zagospodarowania tworząc enklawę „upadłej architektury” (pozbawionych charakteru budynków i zagospodarowania związanego z otoczeniem). Wobec przedstawionego stanu podstawą ustaleń projektu planu w zakresie lokalizacji poszczególnych obiektów na terenie o symbolu 3U, parametrów zabudowy, lokalizacji obiektów i funkcji stoi założenie, że teren ten winien posiadać możliwie wysokie walory architektoniczne. O ile ustalenia planu nie mogą stanowić o konkretnej architekturze budynku to poprzez wskazanie lokalizacji obiektów, ich funkcji, określenie parametrów i wskaźników zabudowy, ustala ramy przyszłej architektury budynków i wpływa na właściwe ukształtowanie ładu przestrzennego. Wygląd tych elewacji jest podstawowym elementem ładu przestrzennego, kształtującym krajobraz terenów zurbanizowanych oraz architekturę obszaru. Elewacje budynków określają tak krajobraz jak i architekturę zabudowy. W przypadku terenu objętego uwagą co najmniej trzy z czterech elewacji budynków tu realizowanych będą eksponowane na przestrzeń publiczną. Projekt planu dopuszcza przy tym znaczące zwiększenie powierzchni zabudowy (wobec istniejących budynków) jak też pozwala na realizację budynków o wysokości porównywalnej z budynkami wielorodzinnymi w sąsiedztwie. Rozpatrując uwarunkowania dla stworzenia ustaleń planu w zakresie wymagań dotyczących elewacji uwzględniono także dotychczasowe doświadczenia w tym zakresie, tak w obszarze projektu planu

jak i w innych rejonach miasta, gdzie powstały budynki handlowe o powierzchniach zabudowy minimum 2000 m<sup>2</sup>. Powszechną praktyką przy realizacji takich budynków jest podporządkowanie jej elewacji formie ekspozycji towarów wewnątrz i na zewnątrz sklepów. Ekspozycja ta w znacznym stopniu realizowana jest w taki sposób, iż – szczególnie w sklepach z artykułami wielkogabarytowymi (materiały budowlane, sprzęt AGD) przy ścianach zewnętrznych ustawiane są wysokie regały ekspozycyjne z towarami. Stan ten powoduje, że właściciele takich budynków nie są zainteresowani wykonywaniem w tych ścianach jakichkolwiek otworów okiennych, które nie doświetlą wnętrza, a jednocześnie zwiększą koszty realizacji budynku. Wobec przedstawionych uwarunkowań ustalenia projektu planu zobowiązują przyszłych inwestorów do takiego kształtowania elewacji budynków, które choć w podstawowym stopniu stanowią o jakości architektury, co oznacza, że wszystkie elewacje budynków w obszarze planu, a szczególnie w miejscach eksponowanych na przestrzeń publiczną – widoczne dla wszystkich przemieszczających się obok muszą odpowiadać standardom sąsiednich, dominujących ilością i funkcją budynków. Jak wspomniano za szczególnie eksponowane elewacje projekt planu uznaje elewacje, które skierowane są w stronę przestrzeni publicznych. W projekcie planu ustalono przy tym czym jest przestrzeń publiczna w obszarze opracowania. Zgodnie z definicją zawartą w projekcie planu, w §6 rozdziału 2 – „do przestrzeni



			<p>minimum 1 na każde rozpoczęte 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub na zapis: b) handlowo-usługowe – minimum 1 na każde rozpoczęte 20,0 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży</p>	<p>usług – minimum 1 na każde rozpoczęte 100,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;</p>	<p>obowiązującego planu miejscowego powierzchnia zabudowy może wynieść maksimum 18 827 m<sup>2</sup> tj. 37 654 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej (ok. 30 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej). Obecnie na nieruchomości składającego uwagę znajduje się budynek o powierzchni całkowitej równej 8 315 m<sup>2</sup>. W zakresie miejsc postojowych na nieruchomości składającego uwagę wykorzystywanych było dotąd ok. 13 400 m<sup>2</sup> powierzchni nieruchomości, co umożliwiło wykonanie ok. 450 miejsc postojowych (1 miejsce postojowe wymaga ok. 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni działki). Zatem uwzględniając obecną powierzchnię budynku na 1 miejsce postojowe przypada ok. 19 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej budynku handlowego (8315:450). Przy ustalaniu propozycji nowego wskaźnika dotyczącego wymagań w zakresie ilości miejsc postojowych, poza określonym stanem istniejącym uwzględniano faktyczny stan wykorzystania miejsc postojowych i wpływ obiektu na możliwość użytkowania działek sąsiednich. I tak stwierdza się, że w okresie ponad 20 lat funkcjonowania istniejących budynków w tym terenie, w okresach wzmożonego okresu handlu ilość miejsc parkingowych w tym miejscu jest niewystarczająca, czego skutkiem było pojawienie się znaczącej ilości pojazdów osób przyjeżdżających do tych budynków (handlowych) na miejscach parkingowych zlokalizowanych przy sąsiednich budynkach wielorodzinnych. Istotnym przy tym jest, że właściciele budynków handlowych w okresach wspomnianego</p>
--	--	--	---	---	--



wzmózonego natężenia handlu likwidowali część swych miejsc postojowych, adaptując je na potrzeby składowania towarów lub uruchomienie tymczasowych punktów handlu, najczęściej w namiotach. Skutkiem tego mieszkańcy okolicznych budynków zmuszeni byli i są do poszukiwania miejsc parkingowych w innych rejonach osiedla. Mimo tej sytuacji właściciele istniejących dużych obiektów handlowych, mimo znaczącego potencjału nie podejmowali dotychczas działań (budowy), aby w granicach swych nieruchomości zwiększyć ilości miejsc postojowych. Przy przygotowywaniu treści projektu planu w zakresie przeznaczenia i wskaźników zabudowy z jednej strony zadbano o możliwość rozwoju istniejących obiektów (poprzez dopuszczenie zwiększenia powierzchni użytkowej przyszłej zabudowy), z drugiej zaś strony zadbano o interesy innych użytkowników obszaru opracowania, w tym nieruchomości sąsiednich, szczególnie w zakresie ograniczenia wykorzystywania miejsc postojowych przy zabudowie mieszkaniowej dla użytkowników budynków zrealizowanych na innych działkach budowlanych. Istotnym w tym przypadku jest także fakt, że samorząd w miejscach dla niego dostępnych (pasy drogowe oraz działki miejskie) wykonał wszędzie gdzie jest to możliwe w sąsiedztwie ogólnodostępne miejsca postojowe, i nie ma możliwości w tym zakresie dokonanie dalszego wzrostu tych miejsc. Tymczasem potencjał inwestycyjny właścicieli nieruchomości w terenie 3U jest znaczący (ponad 20 000 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, czyli

ponad 660 miejsc postojowych możliwych do uzyskania parkingami podziemnymi – bez konieczności likwidacji istniejącej zabudowy). Podsumowując powyższe uwarunkowania stwierdzam, że stan obecny wskazuje, że powierzchnia całkowita budynków zlokalizowana na terenie 3U wynosi 13 124 m<sup>2</sup>. Projekt planu przewiduje możliwość powstania budynków o powierzchni całkowitej około 55 tys. m<sup>2</sup> (na terenie działki dawnego TESCO), natomiast około 76 230 m<sup>2</sup> dla całego terenu 3U, czyli umożliwi niespełna sześciokrotne jej zwiększenie. Zwiększenie możliwości inwestycyjnych co do powierzchni nowych budynków zwiększy ilość korzystających z usług realizowanych w tych budynkach. Stąd należy przyjąć, że pojawi się też potrzeba zwiększenia ilości miejsc postojowych. Dotychczasowa posiadana ilość miejsc postojowych jest niewystarczająca. Mniejsza ilość miejsc parkingowych, możliwa do wykonania poprzez przyjęcie uwagi będzie skutkować tym, że potencjalni klienci w większej niż dotychczas ilości będą parkować na miejscach przeznaczonych dla mieszkańców osiedli mieszkaniowych tj. na terenach poza granicami obiektów handlowych, czyli nie można przyjąć, że w sposób wystarczający zapewnione będą potrzeby parkowania związanego z wprowadzeniem większej ilości funkcji handlu i usług. Przy powyższych wyjaśnieniach podkreślić należy, że treść §10 ust. 1 pkt. 2 projektu planu stanowi de facto takie same wymagania w zakresie miejsc postojowych, jakie są określone w obowiązującym planie miejscowym. W związku z powyższym,

