

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

Wyłożenie od dnia 4 lipca 202 r. do dnia 2 sierpnia 2024 r., uwagi do 23 sierpnia 2024 r.

Lp.	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi	Uwagi
1.	22.08.2024	osoba fizyczna	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U.	Uwaga 1. Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu 17 MW,U na zgodny ze „studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja czyli MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U.	niewuwzględniona	Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazany jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium... nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako

							<p>granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. III <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>jednorodzinny i usługowy. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych.</p>
				<p>Uwaga 2. Wnoszę o zmianę §22 ust.3 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne,</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U §22 ust.3pkt 5): a) wysokość zabudowy</p>	<p>niewzględzona</p>	<p>Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p>

				<p>budynków pozostałych – jedna kondygnacja” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy w §22 ust.3 pkt 3</p>	<p>maksimum 30,0 m.</p>		<p>Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępowania od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowania od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępowanie takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”. Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano w wyjaśnieniach</p>
--	--	--	--	--	-------------------------	--	--

							wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Ustalona w terenie 17MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0m jest przy tym uzasadniona istniejącym stanem zabudowy.
				<p>Uwaga 3. Wnoszę o zmianę §22 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja”</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 17 MW,U §22 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%.</p>	niewzględzona	<p>Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępowstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych</p>

							<p><i>dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.</i></p> <p>Ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25 % odpowiada wartości istniejącej w tym terenie. Ponadto jest on zgodny z wartością jaka została ustalona dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w treści Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wartość tego wskaźnika odpowiada wartości wskaźników powierzchni biologicznie czynnej postulowanych w Studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.</p>
			Teren oznaczony symbolem 19 MW,U	Uwaga 4. Wnoszę o zmianę przeznaczenia i oznaczenia terenu 19 MW,U na zgodny ze „Studium uwarunkowań i	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,	niewzględzona	Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i

				<p>kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” czyli na MN,U – przeznaczenie podstawowe teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy usługowej,</p>	<p>teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U.</p>		<p>kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy . Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim. Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje</p>
--	--	--	--	---	---	--	---

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

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

						<p><i>parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”.</i></p> <p>Jak opisano wcześniej teren 19 MW,U obejmuje fragment osiedla „Widok”, w którym większość zabudowy stanowią budynki wielorodzinne. Powierzchnie działek w terenie (łącznie powyżej 6000 m2) jak i rozpoznane i opisane wyżej lokalne struktury przestrzenne, sąsiedztwo, predestynują teren do przeznaczenia go dla zabudowy wielorodzinnej i zabudowy usługowej. W opinii opracowujących projekt planu ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu 19 MW,U w całości spełnia wymagania określone w Studium z uwzględnieniem dopuszczonych w nim odstępstw w kształtowaniu struktury przestrzennej jak i wskaźników i parametrów</p>
--	--	--	--	--	--	--

			<p>Teren oznaczony symbolem 19 MW,U</p>	<p>Uwaga 5. Wnoszę o zmianę §23 ust. 3 pkt 5) parametry kształtowania zabudowy: a) wysokość zabudowy maksimum 10 m, co odpowiada zapisowi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja” – „maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych – trzy kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja” oraz dostosowanie odpowiednio parametrów intensywności zabudowy w §23 ust.3 pkt 3</p>	<p>Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U a) wysokość zabudowy maksimum 17,0 m, z wyłączeniem strefy podwyższonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 30, 0 m</p>	<p>niewzględzona</p>	<p>zabudowy. W Studium oprócz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w poszczególnych obszarach funkcjonalnych zawarte zostały odstępstwa od ich stosowania. Jednym z nich jest zapis „<i>Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających</i>”. Ustalenie w projekcie planu przeznaczenia terenu o symbolu 19MW,U spełnia wymagania co do ustalania przeznaczenia poszczególnych jednostek urbanistycznych wyodrębnionych w tymże Studium. Ustalone przeznaczenie daje jednocześnie podstawę do określania parametrów i wskaźników zabudowy</p>
--	--	--	---	--	--	----------------------	--

							<p>odpowiadających określonym w Studium ale dla tegoż przeznaczenia. W Studium dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustala się zasadę by wysokość zabudowy odpowiadała istniejącej w ramach istniejącego sposobu zagospodarowania z jednoczesnym wskazaniem, że dominującą w osiedlu i pożądaną wysokością dla budynków wielorodzinnych jest pięć kondygnacji. Studium dopuszcza przy tym odstępstwa od tej reguły dotyczącej ustalania w planach miejscowych wysokości nowej zabudowy. Ustalone przeznaczenie terenu o symbolu 19MW,U (zabudowy wielorodzinnej) oraz wysokość sąsiedniej zabudowy wielorodzinnej (od 17 do 30 m) wskazuje na dopuszczalność stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokość właściwą dla budynków trzykondygnacyjnych, a określonych przez składającego uwagę na 10,0 m.</p>
			Teren 19 MW,U	Uwaga 6. Wnoszę o zmianę §23 pkt 4 wskaźnik	Teren zabudowy	niewzględzona	Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w

				powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30% zgodnie z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja”	mieszkańcowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 19 MW,U §23 pkt 4 wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%.		miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowane parametry zabudowy. Zostały one przypisane dla postulowanej w Studium formy zagospodarowania tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jednocześnie w Studium określone poza tymi parametrami zostały określone dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania lub podanych wartości. Jednym z nich jest zapis <i>„Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”</i> . Ustalony wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest
--	--	--	--	---	--	--	---

							zgodny z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz nawiązuje wskaźnika ustalonego w studium dla większości obszarów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zasadność wprowadzenia w terenie 19 MN,U przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa jest tymczasem uzasadniona dominującą w strukturze przestrzennej zabudową sąsiednią tj. zabudową mieszkaniową wielorodzinną.
2.	23.08.2024	Osoba fizyczna		Uwaga 1. Analiza zgodności ważnego i obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja – Uchwała Rady Miasta i zaktualizowanego o wprowadzenie stref ochrony uzdrowiskowej Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r., a następnie usunięcia stref ochrony uzdrowiskowej Uchwałą Nr LIX/86/2023 z dnia 31 sierpnia 2023 r.. A więc wrócono do wersji opracowanej i uchwalonej w 2000 r. Obecnie		Uwaga nieuwzględniona (nie dotyczy ustaleń planu)	W powyższej kwestii należy wyjaśnić, że aktualnie na obszarze miasta Skierniewice obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja przyjęte uchwałą Nr L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. wraz ze zmianami przyjętymi uchwałami Nr XXIII/42/2016 z dnia 7 kwietnia 2016 r. i Nr LIX/86/2023 r. z dnia 31 sierpnia 2023 r. Ustalenia

				wyeliminowano zapisy określone kolorem czerwonym.			dotyczące stref ochrony uzdrowiskowej zostały zawarte w Studium L/42/2014 Rady Miasta Skierniewice z dnia 25 kwietnia 2014 r. a zlikwidowane zmianą Studium przyjętą i Nr LIX/86/2023 r. z dnia 31 sierpnia 2023 r., po wydaniu <i>Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 3 stycznia 2023 r. w sprawie pozbawienia statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej Osiedla Zdrojowego położonego na obszarze miasta na prawach powiatu Skierniewice oraz sołectw: Maków, Krężce i Dąbrowice położonych na obszarze gminy Maków.</i> Zmiany wprowadzone tą zmianą zostały oznaczone drukiem czerwonym. Studium uchwalone w 2000 r. jest Studium nieobowiązującym. Obowiązujące Studium nie jest wersja Studium z 2000 r.
jw.	jw.	jw.		Uwaga 2. Na terenie objętym zmianą planu obowiązuje aktualny i ważny plan zagospodarowania przestrzennego ogłoszony w Dz. Urz. Województwa Łódzkiego nr 126 z dnia 20 października 2000 r. na mocy Uchwały Rady Miasta Nr 56/2000/25 z dnia 13 lipca	Zgodnie z całą treścią projektu planu zawartą w tekście i na rysunku	niewzględzona	Obowiązujący dla osiedla Widok miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 56/2000/25 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 lipca 2000 r. ustala dla zabudowy mieszkaniowej położonej przy ulicy Nowobielańskiej

				<p>2000 r. Porównano zapisy obowiązującego planu przewidującego np. zabudowę jednorodziną o wysokości 3 kondygnacji. Natomiast w obecnym planie zmniejszono tę samą zabudowę do dwóch kondygnacji. Wielkość powierzchni zabudowy jest wykładnikiem ceny nieruchomości.</p> <p>Zaproponowane w tej edycji planu obniżenie wysokości zabudowy do 2 kondygnacji z dotychczasowych 3 kondygnacji zarówno w studium jak i w obowiązującym planie wynika z konieczności obniżenia wartości naszych działek i umożliwieniu deweloperom tańszego ich kupna.</p>			<p>maksymalną wysokość zabudowy wyrażoną liczbą kondygnacji - 3 kondygnacje. Zgodnie z obowiązującymi wówczas przepisami. Ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie było konieczności wyrażania wysokości miarą metryczną. Obecnie obowiązujące przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligują do wyrażania parametru wysokości zabudowy w planach miejscowy miarą metryczną. Stąd w projekcie planu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalono maksymalną wysokość zabudowy 10 m. Powyższa wartość umożliwi realizację budynków 3-kondygnacyjnych.</p>
jw.	jw.	jw.	<p>Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 U,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U,</p>	<p>Uwaga 3. Sprawdzenie zgodności studium z zapisami a proponowanego planu II wyłożenie zgodnie z wymogami zawartymi w art.15 ust.2 i ust.3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p>Teren oznaczony w studium 45 MN,U (składająca uwagę podaje zapisy studium dla</p>	<p>Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 ,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U,</p>	niewzględzona	<p>Z treści uwagi wynika, że tereny wyznaczone w planie 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 U,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U, zawierające się w obszarze funkcjonalnym 45 MN,U powinny być przeznaczone pod zabudowę jednorodziną - 12 m. W powyższej kwestii należy</p>