				<p>Uwaga nr 4 Wnioskujemy o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, do przebiegu jak zaznaczona poniżej kolorem niebieskim. <i>Na załączniku graficznym do uwagi nr 4 zaproponowano przesunięcie linii zabudowy na południowy – zachód, na głębokość istniejącego budynku zlokalizowanego na działce po drugiej stronie ulicy Czesława Liska.</i></p>	<p>Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został wyznaczony w oparciu o lokalizację istniejącego wjazdu od ulicy Czesława Liska</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>uwagi nie uwzględniono.</p> <p>Ustalona w projekcie planu miejscowego linia zabudowy została określona w miejscu gwarantującym utrzymanie dotychczasowej lokalizacji wjazdów na teren o symbolu 3U, w tym z ulicy Czesława Liska. Obecnie nieruchomość składającego uwagę posiada dostęp do dwóch dróg publicznych: Czesława Liska oraz sięgacza ulicy Szarych Szeregów. Od strony ulicy Czesława Liska funkcjonują trzy włączenia nieruchomości składającego uwagę, zlokalizowane w odległości od ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego odpowiednio: 25 m, 77 m i 137 m. Od strony sięgacza ulicy Szarych Szeregów wjazd możliwy jest całą szerokością tej ulicy. Głównym wjazdem i wyjazdem z nieruchomości składającego uwagę, przeznaczonym dla klientów dotychczasowego budynku handlowego są dwa włączenia od strony ulicy Czesława Liska (w odległości 25 m i 77 m od ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego). Budynek na działce składającego uwagę jest odsunięty od granicy z działką ulicy Czesława Liska o ok. 19 m. Projekt planu zakłada możliwość wykonania części nowego budynku w granicy z pasem drogowym ulicy Czesława Liska. Określając położenie linii zabudowy na działce składającego uwagę uwzględniono uwarunkowanie wynikające z rangi ulicy Czesława Liska i ulic w otoczeniu. Jest to jedna z dwóch ulic, którymi od strony zachodniej możliwy jest dostęp do osiedla zabudowy wielorodzinnej,</p>
--	--	--	--	--	--	------------------------	---

zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. Ulica Czesława Liska to droga klasy lokalnej włączona od wschodu do ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego (drogi krajowej). Droga krajowa stanowi główną oś komunikacyjną miasta Skierniewice. Ruch na tej ulicy przekracza 10 tys. pojazdów na dobę. Na ten ruch składa się zarówno ruch wewnątrzmijski oraz tranzytowy. Przepisy techniczno-budowlane eliminują możliwość wykonania nowego skrzyżowania z nią. W roku 2023 wykonano koncepcję drogową przebudowy ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego. W zakresie tej dokumentacji był także pomiar ruchu i opracowanie prognozy ruchu dla tej ulicy, a także dla ulic bezpośrednio z nią powiązanych. Analiza wniosków tej koncepcji wskazuje, że w zakresie ulicy Czesława Liska optymalnym jest nie dopuszczanie do powstawania innych połączeń z tą ulicą w zbliżeniu do skrzyżowania z ulicą ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego. Powodem jest to, że ulica Czesława Liska będzie obciążona tak ruchem do sklepu, jak i do osiedla i każde zbliżenie wjazdu/wyjazdu z nieruchomości położonych wzdłuż tej ulicy do skrzyżowania z ulicą Wyszyńskiego spowoduje zatamowanie ruchu na ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego przed skrzyżowaniem z ulicą Czesława Liska. Uwzględnienie uwagi i zlokalizowanie nowego budynku w postulowanym miejscu (określonym poprzez wskazanie postulowanej lokalizacji linii zabudowy) spowoduje likwidację istniejącego włączenia



wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Wynika z tego, że nie jest to tylko teren na gruncie rodzimym i można go urządzić w miejscach opisanych w przedmiotowej definicji. Zatem ustalenie tego wskaźnika prowadzi do utrzymania lub wzbogacenia terenów zieleni, które co do zasady są podstawowymi dla jakości życia. Obecnie w granicach całego terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 3U teren biologicznie czynny stanowi jedynie trawnik w części północno – wschodniej tego terenu, którego powierzchnia stanowi ok. 1% całego terenu. Ustalając wskaźniki i parametry zabudowy dbano przy tym, aby poprzez nowy plan miejscowy zapewnić właścicielom możliwość rozwoju swych działalności przy jednoczesnym zagwarantowaniu jak najlepszych warunków do życia wszystkim właścicielom i użytkownikom terenów w obszarze projektu planu. Stąd dbając o możliwość rozwoju funkcji w tym terenie w projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie – 70% (obecnie powierzchnia zabudowy tego terenu to budynki o powierzchni całkowitej 13 124 m<sup>2</sup>, co odpowiada wskaźnikowi zabudowy na poziomie 35%). Z drugiej strony uznano, że postulowany w Studium wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% jest tak możliwy do uzyskania, jak i pożądany wobec istniejącego wskaźnika (1%). Stan

zagospodarowania wskazuje też na znaczne rezerwy terenu oznaczonego symbolem 3U dla realizacji terenu biologicznie czynnego określonego ustalonym w projekcie planu wskaźnikiem (tereny wolne od zabudowy oraz dachy budynków istniejących i projektowanych, parkingi na terenie nieruchomości inwestorów). Ustalona wartość wskaźnika w sposób zasadniczy wpłynie pozytywnie na środowisko zarówno w zakresie zatrzymania wód opadowych na terenie inwestorów, jak i przeciwdziałając nagrzewaniu powierzchni i otoczenia. Wpłynie także na zwiększenie różnorodności biologicznej w obszarze opracowania i jego otoczeniu. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono, że brak jest przesłanek dla uwzględnienia uwagi.

			<p>Uwaga nr 6 Paragraf §16 ustęp 4 punkt 2, o treści w projekcie: 4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji: 1) dopuszczenie realizacji centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą; 2) zakaz realizacji budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy; 3) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w szczególności masztów i pylonów, niebędących budynkami oraz namiotami w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg; Wnioskujemy o zmianę ust. 4 punkt 2, polegającej na wykreśleniu zwrotu „budynków z pomieszczeniami technicznymi”, na zapis: 2) zakaz realizacji budynków gospodarczych, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii</p>	<p>§16 ust. 4 pkt 2 zakaz realizacji budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Celem wprowadzonego zapisu jest potrzeba dbania o jakość architektury w terenie, którego dotyczy uwaga. Ustalenia dotyczą terenu usług, w którym dominują usługi handlu wielkopowierzchniowego. Dla tej funkcji podtrzymywane są możliwości rozwoju, jakie ustalone są w obowiązującym planie miejscowym. W zabudowie terenów wykorzystywanych dla usług handlu negatywną cechą tej zabudowy jest fakt podporządkowania sytuowania poszczególnych budynków i budowli wyłącznie potrzebom inwestorów bez uwzględniania wymagań kształtowania ładu przestrzennego. I tak charakterystycznym jest sytuowanie samodzielnych budynków garażowych, technicznych jakie mają funkcje pomocniczą dla głównego budynku handlowego w miejscach najbliższych wjazdowi na teren nieruchomości. Również w tych rejonach chętnie lokalizowane są namioty, w których albo przechowywane są towary i/lub sprzęt techniczny wykorzystywany przez właścicieli nieruchomości. Obiekty te mają formę i wystrój elewacji podporządkowane funkcjom tych obiektów, czyli wszystkie ściany pełne (bez otworów), z wyłączeniem drzwi lub wrót. Tymczasem wygląd elewacji jest podstawowym elementem ładu przestrzennego, kształtującym krajobraz terenów zurbanizowanych oraz architekturę obszaru. W przypadku omawianego projektu planu budynki w jego obszarze i otoczeniu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty kultu religijnego i usługowe. Jednocześnie, omawiany teren jest</p>
--	--	--	--	--	------------------------	--



zabudowy;  
Lub na zapis:  
2) zakaz realizacji  
budynków gospodarczych,  
pomieszczeń technicznych  
w budynkach,  
wolnostojących garaży,  
namiotów oraz urządzeń  
budowlanych, w odległości  
mniejszej niż 20,0 m od  
nieprzekraczalnej linii  
zabudowy.