				<p>terenu 45 MN,U). Granice analizowanego obszaru 45 MN,U są dokładnie określone, gdyż pokrywają się z granicami działek. Teren ten został podzielony przez projektanta w przedłożonym projekcie planu zagospodarowania miasta na 10 obszarów o różnym przeznaczeniu kolejno: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 14 KDD, 17 MW,U, działka nr 2-1154, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U. Budownictwo o symbolu MN oznacza zabudowę jednorodzinną o wysokości 12 m zgodnie z pojęciami zawartymi w warunkach technicznych prawa budowlanego. Ograniczenie wysokości zabudowy poniżej tej wysokości powoduje ograniczenia nie tylko w dowolności i indywidualności architektury budynku, a także ogranicza powierzchnię zabudowy bez żadnego powodu. Jest to wymuszenie ograniczania architektury i nakaz dostosowania się do niczym nieuzasadnionych pomysłów Pana B. Ingerencja pomysłodawcy sięga zbyt daleko w prawo własności i ogranicza architekturę budynków</p>			<p>wyjaśnić, że Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie nie określa parametru wysokości zabudowy jednorodzinnej. Określa natomiast podział budynków na grupy wysokości: niskie (N) – do 12 m, średnie od ponad 12 m do 25 m, wysokie od ponad 25 do 55 m i wysokościowej powyżej 55 m.. Parametr ten ustala się w planie miejscowym. Ustalenie w niniejszym planie maksymalnej wysokości 10 m, w terenach zabudowy jednorodzinnej i usługowej wynika z analizy wysokości budynków w tych terenach. Wyznaczone w projekcie tereny: 3 MN,U, 20 MN,MW,U, 30 U,KSp,KSg, 36 KDD, 19 MW,U, 34 KDD, 17 MW,U, 4 MN,U, 45 KDW oraz 5 MN,U uwzględniają istniejący stan zagospodarowania a także możliwości zagospodarowania z zachowaniem zgodności ze Studium.</p>
jw.	jw.	jw.	Tereny oznaczone symbolami:	Uwaga 4. Na obszarze oznaczonym 3 MN,U, 4 MN,U 5 MN,U proponuje się przyjąć	Tereny oznaczone symbolami:	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu, w terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4

			3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U	te same zasady i warunki zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego, pozostawienie zgodnie ze studium i obowiązującym planem przeznaczenia pod zabudowę 3 kondygnacyjna	3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U		MN,U, 5 MN,U, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego oraz istniejące wskaźniki i parametry zabudowy. Tereny 3 MN,U i 4 MN,U to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zabudowę składają się budynki mieszkalne wolnostojące, budynki gospodarcze i garaże oraz budynki usługowe. Zabudowa ulokowana jest na działkach o powierzchniach: w terenie 3 MN,U od 395 m ² – 852 m ² , w terenie 4 MN,U od 922 m ² do 1276 m ² . Maksymalna powierzchnia zabudowy w tych terenach wynosi 26 % w terenie 3 MN,U i 31 % w terenie 4 MN,U. Budynki mieszkalne 1,2 i 3 kondygnacyjne, posiadają wysokość od 8,0 m do 10,5 m, budynki gospodarcze i garaże są niższe, ich wysokość wynosi od 3,5 m do ok. 6,0 m. Maksymalna intensywność zabudowy w tych terenach wynosi 0,6, powierzchnia biologicznie czynna od 35% do 60%. Z kolei teren 5 MN,U to teren mieszkaniowo-usługowy o znacznie większej intensywności do zabudowy.
--	--	--	---------------------------	--	------------------------------	--	--

						<p>Intensywność zabudowy wynosi 0,5 -1,2. Zabudowa zlokalizowana jest tu na mniejszych działkach o powierzchni od 167 m² do 340 m², dwie działki są większe i posiadają powierzchnie 580 m² i 553 m². Działki w tym terenie są zabudowane od 24% do 60 %. Budynki usługowe i mieszkaniowo-usługowe połączone są ze sobą tworząc zwarty kompleks zabudowy, budynki mieszkalne są zbliżone. Wysokość budynków wynosi od 8,0m do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna wyłączając działki niezabudowane wynosi od 5% do 20%, Powyższe analizy dowodzą, że ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania i umożliwiają w niewielkim stopniu inwestowanie. Głównym celem ustalonych w projekcie planu wskaźników jest utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej tj. luźnej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U i bardziej intensywniej, zwartej</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>zabudowy lokowanej na małych działkach w terenie 5 MN,U. Proponowane przez składającą uwagę wskaźniki i parametr zabudowy mają na celu zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U oraz ustalenie większego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (min, 30 %) w terenie 5 MN,U, który na działkach z istniejącą zabudową będzie trudny osiągnięcia. Proponuje się w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U nie ujednoczyć wskaźników zgodnie ze wskazaniem w uwadze i nie uwzględnić uwagi w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania. Część uwagi odnosząca się do ustalenia kąta nachylenia połaci dachowych do 45^o jest uwzględniona ustaleniami projektu planu. Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U położone są w Studium w obszarze funkcjonalnym: zabudowa mieszana: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa oznaczonym symbolem 45 MN,U. W</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							obszarze tym przewidziano możliwość realizacji budynków mieszkalnych i usługowych o maksymalnej wysokości 3 kondygnacje nadziemne, budynków pozostałych – jedna kondygnacja. Aktualne przepisy prawa nie pozwalają na określenie wysokości zabudowy wyrażonej liczbą kondygnacji, stąd w projekcie planu wysokość została wyrażona w metrach. Ustalając w projekcie planu w terenach o symbolach: 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 10 m umożliwiałaby się realizację zabudowy o wysokości trzech kondygnacji.
jw.	jw.	jw.	teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga 5. Teren oznaczony symbolem 4 MN,U to teren działek pozostałych po wywłaszczeniu gruntów pod osiedle Widok. Każda działka ma powierzchnię większą niż 900 m ² i inną niż pozostałe (np. do 1700 ²). Każda działka jest podzielna. Wydzielenie na jedną działkę budowlanej minimalnej powierzchni 900 m ² skutkuje pozostawieniem pozostałej działki gruntów o pow. 400 m ² , którą jest bardzo trudno potraktować jako działkę budowlaną.	teren oznaczony symbolem 4 MN,U		Teren oznaczony symbolem 4 MN,U obejmuje nieruchomości zabudowane wolnostojącymi budynkami jednorodzinnymi na działkach o powierzchni : 922 m ² , 1276 m ² , 1319 m ² , 974 m ² , 1192 m ² i 1274 m ² oraz jedną działkę zabudowaną budynkami garażowymi o pow.325 m ² . Ustalenie minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki – 900 m ² ma na celu utrzymanie istniejącego charakteru

				Mam dwoje dzieci i swoją działkę mogę podzielić na dwie równe działki o pw. Ponad.650 m ² . Każda działka jest działką budowlaną, której zagospodarowanie będzie zgodne z warunkami technicznymi i ustawą o gospodarce gruntami. Pomysł na określenie minimalnej powierzchni działki wynoszącej 900 m ² dla wszystkich działek w terenie 4 MN,U jest niedorzeczny. O podziale decydują ustawy i właściciel i nie może decydować projektant i jego wskaźniki wzięte z sufitu. Stanowi to nadużycie konstytucyjnych praw i zbyt daleką ingerencją w prawo własności			zabudowy i odpowiada najmniejszej powierzchni działki zabudowanej budynkiem jednorodzinny w tym terenie. Zgodnie z art. 15 ust.3 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga 6. W terenie 4MN,U projektant nie wskazał maksymalnego wskaźnika wyposażenia w miejsca postojowe dla budownictwa jednorodzinnego. Czyżby 20 miejsc postojowych na 1 mieszkanie, gdy deweloperom nie wyznacza się żadnego.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga nieuwzględniona	Projekt został sporządzony zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z powyższym artykułem w projekcie planu należy ustalić minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenie maksymalnego wskaźnika nie jest obligatoryjne
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga 7. Na tym terenie (4 MN,U) nie ma żadnych wydzielonych terenów pod	Teren oznaczony symbolem	Uwaga nieuwzględniona	W sąsiedztwie terenu 4 MN,U – zarówno od strony południowej jak i północnej,

				usługi i należy usunąć zapis U. Pozwolenia na budowę zostały wydane na zabudowę jednorodziną	4 MN,U		a także po przeciwległej stronie ulicy Nowobielańskiej zlokalizowane są obiekty usługowe. Ustalenie równorzędnej funkcji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w tym terenie nawiązuje do zabudowy w sąsiedztwie, a także daje większe możliwości zagospodarowania nieruchomości. Obowiązujący plan daje również możliwość realizacji zabudowy usługowej.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga 8. W terenie 4 MN,U należy zachować zgodnie z definicją MN zabudowę wysokości do 12 m, 3 kondygnacje oraz dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga nieuwzględniona w części dotyczącej ustalenia maksymalnej wysokości 12 m, uwaga uwzględniona w części dotyczącej nachylenia połaci dachowych do 45° oraz możliwości realizacji budynków 3 kondygnacyjnych.	„Zabudowa jednorodzinna” zgodnie z definicją zawartą w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. „to <i>jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi</i> . Ww. Rozporządzenie nie określa parametru zabudowy jednorodzinnej. Powyższy parametr określa się w planie miejscowym. W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy w terenie 4 MN,U 10 m oraz dachy o nachyleniu połaci