położony w najbardziej eksponowanej części miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta oraz w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w kwartale głównych ulic wprowadzających mieszkańców do tego osiedla. Stąd jego zagospodarowanie winno stanowić wizytówkę Skierniewic i należy je ukształtować pod względem architektonicznym odpowiednio do zagospodarowania otoczenia. Sytuacja ta wskazuje, że teren, którego dotyczy uwaga jest eksponowany z otaczających przestrzeni publicznych, do których plan zalicza sąsiadujące z nim ulice. Szczególnym, charakterystycznym elementem zabudowy mieszkalnej i kultu religijnego są jak najbardziej atrakcyjne elewacje, których elementem zasadniczym jest ilość i układ okien oraz detali, które widoczne są z przestrzeni publicznej. W przypadku terenu objętego uwagą co najmniej trzy z czterech elewacji budynków tu realizowanych będą eksponowane na tę przestrzeń publiczną. Ustalenia projektu planu pozostawiają swobodę inwestycyjną inwestorom, tzn. dopuszcza się realizację samodzielnych budynków technicznych, gospodarczych, garaży, których funkcje, bez tej możliwości musiałyby być realizowane w podstawowych bryłach budynków handlowych, usługowych. Jednocześnie, z uwagi na fakt, że budynki te mają formę i wygląd podporządkowany ich funkcjom i co do zasady mogą powstać w każdym miejscu na nieruchomości istnieje potrzeba – dla zachowania jak

						<p>najwyższych standardów ładu przestrzennego ograniczenia ich sytuowania w miejscach najmniej wpływających na odbiór zachowania wspomnianego ładu. Przyjętą metodą, którą w opinii sporządzającego projekt planu jest najmniej dotkliwą dla inwestorów, a zapewnia wskazany cel jest odsunięcie wymienionych w tekście planu budynków, budowli w miejsce, które z racji na odległość od przestrzeni publicznych oraz możliwość wykorzystania pozostałej części nieruchomości nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny. Prowadząc analizę obszaru uznano, że lokalizacja dopuszczalna dla wskazanych obiektów winna być przesunięta w głąb terenu na odległość minimum 20,0 m od ustalonej w planie miejscowym linii zabudowy nieprzekraczalnej. Z uwagi na wskazane powyżej uwarunkowania i uzasadnienie uwagi nie uwzględniono.</p>
			<p>Uwaga nr 7 Paragraf §16 ustęp 4 punkt 3, o treści w projekcie: 4. W zakresie zasad lokalizacji obiektów i funkcji: 1) dopuszczenie realizacji centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą; 2) zakaz realizacji budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;</p>	<p>§16 ust. 4 pkt 3 zakaz realizacji obiektów budowlanych, w szczególności masztów i pylonów, niebędących budynkami oraz namiotami w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Zakaz, którego dotyczy uwaga, określony dla terenu oznaczonego symbolem 3U, został wprowadzony w celu zapewnienia ładu przestrzennego w tym terenie, z uwzględnieniem jego rangi w skali miasta oraz zagospodarowania ukształtowanego w sąsiedztwie. Ustalenia projektu planu pozostawiają inwestorom decyzję o ilości i wielkości obiektów budowlanych stanowiących elementy reklamowe. Obiekty te są jednocześnie istotnym elementem tak kształtującym jak i wpływającym na ład przestrzenny. Obszar opracowania projektu planu to obszar, na którym może być realizowana funkcja usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Z racji na te funkcje inwestorzy chętnie budują</p>

				<p>3) zakaz realizacji obiektów budowlanych, w szczególności masztów i pylonów, niebędących budynkami oraz namiotami w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg; Wnioskujemy o wykreślenie ustępu 4 punkt 3.</p>			<p>pylony i maszty reklamowe. Z uwagi na parametry tych elementów i zagospodarowanie otoczenia tych obiektów nierzadko są jedną z głównych przyczyn wizualnego kształtowania ładunku przestrzennego obszaru, w którym są usytuowane. W omawianym terenie i jego otoczeniu zabudowa jest zabudową ekstensywną, ze znacznymi fragmentami terenów otwartych, a dominantą tego rejonu miasta jest budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną. W jego sąsiedztwie istnieje zespół budynków wielorodzinnych o wysokości do 17 m. Budynek kościoła znajduje się na osi widokowej głównego układu komunikacyjnego północ-południe jakim jest ciąg ulic: Łowicka, ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego oraz Wiadukt (fragment drogi krajowej). Wspomniane ustalenie projektu planu gwarantuje, że w sąsiedztwie wspomnianej dominanty architektonicznej nie powstaną obiekty, które swą skalą mogą z nią „konkurować”, pozostawiając istniejącą zabudowę sakralną jako obiekt wyróżniający się w tym obszarze. Jednocześnie ustalenia projektu planu umożliwiają zachowanie istniejących masztów, pylonów jakie znajdują się w obszarze projektu planu. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, uwagi nie uwzględniono.</p>
2.	24.08.2023	Członek Zarządu Castorama Polska Sp. z o. o.		<p>Ze względu na specyficzną formę sformułowania uwag zawartych w piśmie, zostały one podzielone w następujący sposób:</p>			

			<p>Tereny 3U działki o nr. ew. 272/10 763/3 763/4 764/10 768/2</p>	<p>Uwaga nr 1 Wprowadzenie w §16 dotyczącym terenu oznaczonego symbolem 3U w zakresie przeznaczenia uzupełniającego punktu a) o brzmieniu „teren obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”</p>	<p>§16 ust. 2 W zakresie przeznaczenia ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług; 2) przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji.</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji. W zakresie przeznaczenia podstawowego można realizować różnego rodzaju usługi, w tym usługi handlu. Ponadto, w §5 pkt. 7 projektu, który to zapis dotyczy całego obszaru projektu, w tym terenu o symbolu 3U wskazano, że w obszarze tym ustala się „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu”. Jednocześnie, na rysunku projektu planu, wskazano tę strefę właściwym oznaczeniem opisanym w legendzie. Zgodnie z tym oznaczeniem, cały teren o symbolu 3U (objętym uwagą) znajduje się we wskazanej strefie. Powyższa sytuacja wskazuje na brak potrzeby wprowadzania innych zapisów odnoszących się do możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obszarze projektu planu.</p>
			<p>Uwaga nr 2 W §16 skorygowanie wskazników zagospodarowania ustalonych w terenie oznaczonych symbolem 3U, na następujące wartości: a) wskaźnik powierzchni zabudowy – z maksimum 70% na 85%, b) wskaźnik intensywności zabudowy:</p>	<p>§16 ust. 3 pkt 3 wskaźniki zagospodarowania terenu: a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 70%, 11 b) wskaźnik intensywności zabudowy:</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Przyjęta w projekcie planu maksymalna powierzchnia zabudowy na poziomie 70%, której dotyczy uwaga, odpowiada maksymalnej powierzchni możliwej do zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego. Ustalony wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie maksimum 2,1 został określony z uwzględnieniem ww. wskaźnika powierzchni zabudowy oraz założenia, że przy zachowaniu maksymalnej wysokości na poziomie</p>	

- maksimum – z 2,1 na 2,5,  
c) wskaźnik biologicznie czynnej – z minimum 10% na 5 %

- minimum – 0,1,  
- maksimum – 2,1,  
c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%