							dachowych do 45°. Powyższe ustalenia umożliwiają realizację budynku 3 – kondygnacyjnego.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga 9. Wyposażenie terenu 4 MN,U w miejsca postojowe max.2 miejsca na jedno mieszkanie	Teren oznaczony symbolem 4 MN,U	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu należy ustalić minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ustalenie maksymalnego wskaźnika miejsc postojowych nie jest ustaleniem obligatoryjnym. W terenie 4 MN,U nie ma konieczności jego ustalania i ograniczania właścicieli do realizacji max. 2 miejsc na działce.
jw.	jw.	jw.	Tereny oznaczone symbolami 4 MN,U, 17 MW,U	Uwaga 10. Deweloperowi pozwala się budować po sąsiedzku obiekt 9-cio piętrowy, a nam obniża się wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji, a także tworzy sztucznie wywołane trudności w aspekcie podziału gruntów.	Tereny oznaczone symbolami 4 MN,U, 17 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Budynek 9 – kondygnacyjny zlokalizowany po sąsiedzku w stosunku do terenu 4 MN,U jest budynkiem istniejącym. Projekt planu uwzględnia istniejący stan zagospodarowania. Budynek ten został wybudowany w oparciu o prawomocne pozwolenie na budowę. Projekt planu ustalając w terenie maksymalną wysokość

							zabudowy 10 m pozwala na realizację budynków 3 – kondygnacyjnych. Ustalenie w projekcie planu minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki jest wymogiem ustawowym wynikający z art. 15 ust.3 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 20 MN,MW,U	Uwaga 11. 20 MN, MW,U – takiego przeznaczenia nie zna uozp.- Ustawa przewiduje jedynie graficzne przedstawienie albo pod MN, albo pod MW, albo pod U.	Teren oznaczony symbolem 20 MN,MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Oznaczenie terenu jak również cała treść tekstu projektu planu i rysunku planu spełniają wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu agospodarowania przestrzennego. Ww. Rozporządzenie dopuszcza określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem maksymalnie trzech klas z dozwolonych poziomów przeznaczenia. Teren oznaczony symbolem 20 MN, MW, U zawiera dokładnie trzy klasy przeznaczenia – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej

							wielorodzinnej i teren zabudowy usługowej.
jw.	jw.	jw.	Działka nr ewid.1133	Uwaga 12. Działka (w terenie 20 MN,MW,U) znajduje się wśród zabudowy jednorodzinnej. Ponieważ została uznana za zbyt dużą należy zwrócić pierwotnym właścicielom, a nie wyznaczać do sprzedaży. Teren ten wymaga bezwzględnie dokonanego zwymiarowania dlatego, że autor planu ma potem trudności z identyfikacją terenu, który sam opisywał. Przykład: teren przeznaczony w obecnie obowiązującym planie pod usługi parterowe, gdzie obecnie stanął budynek wysoki dewelopera.	Teren oznaczony symbolem 20 MN,MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga odnosi się do terenu 20 MN,MW,U, należy zatem uznać, że dotyczy ona działki nr ewid. 1133 Ustalenia planu nie regulują zagadnień zwrotów i sprzedaży nieruchomości. Linie rozgraniczające terenu 20 MN,MW,U zostały wyznaczone po granicach działek.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 30 U,KSp, KSg	Uwaga 13. 30 KSp,KSg to teren podzielony i zabudowany. Dlatego też ustalanie jakichkolwiek wskaźników i podziałów jest zbyt duże.	Teren oznaczony symbolem 30 U,KSp, KSg	Uwaga nieuwzględniona	W przedłożony do wyłożenia projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem 30 KSp,KSg. Zawarte są natomiast ustalenia dla terenu 30 U,Ksp,KSg. Ze względu na istniejącą zabudowę w terenie oraz możliwość realizacji nowej zabudowy w projekcie planu ustalono wskaźniki i parametry zabudowy oraz zagospodarowania terenu, oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej, zgodnie z wymogami ustawy o

							planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 19MW,U	Uwaga 14. 19 MW,U to teren po przychodni i izbie skarbowej. Planowana zabudowa o wysokości 30m wyeliminuje możliwość zabudowy planowanymi tu również budynkami o wys. 17m i przesłoni mieszkańcom ul. Prusa 8 całą elewację południowo zachodnią.	Teren oznaczony symbolem 19MW,U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu w terenie oznaczonym symbolem 19 MW,U ustala się wysokość zabudowy – maksimum 24,0 m, z wyłączeniem strefy obniżonej wysokości zabudowy wskazanej na rysunku planu, w której maksimum 14,0 m. Są one inne od wskazanych (30 m i 17m) przez osobę składająca uwagę. Projekt nie określa ilości budynków jaka ma być zrealizowana w terenie, ani też ich usytuowania czy układu zabudowy. Decyzję tę pozostawiono inwestorowi. Inwestor realizując zabudowę na działce jest zobowiązany zaprojektować ją, a następnie zrealizować zgodnie z przepisami prawa, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Powyższe rozporządzenie określa warunki oświetlenia i nasłonecznienia pomieszczeń. Projekt budowlany określa również oddziaływanie planowanej inwestycji na tereny

							<p>sąsiednie. Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i wysokości zabudowy uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 19 MW,U	Uwaga 15. W terenie 19 MW,U nie przewiduje się wskaźnika wyposażenia w miejsca postojowe, który powinien wynosić 1 miejsce na jedno mieszkanie. W związku z takim planem mieszkańcy okolicznych budynków muszą się liczyć z koniecznością toczenia codziennej walki o miejsca postojowe. Wybitnie nie przemyślana lokalizacja.	Teren oznaczony symbolem 19 MW,U	Uwaga uwzględniona poprzez ustalenia planu	W projekcie planu w ustaleniach ogólnych, w §10 zawarto ustalenia dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów. W pkt. 1 powyższego paragrafu określono liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, na pozostałe cele 1 miejsce na każde 100 m ²

							powierzchni użytkowej. Powyższe ustalenie dotyczy również zabudowy realizowanej w terenie 19 MW,U.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 19 MW,U	Uwaga 16. Zagospodarowanie tego terenu (19 MW,U) powinno być tematem szeroko zakrojonych konsultacji społecznych z udziałem kompetentnych osób, które rozważą czy nie należy tego terenu przeznaczyć pod bezpośrednie połączenie ul. Prusa z Nowobielańską i Batalionów Chłopskich. Należy uwzględnić przede wszystkim sprawy bezpiecznej ewakuacji mieszkańców osiedla Widok podczas ewentualnego pożaru i innych zagrożeń. Wydaje się, że temat ten jest całkowicie przemilczany i zaniedbany. Większość budynków ocieplona jest palnym styropianem	Teren oznaczony symbolem 19 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Przy ustalaniu przeznaczenia terenu uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Drogi publiczne w osiedlu spełniają warunki dróg pożarowych, a układ komunikacyjny zapewnia ewakuację osiedla. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe

							<p>uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. Dlatego też przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową uznaje się za zasadne i wpisujące się w strukturę osiedla .</p>
jw.	jw.	jw.	<p>Teren oznaczony symbolem 19 MW,U</p>	<p>Uwaga 17. Zgodnie z obowiązującym Studium teren 19 MW,U przeznaczony jest pod zabudowę 3 kondygnacji.</p>	<p>Teren oznaczony symbolem 19 MW,U</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Teren o symbolu 19 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, dla którego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazano postulowany sposób zagospodarowania (zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usług) oraz parametry dla takiej zabudowy. Zapisy te powstały w czasie, gdy w granicach obecnie ustalonego terenu o symbolu 19MW,U funkcjonowały znaczące w skali miasta obiekty ogólnomiejskie tj. siedziba Urzędu Skarbowego oraz miejska przychodnia zdrowia działająca przy Szpitalu Wojewódzkim.</p>

							<p>Obecnie obie formy działalności zostały zlikwidowane, a znacząca część budynków została rozebrana. Łączna powierzchnia działek w tym terenie wynosi ok. 6000 m². Opracowując projekt planu uwzględniono przedstawione uwarunkowania funkcjonalne. Ponadto przy opracowaniu projektu planu – w zakresie przeznaczenia uwzględniano zagospodarowanie sąsiedztwa tego terenu. Teren jest położony w granicach osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób. W strukturze tego osiedla prócz budynków wielorodzinnych występuje zabudowa usługowa, w tym handlu wielkopowierzchniowego. Teren jest wyodrębniony w strukturze tego osiedla poprzez cztery otaczające go ulice. Trzy z nich są ulicami publicznymi. Czwarta – od strony zachodniej to droga wewnętrzna. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu – w zakresie funkcji terenów stanowią: od strony południowej, zachodniej i częściowo północnej tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na których</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>istnieją budynki mieszkalne o wysokości od 17 do 30 m. Częściowo od strony północnej teren graniczy z terenem zabudowy garaży. Od wschodu teren graniczy z drogą publiczną ulicą Nowobielańską. Powyższe uwarunkowania istniejącego zagospodarowania w granicach tego terenu jak i w sąsiedztwie wskazują na możliwość różnorodnego jego przeznaczenia jak też możliwość przyjęcia różnych parametrów i wskaźników zabudowy. W tym zakresie należy pamiętać, że w Studium poza wskazaniem dla poszczególnych jednostek urbanistycznych kierunków rozwoju podane zostały dopuszczalne zasady odstępstwa od ich stosowania w zakresie przeznaczenia ich w planach miejscowych lub stosowania podanych wartości parametrów i wskaźników.</p> <p>I tak zgodnie z treścią Studium dopuszcza się zmianę granic jednostek postulowanych do różnych form zagospodarowania na etapie opracowywania planów miejscowych. W treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesadzone i obowiązujące (rozdz. <i>III Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Ponadto w zakresie określania w planach miejscowych parametrów i wartości wskaźników zabudowy w Studium zawarto „Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępstwa od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”. Ustalone w projekcie planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