15,0 m, nowo realizowane budynki będą posiadały do trzech kondygnacji. Zatem wskaźnik intensywności zabudowy ustalony w projekcie jest zasadny i wystarczający dla realizacji pozostałych parametrów zabudowy. Podkreślenia wymaga fakt, że obowiązujący plan miejscowy nie operuje wskaźnikiem intensywności i w zakresie dotyczącym parametrów zabudowy określa jedynie maksymalną wysokość budynków w postaci 2 kondygnacji. Określony w projekcie planu wskaźnik intensywności przewiduje natomiast możliwość zrealizowania do 3 kondygnacji nadziemnych przy wykorzystaniu maksymalnej powierzchni zabudowy. Dopuszczenie w projekcie planu wzrostu wskaźnika intensywności zabudowy będzie skutkowało wzrostem ruchu komunikacyjnego w przedmiotowym obszarze i jego sąsiedztwie, a także potrzeb parkingowych. Tymczasem w okresie ponad 20 lat funkcjonowania wszystkich istniejących budynków w tym terenie, w okresach wzmożonego okresu handlu ilość miejsc parkingowych w tym miejscu jest niewystarczająca, czego skutkiem było pojawienie się znaczącej ilości pojazdów osób przyjeżdżających do tych budynków (handlowych) na miejscach parkingowych zlokalizowanych przy sąsiednich budynkach wielorodzinnych. Istotnym przy tym jest, że właściciele budynków handlowych w okresach wspomnianego wzmożonego natężenia handlu likwidowali część swych miejsc postojowych, adaptując je na potrzeby składowania towarów lub uruchomienie tymczasowych punktów handlu, najczęściej w namiotach. Skutkiem tego

mieszkańcy okolicznych budynków zmuszeni byli i są do poszukiwania miejsc parkingowych w innych rejonach osiedla. Mimo tej sytuacji właściciele istniejących dużych obiektów handlowych, mając znaczący potencjał inwestycyjny nie podejmowali dotychczas działań (budowy) by w granicach swych nieruchomości zwiększyć ilości miejsc postojowych. Analizując opisane uwarunkowania w projekcie planu z jednej strony zadbano o możliwość rozwoju istniejących obiektów (poprzez dopuszczenie zwiększenia powierzchni użytkowej przyszłej zabudowy – co wynika z ustalonego wskaźnika intensywności zabudowy), z drugiej zaś strony zadbano o interesy innych użytkowników tak obszaru opracowania jak i terenów mieszkaniowych poza granicami obszaru opracowania, w tym nieruchomości sąsiednich, szczególnie w zakresie ograniczenia wykorzystywania miejsc postojowych przy zabudowie mieszkaniowej dla użytkowników budynków zrealizowanych na innych działkach budowlanych (handlowych). Powyższe uwarunkowania stanowią o braku uzasadnienia dla zwiększania, względem ustalonych w projekcie planu wskaźników regulujących wielkość potencjalnej powierzchni użytkowej obiektów usługowych w tym rejonie miasta.

W zakresie ustalonego w projekcie planu wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej należy uwzględnić poniższe wyjaśnienie. Teren o symbolu 3U, którego dotyczy uwaga położony jest w obszarze funkcjonalnym, dla którego w Studium uwarunkowań i

kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie minimum 10% (obszar funkcjonalny oznaczony w tym studium symbolem 38U). Projekt planu zakłada wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej o tożsamej wartości, tj. 10%. Wskaźnik ten ma na celu doprowadzenie do jak największej równowagi między inwestycjami budowlanymi i jakością życia. Wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej jest ściśle związany z pojęciem terenu biologicznie czynnego. Pojęcie to zdefiniowane zostało w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj. Dz. U. 2022 poz. 1225). Zgodnie z treścią rozporządzenia przez teren biologicznie czynny należy rozumieć teren o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie. Wynika z tego, że nie jest to tylko teren na gruncie rodzimym i można go urządzić w miejscach opisanych w przedmiotowej definicji. Zatem ustalenie tego wskaźnika prowadzi do utrzymania lub wzbogacenia terenów zieleni, które co do zasady są podstawowymi dla jakości życia. Obecnie w granicach całego terenu o symbolu w projekcie planu 3U teren biologicznie czynny stanowi jedynie

trawnik w części północno – wschodniej tego terenu, którego powierzchnia stanowi ok. 1% całego terenu. Ustalając wskaźniki i parametry zabudowy dbano przy tym, aby poprzez nowy plan miejscowy zapewnić właścicielom możliwości rozwoju swych działalności przy jednoczesnym zagwarantowaniu jak najlepszych warunków do życia wszystkim właścicielom i użytkownikom terenów w obszarze projektu planu. Stąd dbając o możliwość rozwoju funkcji w tym terenie w projekcie planu ustalono wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie – 70%. Z drugiej strony uznano, że postulowany w Studium wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 10% jest tak możliwy do uzyskania, jak i pożądanym wobec istniejącego wskaźnika (1%). Stan zagospodarowania wskazuje też na znaczne rezerwy terenu oznaczonego symbolem 3U dla realizacji terenu biologicznie czynnego określonego ustalonym w projekcie planu wskaźnikiem (tereny wolne od zabudowy oraz dachy budynków istniejących i projektowanych, parkingi na terenie nieruchomości inwestorów). Ustalona wartość wskaźnika w sposób zasadniczy wpłynie pozytywnie na środowisko zarówno w zakresie zatrzymania wód opadowych na terenie inwestorów, jak i przeciwdziałając nagrzewaniu powierzchni i otoczenia. Wpłynie także na zwiększenie różnorodności biologicznej w obszarze opracowania i jego otoczeniu. Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzam, że brak jest przesłanek dla uwzględnienia uwagi.



				<p>Uwaga nr 3 W §16 zmiana parametrów kształtowania zabudowy na terenie oznaczonym symbolem 3U w zakresie: a) wysokość – maksimum 15,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, dla których – z maksimum 17,0 m na 20,0 m</p>	<p>§16 ust. 3 pkt 4 parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość – maksimum 15,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, dla których maksimum 17,0 m, b) dachy – płaskie lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 25°</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Zapis projektu planu ustalający maksymalną wysokość obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, na poziomie maksimum 17,0 m, określony dla terenu oznaczonego symbolem 3U, został wprowadzony w celu zapewnienia ładu przestrzennego w tym terenie, z uwzględnieniem jego rangi w skali miasta oraz zagospodarowania ukształtowanego w sąsiedztwie. Jest to obszar położony jest w najbardziej eksponowanej części miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta oraz w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tj. w kwartale głównych ulic wprowadzających mieszkańców do tego osiedla. Tym samym obszar ten jest eksponowany z otaczających go przestrzeni publicznych, do których plan zalicza sąsiadujące z nim ulice. Teren o symbolu 3U jest miejscem o znaczącym potencjale inwestycyjnym. Otoczenie obszaru projektu planu stanowi zabudowa osiedla mieszkaniowego (zabudowa wielorodzinna) oraz teren kultu religijnego. Zabudowa ta jest wyznacznikiem docelowego zagospodarowania, który winien w maksymalnym stopniu być kontynuowany na terenach, na których możliwa jest nowa zabudowa. Głównym wyznacznikiem dla określania wysokości nowej zabudowy i obiektów budowlanych w obszarze projektu planu jest budynek na terenie sąsiednim tj. budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną, który jest najważniejszą dominantą w tym rejonie miasta.</p>
--	--	--	--	--	---	------------------------	--



osiedla. Sytuacja ta wskazuje, że teren, którego dotyczy uwaga jest eksponowany z otaczających przestrzeni publicznych, do których plan zalicza sąsiadujące z nim ulice. Szczególnym, charakterystycznym elementem zabudowy mieszkalnej i kultu religijnego są jak najbardziej atrakcyjne elewacje, których elementem zasadniczym jest ilość i układ okien oraz detali, które widoczne są z przestrzeni publicznej. Rozpatrując uwarunkowania dla stworzenia ustaleń planu w zakresie wymagań dotyczących elewacji uwzględniono dotychczasowe doświadczenia w tym zakresie tak w obszarze projektu planu jak i w innych rejonach miasta, gdzie powstały budynki handlowe o powierzchniach zabudowy minimum 2000 m<sup>2</sup>. Powszechną praktyką przy realizacji takich budynków jest podporządkowanie jej elewacji formie ekspozycji towarów wewnątrz sklepów. Ekspozycja ta w znacznym stopniu realizowana jest w taki sposób iż – szczególnie w sklepach z artykułami wielkogabarytowymi (materiały budowlane, sprzęt AGD) przy ścianach zewnętrznych ustawiane są wysokie regały ekspozycyjne z towarami. Stan ten powoduje, że właściciele takich budynków nie są zainteresowani wykonywaniem w tych ścianach jakichkolwiek otworów okiennych, które nie doświetlą wnętrza, a jednocześnie zwiększą koszty realizacji budynku. Na terenie objętym uwagą znajdują się dwa takie budynki handlowe, parterowe, których elewacje są wykonane z blachy, a w elewacjach znajdują się wyłącznie te otwory, które są niezbędne dla ich technicznego użytkowania, czyli drzwi oraz bardzo nieliczne okna służące