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

							stosowania w projekcie planu miejscowego innej wysokości niż postulowana dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokości właściwej dla budynków trzykondygnacyjnych.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga 18. 17 MW,U to teren działek po byłej kotłowni osiedlowej oraz istniejącej apteki, budynku jednorodzinnego i garażu. Są to dwa różne zagospodarowania, połączone obecnie pod zabudowę wys. 30 m. Nie wolno projektować takiej zabudowy na istniejących w dobrym stanie technicznym obiektach parterowej apteki i garażu oraz piętrowej zabudowy jednorodzinnej. Kto planuje pozbawić miejsc pracy panie aptekarki w dobrze funkcjonującej aptece i rozebrać budynki. Takie planowanie to kuriozum bezprawia, tym bardziej, że uzysk działki to 11 do 12 m szerokości i zaprojektowanie na działce 11 metrowej tak wysokiego budynku wymaga ekwilibrystyki. Teren ten (17 MW,U) przeznacza się pod wielorodzinną zabudowę 30 m wysokości, zabudowę usługową oraz parkingi w tym podziemne.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U obejmuje nieruchomość zabudowaną 9-kondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym z usługami w parterach (działki nr 686/1 i 686/2) i działkę nr 826 zabudowaną dwoma budynkami handlowymi i budynkiem garażowym. Ustalona w projekcie planu wysokość - maksimum 30 m jest parametrem maksymalnym i nie oznacza, że wszystkie budynki w tym terenie muszą mieć wysokość 30 m. Parametr ustalony w projekcie planu uwzględnia wysokość istniejącego budynku na działkach 686/1 i 686/2. Działka 826 została włączona w teren 17 MW,U ze względu na zbliżoną powierzchnię zabudowy - 54% (powierzchnia działki 430 m ² , powierzchnia pod budynkami 231 m ²). Na działce nr 826 będzie realizowana zabudowa, która będzie zgodna z

							warunkami technicznymi i ustaleniami planu. Projekt planu nie wprowadza nakazu rozbiórki istniejących budynków na działce nr 826. Decyzja o zagospodarowaniu działki nr 826 należy do właściciela.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga 19. Wskaźnik wyposażenia w miejsca postojowe (w terenie 17 MW,U) - żaden.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga uwzględniona poprzez ustalenia planu	Składająca uwagę kwestionuje brak ustalenia wskaźnika miejsc postojowe. W projekcie planu w ustaleniach ogólnych, w §10 zawarto ustalenia dotyczące miejsc do parkowania dla samochodów. W pkt. 1 powyższego paragrafu określono liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1 miejsce na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, na pozostałe cele 1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej. Powyższe ustalenie dotyczy również zabudowy realizowanej w terenie 17 MW,U.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga 20. W obowiązującym do chwili obecnej planie zagospodarowania miasta teren U (kotłownia) to teren zabudowy parterowej. Pozostała część to MN, U.	Teren oznaczony symbolem 17 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Teren o symbolu 17 MW,U zlokalizowany jest w miejscu, które w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego wskazane

			<p>Oba tereny wg studium mogą być zabudowane obiektami o wys. do 3 kondygnacji. Lokalizacja tego 9-cio kondygnacyjnego budynku wielorodzinnego nie spełnia żadnego z warunków ochrony przeciwpożarowej oraz zacienia sąsiednie działki. Autor projektu nie przewiduje żadnych ekspiacji finansowych z tytułu utraty wartości sąsiednich nieruchomości-art.36 uozp.</p> <p>Pan B. wyraził przekonanie na posiedzeniu komisji, że poszkodowani mogą żądać działki zamiennej. Takie stanowisko pozostaje bez komentarza.</p> <p>Wybudowanie budynku o takiej wysokości w następnej granicy pana Bz. to tragedia dla prawie 90 letniego człowieka z niepełnosprawną córką, który całe życie poświęcił budowie i upiększaniu swojego domu dla jedyne go dziecka.</p> <p>Przewidziany w przedłożonym w pierwszej wersji planu wskaźnik zabudowy wynosi dla tego terenu max. 55%.</p> <p>Wykazano w złożonych wcześniej uwagach, że wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi: 67,36%.</p> <p>Dane: Powierzchnia działki: 1472m². Powierzchnia zabudowy: 991,66m². Dane wzięto z pozwolenia na budowę a nie z sufitu. 991,66 x 9 =8925m² - to łączna powierzchnia wszystkich</p>		<p>jest do rozwoju funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług. Nie mniej granice jednostek urbanistycznych określonych w Studium... nie zostały w tymże dokumencie przesądzone. Dopuszcza się zmiany tych granic na etapie opracowywania planów miejscowych. I tak w treści Studium zawarto, że określone na rysunku studium granice poszczególnych typów obszarów funkcjonalnych nie należy traktować jako granice jednoznacznie przesądzone i obowiązujące (rozdz. III <i>Kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta pkt 2.1 Podział miasta na obszary funkcjonalne</i>). Przebieg tych granic należy identyfikować w oparciu o szczegółowe rozpoznanie już ukształtowanych, lokalnych struktur przestrzennych. Tymczasem w zakresie stanu istniejącego, w terenie 17 MW,U zlokalizowany jest 9-kondygnacyjny budynek mieszkalny wielorodzinny, dwa budynki usługowe 1 i 2 kondygnacyjne oraz budynek garażu. Tereny na południe i zachód to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wchodzące</p>
--	--	--	---	--	---