doświetleniu wyłącznie niewielkiej liczby pomieszczeń biurowych. Jak wspomniano wcześniej sąsiednią zabudowę tworzą: główny obiekt – świątynia rzymsko-katolicka z wieżą, stanowiąca dominantę obszaru, i której wszystkie elewacje mają znaczne ilości elementów dekoracyjnych jak też otworów okiennych i drzwiowych oraz szereg budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w których dwie główne elewacje posiadają znaczne ilości otworów. Taka forma i wygląd zabudowy stanowi zatem podstawę do kształtowania elewacji nowej zabudowy, do której należą także budynki podlegające rozbudowie lub przebudowie. Wobec przedstawionych uwarunkowań ustalenia projektu planu zobowiązują przyszłych inwestorów do takiego kształtowania elewacji budynków, które choć w podstawowym stopniu stanowią o jakości architektury, co oznacza, że wszystkie elewacje budynków w obszarze planu, a szczególnie w miejscach eksponowanych na przestrzeń publiczną – widoczne dla wszystkich przemierzających się obok muszą odpowiadać standardom sąsiednich, dominujących ilością i funkcją budynków. Jak wspomniano za szczególnie eksponowane elewacje projekt planu uznaje elewacje, które skierowane są w stronę przestrzeni publicznych. Biorąc powyższe pod uwagę nie istnieją uwarunkowania pozwalające na uznanie uwagi za zasadną do wprowadzenia.

			<p>Uwaga nr 5 Dodanie w §16 ust. 4 pkt 1 sformułowania „o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>”. Zapis ten brzmiałby po wprowadzeniu zmian: „1) dopuszczenie realizacji centrów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> wraz z towarzyszącą im infrastrukturą”</p>	<p>§16 ust. 4 pkt 1 dopuszczenie realizacji centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz przeznaczenie uzupełniające – teren obsługi komunikacji. W zakresie przeznaczenia podstawowego można realizować różnego rodzaju usługi, w tym usługi handlu. Ponadto, w §5 pkt. 7 projektu, który to zapis dotyczy całego obszaru projektu, w tym terenu o symbolu 3U wskazano, że w obszarze tym ustala się „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu”. Jednocześnie, na rysunku projektu planu, wskazano tę strefę właściwym oznaczeniem opisanym w legendzie. Zgodnie z tym oznaczeniem, cały teren o symbolu 3U (objętym uwagą) znajduje się we wskazanej strefie. Powyższa sytuacja wskazuje na brak potrzeby wprowadzania innych zapisów odnoszących się do możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> w obszarze projektu planu.</p>
			<p>Uwaga nr 6 W §16 ust. 4 pkt 2 zmiana zapisu dotyczącego „zakazu realizacji budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii</p>	<p>§16 ust. 4 pkt 2 zakaz realizacji budynków gospodarczych, budynków z pomieszczeniami technicznymi, wolnostojących garaży, namiotów oraz urządzeń budowlanych, w odległości mniejszej</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Celem wprowadzonego zapisu jest potrzeba dbania o jakość architektury w terenie, którego dotyczy uwaga. Ustalenia dotyczą terenu usług, w którym dominują usługi handlu wielkopowierzchniowego. Dla tej funkcji podtrzymywane są możliwości rozwoju, jakie ustalone są w obowiązującym planie miejscowym. W zabudowie terenów wykorzystywanych dla usług handlu negatywną cechą tej zabudowy jest fakt podporządkowania sytuowania</p>

zabudowy”. Wnioskowano o wykreślenie słowa „namiotów” oraz o zmianę odległości z 20,0 m na 5,0 m.

niż 20,0 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy

poszczególnych budynków i budowli wyłącznie potrzebom inwestorów bez uwzględniania wymagań kształtowania ładu przestrzennego. I tak charakterystycznym jest sytuowanie samodzielnych budynków garażowych, technicznych jakie mają funkcję pomocniczą dla głównego budynku handlowego w miejscach najbliższych wjazdowi na teren nieruchomości. Również w tych rejonach chętnie lokalizowane są namioty, w których przechowywane są towary handlowe i/lub sprzęt techniczny wykorzystywany przez właścicieli nieruchomości przy obsłudze terenu swej działki. Obiekty te mają formę i wystrój elewacji podporządkowane funkcjom tych obiektów, czyli wszystkie ściany pełne (bez otworów), z wyłączeniem drzwi lub wrot. Tymczasem wygląd elewacji jest podstawowym elementem ładu przestrzennego, kształtującym krajobraz terenów zurbanizowanych oraz architekturę obszaru. W przypadku omawianego projektu planu budynki w jego obszarze i otoczeniu to zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz obiekty kultu religijnego i usługowe. Jednocześnie omawiany teren jest położony w najbardziej eksponowanej części miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta (fragment drogi krajowej) oraz w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w kwartale głównych ulic wprowadzających mieszkańców do tego osiedla. Stąd jego zagospodarowanie winno stanowić wizytówkę Skierniewic i należy je ukształtować pod względem architektonicznym odpowiednio do

zagospodarowania otoczenia. Sytuacja ta wskazuje, że teren, którego dotyczy uwaga jest eksponowany z otaczających przestrzeni publicznych, do których plan zalicza sąsiadujące z nim ulice. Ustalenia projektu planu pozostawiają swobodę inwestycyjną inwestorom tzn. dopuszcza się realizację samodzielnych budynków technicznych, gospodarczych, garaży, których funkcje, bez tej możliwości musiałyby być realizowane wyłącznie w podstawowych bryłach budynków handlowych, usługowych. Jednocześnie z uwagi, na fakt, że budynki te mają formę i wygląd podporządkowany ich funkcjom i co do zasady mogą powstać w każdym miejscu na nieruchomości istnieje potrzeba – dla zachowania jak najwyższych standardów ład przestrzennego ograniczenia ich sytuowania w miejscach najmniej wpływających na odbiór zachowania wspomnianego ład. Przyjętą metodą, którą w opinii sporządzającego projekt planu jest najmniej dotkliwą dla inwestorów, a zapewnia wskazany cel jest odsunięcie wymienionych w tekście planu budynków, budowli w miejsce, które z racji na odległość od przestrzeni publicznych oraz możliwość wykorzystania pozostałej części nieruchomości nie wpłyną negatywnie na ład przestrzenny. Prowadząc analizę obszaru uznano, że lokalizacja dopuszczalna dla wskazanych obiektów winna być przesunięta w głąb terenu na odległość minimum 20,0 m od ustalonej w planie miejscowym linii zabudowy nieprzekraczalnej. Z uwagi na wskazane powyżej uwarunkowania i uzasadnienie uwaga nie została uwzględniona.

			<p>Uwaga nr 7 W §16 ust. 4 pkt 3 zmiana zapisu dotyczącego „zakazu realizacji obiektów budowlanych, w szczególności masztów i pylonów, niebędących budynkami w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg”. Wnioskowano o dopisanie słów „oraz namiotów” oraz o zmianę odległości z 20,0 m na 5,0 m.</p>	<p>§16 ust. 4 pkt 3 zakaz realizacji obiektów budowlanych, w szczególności masztów i pylonów, niebędących budynkami oraz namiotami w odległości mniejszej niż 20,0 m od linii rozgraniczającej z terenami dróg</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Zakaz, którego dotyczy uwaga, określony dla terenu oznaczonego symbolem 3U, został wprowadzony w celu zapewnienia ładu przestrzennego w tym terenie, z uwzględnieniem jego rangi w skali miasta oraz zagospodarowania ukształtowanego w sąsiedztwie. Ustalenia projektu planu pozostawiają inwestorom decyzję o ilości i wielkości obiektów budowlanych stanowiących elementy reklamowe. Obiekty te są jednocześnie istotnym elementem tak kształującym jak i wpływającym na ład przestrzenny. Obszar opracowania projektu planu to obszar, na którym może być realizowana funkcja usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Z racji na te funkcje inwestorzy chętnie budują pylony i maszty reklamowe. Z uwagi na parametry tych elementów i zagospodarowanie otoczenia tych obiektów nierzadko są jedną z głównych przyczyn wizualnego kształtowania ładu przestrzennego obszaru, w którym są usytuowane. W omawianym terenie i jego otoczeniu zabudowa jest zabudową ekstensywną, ze znacznymi fragmentami terenów otwartych, a dominantą tego rejonu miasta jest budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną. W jego sąsiedztwie istnieje zespół budynków wielorodzinnych o wysokości do 17 m. Budynek kościoła znajduje się na osi widokowej głównego układu komunikacyjnego północ-południe jakim jest ciąg ulic: Łowicka, ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego oraz Wiadukt (fragment drogi krajowej). Wspomniane ustalenie</p>
--	--	--	---	--	------------------------	---



projektu planu gwarantuje, że w sąsiedztwie wspomnianej dominanty architektonicznej nie powstaną obiekty, które swą skalą mogą z nią „konkurować”, pozostawiając istniejącą zabudowę sakralną jako obiekt wyróżniający się w tym obszarze. Jednocześnie ustalenia projektu planu umożliwiają zachowanie istniejących masztów, pylonów jakie znajdują się w obszarze projektu planu. W zakresie rozszerzenia ustaleń planu zawartych w punkcie zawartym przedmiotową uwagą o „namioty” nie ma uzasadnienia do dopuszczenia lokalizacji tego rodzaju obiektów w zbliżeniu do terenów przestrzeni publicznych. Obiekty te, nierzadko mają formę i wystrój elewacji podporządkowane pełnionym funkcjom (magazynowym lub handlowym), czyli wszystkie ściany są pełne (bez otworów), z wyłączeniem drzwi lub wrót. Tymczasem wygląd elewacji jest podstawowym elementem ładu przestrzennego, kształtującym krajobraz terenów zurbanizowanych oraz architekturę obszaru. Ze względu na wyżej opisane uwarunkowania obszaru, którego dotyczy uwaga (najbardziej eksponowana część miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta zlokalizowana w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która powinna stanowić wizytówkę Skierniewic) ustalenia planu dotyczące odsunięcia tego rodzaju obiektów od terenów przestrzeni publicznej mają na celu zachowanie jak najwyższych standardów ładu przestrzennego i wymuszenie sytuowania obiektów dysharmonizujących w miejscach



świątyni Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną. Realizacja w tym miejscu nowych obiektów zakłóci widok tejże dominanty – jest to miejsce najbardziej widoczne w tym rejonie miasta z uwagi na istnienie osi widokowej wzdłuż ulicy Ks. Kardynała Prymasa Tysiąclecia Stefana Wyszyńskiego (zgodnie z układem komunikacyjnym północ-południe). Tym samym sytuowanie składowisk w postulowanym w uwadze miejscu reprezentacyjnym miasta zaburzy ład przestrzenny i wprowadzi elementy dysharmonizujące odbiór miejsca. W związku z tym uwaga w tej części nie zasługuje na uznanie. Tym samym nie uwzględnia się wniosku zawartego w uwadze w zakresie określenia maksymalnej powierzchni dla składowisk.

Dodatkowo proponuje się nie wprowadzać zmiany w zakresie okresu sytuowania tymczasowych obiektów handlowo-usługowych w postaci namiotów z trzech miesięcy na sześć. Ustalone w projekcie planu trzy miesiące dotyczą jedynie okresów świątecznych, podczas których obiekty handlowo-usługowe potrzebują dodatkowego miejsca na przechowywanie sprzętów oraz dodatkowego asortymentu. Nie przewiduje się wydłużenia tego okres, gdyż termin sześciu miesięcy de facto pozwala na funkcjonowanie tego typu obiektów praktycznie przez cały roku. Wprowadzenie postulowanego zapisu pozwoli bowiem by po upływie sześciu miesięcy rozebrać taki obiekt (najczęściej namiot) i następnie zgłosić w administracji budowlanej i postawić go

							ponownie w kilka dni po upływie wskazanych sześciu miesięcy. W związku z powyższym nie było uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.
				Uwaga nr 9 W §16 ust. 4 dodanie pkt 6 zapisu o treści: „utrzymanie istniejących obiektów budowlanych, w tym także namiotów”	§16 ust. 4 dotyczy zasad lokalizacji obiektów i funkcji w terenie oznaczonym symbolem 3U	Nieuwzględniona	Zgodnie z definicją zawartą w projekcie miejscowego planu przez „utrzymanie obiektów budowlanych” należy rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy (§4 ust.1 pkt 9). Dopuszczenie w terenie oznaczonym symbolem 3U utrzymania istniejących obiektów budowlanych, w tym także namiotów spowoduje dopuszczenie ich rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i remontów. Jednocześnie, umożliwiłoby to utrzymanie istniejących obiektów budowlanych oraz namiotów o parametrach, które nie spełniają ustaleń planu w zakresie ich maksymalnej powierzchni. Głównym celem opracowania było takie ukształtowanie zasad zagospodarowania, które zagwarantują rozwój prowadzonych w obszarze projektu planu działalności jak też pozwolą na zachowanie ładu przestrzennego w obszarze projektu planu z uwzględnieniem roli i znaczenia tego miejsca i jego otoczenia w skali miasta. Podstawowym zaś wyznacznikiem jest utrzymanie dominanty architektonicznej w tym rejonie miasta, w postaci budynku świątyni Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną, i dbałość by wystrój nowych elewacji w podstawowym stopniu nawiązywał do architektury terenów osiedla mieszkaniowego.



			<p>teren komunikacji drogowej wewnętrznej.</p> <p>3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się:</p> <p>- szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,1 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.”</p>	<p>3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych terenu ustala się:</p> <p>1) dla terenu 1KR – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 11,7 m, zgodnie z rysunkiem planu;</p> <p>2) dla terenu 2KR – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,1 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.</p>		<p>z rysunkiem planu;</p> <p>2) dla terenu 2KR – szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,1 m do 17,8 m, zgodnie z rysunkiem planu.”.</p> <p>Szerokość drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR została wyznaczona w oparciu o stan istniejący, gdzie jej szerokość w liniach rozgraniczających wynosi od 10,0 m do 11,7 m. Nie ma uzasadnienia wniosek o zmianie parametrów drogi 1KR, gdyż ustalone zapisy są zgodne ze stanem istniejącym, który jest zawarty na rysunku projektu planu oraz wymiarami działek, w obrębie których droga została wytyczona. W związku z tym uwaga nie została uwzględniona.</p>
		<p>Tereny oznaczone symbolem 3U oraz 1KR</p>	<p>Uwaga nr 11</p> <p>Skorygowanie przebiegu północno-wschodniego odcinka linii wspólnej terenu 3U z terenem o symbolu 1KR, poprzez likwidację terenu o symbolu 1KR i zlokalizowaniu istniejącej drogi wewnętrznej w granicach terenu o symbolu 3U, bez zmiany przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy), oraz o odpowiednią zmianę oznaczenia obecnego symbolu terenu 2KR a 1KR.</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 1KR zlokalizowany jest pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 3U oraz 2U.</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Teren, na którym zlokalizowana jest droga 1KR, obejmuje działki o nr ew. 784/4, 763/5, 272/11 stanowiące użytek drogowy znajdujące się we własności miasta Skierniewice. Droga ta prowadzi od ulicy Szarych Szeregów do „zaplecza” terenów oznaczonych w projekcie planu symbolem 2U oraz symbolem 3U, tj. do obiektów usługowych zlokalizowanych na działkach składającego uwagę, działek użytkowanych jako parkingi sąsiednich przychodni, apteki i sklepów oraz działki miejskiej, na której funkcjonuje budynek wykorzystywany przez prywatną szkołę podstawową. Jednocześnie, w czasie funkcjonowania dawnego centrum handlowego pn. Tesco droga ta przejmowała ruch komunikacyjny generowany przez funkcje handlowe realizowane w tym rejonie i skoncentrowane głównie na wyjeździe z ulicy Czesława Liska. W roku 2023 wykonano koncepcję drogową</p>

						<p>przebudowy ulicy ks. kard. Prymasa Tysiąclecia St. Wyszyńskiego, na której ruch przekracza 10 tys. pojazdów na dobę. Na ten ruch składa się zarówno ruch wewnątrzmijski oraz tranzytowy. W zakresie tej dokumentacji wykonany był także pomiar ruchu i opracowanie prognozy ruchu dla tej ulicy, a także dla ulic bezpośrednio z nią powiązanych. Analiza wniosków tej koncepcji wskazuje, że ulica Czesława Lisaka będzie obciążona tak ruchem do terenów handlowych przy niej położonych, jak i do osiedla. Docelowo funkcja drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KR jest bardzo istotna z uwagi na możliwość wielostronnej obsługi komunikacyjnej terenów usługowych i musi zostać zachowana. W związku z powyższym, zasadnym jest utrzymanie drogi oznaczonej symbolem 1KR, która potencjalnie będzie w dalszym ciągu stanowić jedną z dróg doprowadzających i wyprowadzających ruch z tego obszaru. W związku z powyższym nie było uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.</p>
		<p>Teren oznaczony symbolem 3U działki o nr. ew. 272/10 763/3 763/4 764/10 768/2</p>	<p>Uwaga nr 12 Skorygowanie przebiegu odcinka nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jego zbliżenie do linii rozgraniczających układu uliczno-drogowego na odległość co najmniej analogiczną, lub mniejszą niż od odległości południowo-zachodniego odcinka tej linii zabudowy od terenu oznaczonego symbolem 2.32.Kg (tj. ul. Ks.</p>	<p>Linia zabudowy nieprzekraczalna wyznaczona w terenie 3U od strony terenu oznaczonego symbolem 2.32.KG</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>Obszar objęty projektem planu położony w najbardziej eksponowanej części miasta tj. przy głównej osi komunikacyjnej miasta (fragment drogi krajowej) oraz w narożniku największego w mieście osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w kwartale głównych ulic wprowadzających mieszkańców do tego osiedla. Stąd jego zagospodarowanie winno stanowić wizytówkę Skierniewic i należy je ukształtować pod względem architektonicznym odpowiednio do zagospodarowania otoczenia. Główną</p>

			<p>Kardynała Stefan Wyszyńskiego)</p>			<p>dominantą w tym rejonie miasta, która powinna być właściwie eksponowana z przestrzeni publicznej, jest budynek kościoła Parafii rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą kościelną. Dlatego też nieprzekraczalna linia zabudowy została wytyczona w sposób gwarantujący odpowiednią widoczność obiektu sakralnego z kierunku południowo-wschodniego. Zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy poprzez jej zbliżenie do linii rozgraniczającej ulicy Wyszyńskiego, spowodowałaby, że obiekty zlokalizowane w tej linii stanowiąc będą „konkurencję” architektoniczną dla ww. dominanty i będą zaburzać jej widoczność z osi widokowej wytyczonej przez ulicę Wyszyńskiego. W związku z powyższym nie było uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.</p>
			<p>Uwaga nr 13 Wprowadzenie do rysunku (w tym do legendy) projektu planu oznaczenia rejonu dopuszczalnej lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, obejmującego rejon analogiczny do określonego na rysunku obowiązującego studium (w granicach obszaru oznaczonego symbolem 38U), lub – co najmniej – przedmiotową nieruchomość</p>	<p>Na rysunku planu w ustaleniach obowiązujących została wskazana „strefa lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>”</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa. W zakresie tego przeznaczenia można realizować także usługi handlu. Ponadto, w §5 pkt 7 projektu, który to zapis dotyczy całego obszaru projektu, w tym terenu o symbolu 3U wskazano, że w obszarze tym ustala się „zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem strefy wskazanej na rysunku planu”. Jednocześnie, na rysunku projektu planu, wskazano tę strefę właściwym oznaczeniem opisanym w legendzie. Zgodnie z tym oznaczeniem, cały teren o symbolu 3U (objęty uwagą) znajduje się we</p>



							wskazanej strefie. Powyższa sytuacja wskazuje na brak potrzeby wprowadzania innych zapisów odnoszących się do możliwości realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m <sup>2</sup> w obszarze projektu planu.
3.	25. 08.2023	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 2U	<p>Uwaga nr 1 Wnoszę o zmianę w §15 pkt. 3) parametry kształtowania zabudowy: a) w wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40%</p> <p>Uwaga nr 2 Wnoszę o zmianę w §15 pkt. 4) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy – maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja dla obszaru 38U – „maksymalna wysokość budynków – trzy kondygnacje nadziemne” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.</p>	<p>§15 ust. 3 pkt 3 lit. a wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 75%</p> <p>§15 ust. 3 pkt 4 lit. a wysokość – maksimum 15,0 m</p> <p>§15 ust. 3 pkt 3 lit. b wskaźnik intensywności zabudowy: - minimum – 0,1, - maksimum – 3,0,</p>	<p>Uwzględniona</p> <p>Nieuwzględniona</p>	-  W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 2U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa. Zabudowa usługowa ze względu na swoją specyfikę nierzadko wymaga realizacji kondygnacji o wysokościach od 3,5 – 5,0 m na kondygnację, a często od 7,0 do 9,0 m (obiekty handlowe). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru, którego dotyczy uwaga, tj. oznaczonego w studium symbolem 38U, ustala maksymalną wysokość na poziomie 3 kondygnacji. Ustalając w projekcie miejscowego planu wysokość na poziomie 15,0 wzięto pod uwagę zarówno ustalenia Studium jak i wymagania techniczne zabudowy usługowej. Uwzględniono także wysokość zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. W otoczeniu omawianego obszaru na zachód oraz na południe

						znajdują się tereny zabudowy usługowej (w projekcie planu oznaczone symbolem 3U i 4U) o wysokości ok. 10,0 m. Na wschód zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami o wysokości do 17,0 m. Po przeciwnej stronie ulicy Szarych Szeregów również znajdują się bloki mieszkalne, w tym budynki wysokie – ok. 32,0 m, a także dominanta architektoniczna tj.: budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą. Tym samym złożona uwaga w zakresie wysokości nie została uwzględniona. Ustalona dla terenu objętego uwagą intensywność zabudowy, została określona w dostosowaniu do określonej w projekcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. W związku z powyższym, przy braku modyfikacji parametru maksymalnej wysokości zabudowy nie było przesłanek do korekty wskaźnika intensywności zabudowy.
			Uwaga nr 3 „Wnoszę o ustalenie dla obszaru 2U nieprzekraczalnej linii zabudowy 4m od granicy z obszarem 2KR (działka nr ew. 1194) analogicznie jak dla działki 1195 graniczącej również z obszarem 2KR i zgodnie z zasadą proporcjonalności i równości przy ustaleniu linii zabudowy”.	W terenie 2U od strony drogi oznaczonej symbolem 2KR ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy w linii rozgraniczającej tereny	Nieuwzględniona	W projekcie planu, w terenie oznaczonym symbolem 2U, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji istniejącej zabudowy w tym terenie i w jego bezpośrednim sąsiedztwie. I tak, od strony wschodniej tj. od strony terenu oznaczonego symbolem 2KR linia zabudowy została wytyczona po ścianie frontowej istniejącego budynku Centrum Edukacji Millenium oraz ścianie Przychodni Widok z apteką. Budynki te usytuowane są w linii rozgraniczającej tereny 2U oraz 2KR. Natomiast, w terenie oznaczonym symbolem 1MW, analogicznie jak

w wyżej opisanym terenie, ustalono nieprzekraczalną linię zabudowy z uwzględnieniem lokalizacji istniejącej zabudowy. Od strony zachodniej została ona wytyczona po ścianie istniejącego budynku cukierni zlokalizowanej przy ulicy Szarych Szeregów. Poza uwzględnieniem i uszanowaniem usytuowania istniejącej zabudowy, podczas wyznaczania przebiegu linii zabudowy przyjęto zasadę, aby potencjalna nowa zabudowa mogła być lokalizowana w jednej linii z budynkami istniejącymi. Takie ukształtowanie pierzei od strony przestrzeni publicznej może zagwarantować odbiór tego miejsca jako czytelnego przestrzennie. Natomiast, odsunięcie linii zabudowy w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 2U, na sugerowaną w uwardzie głębokość 4,0 m, może spowodować, że nie tylko nowa zabudowa musiałaby być lokalizowana w tej „odsuniętej” linii, ale także w przypadku rozbudowy istniejących budynków, nowe ich części musiałby zostać cofnięte. Wynikiem takiej sytuacji usytuowanie budynków w różnych odległościach od przestrzeni publicznej (rozchwiana linia zabudowy), co mogłoby negatywnie wpłynąć na odbiór ładu przestrzennego w tym miejscu. W związku z powyższym nie było uzasadnienia do uwzględnienia uwagi.

			<p>Uwaga nr 4 Wnoszę dla obszaru 2U o utworzenie „strefy zakazu lokalizacji wolnostojących urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w szczególności czerpni i wyrzutni” w szczególności dla działki 729/5 należącej do Gminy Miasto Skierniewice, która jest położona najbliżej bloku Wańkowicza 11 (działka nr 1195), analogicznie dla obszaru 3U w sąsiedztwie bloku Wagnera 1.</p>	<p>„Strefa zakazu lokalizacji wolnostojących urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji w szczególności czerpni i wyrzutni” została wskazana dla obszaru oznaczonego symbolem 3U</p>	Uwzględniona	-
		Teren oznaczony symbolem 3U	<p>Uwaga nr 5 Wnoszę o zmianę w §16 pkt. 4) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy – maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” dla obszaru 38U – „maksymalna wysokość budynków – trzy kondygnacje nadziemne” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.</p>	<p>§16 ust. 3 pkt 4 lit. a wysokość – maksimum 15,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, dla których maksimum 17,0 m</p>	Nieuwzględniona	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa. Zabudowa usługowa ze względu na swoją specyfikę nierzadko wymaga realizacji kondygnacji o wysokościach od 3,5 – 5,0 m na kondygnację, a często od 7,0 do 9,0 m (obiekty handlowe). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru, którego dotyczy uwaga, tj. oznaczonego w studium symbolem 38U, ustala maksymalną wysokość na poziomie 3 kondygnacji. Ustalając w projekcie miejscowego planu wysokość na poziomie 15,0 wzięto pod uwagę zarówno ustalenia Studium jak i wymagania techniczne zabudowy usługowej. Uwzględniono także wysokość zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. W otoczeniu omawianego obszaru na zachód oraz na południe znajdują się tereny</p>

						<p>zabudowy usługowej (w projekcie planu oznaczone symbolem 2U, 4U i 1U-KO) o wysokości ok. 10,0 m. Na wschód zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami o wysokości do 17,0 m. Po przeciwnej stronie ulicy Szarych Szeregów również znajdują się bloki mieszkalne, w tym budynki wysokie – ok. 32,0 m, a także dominanta architektoniczna tj.: budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą. Tym samym złożona uwaga w zakresie wysokości nie mogła być uwzględniona.</p> <p>Ustalona dla terenu objętego uwagą intensywność zabudowy, została określona w dostosowaniu do określonej w projekcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. W związku z powyższym, przy braku modyfikacji parametru maksymalnej wysokości zabudowy nie było przesłanek do korekty wskaźnika intensywności zabudowy.</p>	
				<p>Uwaga nr 6 Jeśli wysokość 10m dla maksymalnie 3 kondygnacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie jest wystarczająca, wnoszę o zmianę w §16 pkt. 4) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy – maksimum 12m, co odpowiada wnioskowanej maksymalnej wysokości zabudowy w tym obszarze przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną na</p>	<p>§16 ust. 3 pkt 4 lit. a wysokość – maksimum 15,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, dla których maksimum 17,0 m</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 3U ustalono przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa. Zabudowa usługowa ze względu na swoją specyfikę nierzadko wymaga realizacji kondygnacji o wysokościach od 3,5 – 5,0 m na kondygnację, a często od 7,0 do 9,0 m (obiekty handlowe). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru, którego dotyczy uwaga, tj. oznaczonego w studium symbolem 38U, ustala maksymalną wysokość na poziomie 3 kondygnacji. Ustalając w projekcie miejscowego planu</p>

posiedzeniu w dniu 3 lutego 2023 roku z uwagi na „możliwość wystąpienia problemów komunikacyjnych wynikających ze wzmożonego ruchu komunikacyjnego” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.

wysokość na poziomie 15,0 wzięto pod uwagę zarówno ustalenia Studium jak i wymagania techniczne zabudowy usługowej. Uwzględniono także wysokość zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. W otoczeniu omawianego obszaru na zachód oraz na południe znajdują się tereny zabudowy usługowej (w projekcie planu oznaczone symbolem 2U, 4U i 1U-KO) o wysokości ok. 10,0 m. Na wschód zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami o wysokości do 17,0 m. Po przeciwnej stronie ulicy Szarych Szeregów również znajdują się bloki mieszkalne, w tym budynki wysokie – ok. 32,0 m, a także dominanta architektoniczna tj.: budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą. Tym samym złożona uwaga w zakresie wysokości nie mogła być uwzględniona. Ustalona dla terenu objętego uwagą intensywność zabudowy, została określona w dostosowaniu do określonej w projekcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. W związku z powyższym, przy braku modyfikacji parametru maksymalnej wysokości zabudowy nie było przesłanek do korekty wskaźnika intensywności zabudowy.

			<p>Teren oznaczony symbolem 1U-KO</p>	<p>Uwaga nr 7 Wnoszę o zmianę w §18 pkt. 4) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy – maksimum 10m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” dla obszaru 38U – „maksymalna wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy.</p>	<p>§18 ust. 3 pkt 4 lit. a wysokość – maksimum 15,0 m, z wyłączeniem obiektów budowlanych takich jak maszty i pylony, dla których maksimum 17,0 m</p>	<p>Nieuwzględniona</p>	<p>W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu dla terenu oznaczonego symbolem 1U-KO ustalono przeznaczenie jako teren usług lub obsługi komunikacji. Zabudowa usługowa ze względu na swoją specyfikę nierzadko wymaga realizacji kondygnacji o wysokościach od 3,5 – 5,0 m na kondygnację, a często od 7,0 do 9,0 m (obiekty handlowe). Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla obszaru, którego dotyczy uwaga, tj. oznaczonego w studium symbolem 38U, ustala maksymalną wysokość na poziomie 3 kondygnacji. Ustalając w projekcie miejscowego planu wysokość na poziomie 15,0 wzięto pod uwagę zarówno ustalenia Studium jak i wymagania techniczne zabudowy usługowej. Uwzględniono także wysokość zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie. W otoczeniu omawianego obszaru na zachód oraz na południe znajdują się tereny zabudowy usługowej (w projekcie planu oznaczone symbolem 2U, 3U, 4U) o wysokości ok. 10,0 m. Na wschód zlokalizowane są tereny zabudowy mieszkalnej wielorodzinnej z budynkami o wysokości do 17,0 m. Po przeciwnej stronie ulicy Szarych Szeregów również znajdują się bloki mieszkalne, w tym budynki wysokie – ok. 32,0 m, a także dominanta architektoniczna tj.: budynek kościoła Parafii Rzymskokatolickiej Najświętszego Serca Pana Jezusa wraz z wieżą. Tym samym złożona uwaga w zakresie wysokości nie mogła być uwzględniona. Ustalona dla terenu objętego uwagą intensywność zabudowy, została</p>
--	--	--	---------------------------------------	--	---	------------------------	---

							określona w dostosowaniu do określonej w projekcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 15,0 m. W związku z powyższym, przy braku modyfikacji parametru maksymalnej wysokości zabudowy nie było przesłanek do korekty wskaźnika intensywności zabudowy.
--	--	--	--	--	--	--	---

**PREZYDENT MIASTA**

**Krzysztof Jażdżyk**