			<p>kondygnacji, pow.działki: 1472m². Wskaźnik intensywności zabudowy wynosi 6,06. Przewidziany w przedłożonym w I wersji planie wskaźnik intensywności zabudowy wynosi dla tego terenu max.5,5. Dlatego też pomimo, że przy rozpatrzeniu uwag napisano uwaga nieuwzględniona, faktycznie skorygowano w II wersji opisu planu wskaźniki na rzeczywiste. Intensywność zabudowy zmieniono z 5,5 na 6,2, natomiast wskaźnik zabudowy z 55% na 62%. Obecnie ze względu na skorygowania wskaźników nie potrzeba odcinać przez całą wysokość 182m² wybudowanego nielegalnie przecież budynku. Zgodnie ze studium teren ten jest przeznaczony pod zabudowę o wysokości do 3 kondygnacji, a więc całkowicie nie dopuszczalna zabudowa. Oznacza to, że wg obowiązującego obecnie planu zagospodarowania miasta budynek podlega rozbiórce powyżej wysokości parteru, natomiast wg planu będącego w opracowaniu budynek ten również podlega rozbiórce powyżej 3 kondygnacji.</p>			<p>w skład osiedla mieszkaniowego WIDOK (zamieszkałego przez ok. 9 tys. osób). Natomiast od strony północnej teren sąsiaduje ze zdegradowanym terenem usług ogólnomiejskich (siedzibą Urzędu Skarbowego i przychodni zdrowia). Wyłącznie wąski (ok. 50,0 m) pojedynczy pas nieruchomości na wschód od tego terenu tj. wzdłuż ulicy Nowobielańskiej zagospodarowany jest budynkami mieszkalnymi jednorodinnymi i usługowymi. W związku z tym ustalenia projektu planu uwzględniają w zakresie przeznaczenia przeważający w sąsiedztwie istniejący stan zagospodarowania tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W przedstawionych uwarunkowaniach przeznaczenie terenu 17 MW,U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Skierniewice – II edycja tj. mieści się w zakresie dopuszczonych tym dokumentem odstępstw w zakresie ustalania linii</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu w planach miejscowych. Jednocześnie w Studium określone zostały dopuszczalne zasady odstępowania od ich stosowania parametrów i wskaźników zabudowy. Jednym z nich jest zapis <i>„Dopuszcza się zastosowanie w planach miejscowych odstępowania od ustaleń studium w zakresie wymaganych parametrów i wskaźników urbanistycznych dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów w sytuacjach uzasadnionych istniejącym stanem zabudowy i istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i jeśli odstępstwo takie nie będzie miało istotnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających”</i>. Ustalona w terenie 17 MW,U maksymalna wysokość zabudowy 30,0 m uwzględnia wysokość istniejącego 9 – kondygnacyjnego budynku. wielorodzinnego znajdującego się w tym terenie jak też ustalenia innego niż postulowane w Studium sposobu zagospodarowania</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>określonego jego przeznaczeniem. Jak wskazano w wyjaśnieniach wcześniejszej uwagi, z racji na wskazane uwarunkowania dla terenu ustalono przeznaczenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej. Ustalona w projekcie planu wysokość - maksimum 30 m jest parametrem maksymalnym i nie oznacza, że wszystkie budynki w tym terenie muszą mieć wysokość 30 m. Parametr ten uwzględnia wysokość istniejącego budynku na działkach 686/1 i 686/2. Działka 826 została włączona w teren 17 MW,U ze względu na zbliżoną powierzchnię zabudowy - 54% (powierzchnia działki 430 m², powierzchnia pod budynkami 231 m²). Na działce nr 826 będzie realizowana zabudowa, która będzie odpowiadała parametrom działki i będzie zgodna z warunkami technicznymi. Projekt planu nie wprowadza nakazu rozbiorczy istniejących budynków na działce nr 826. Decyzja o zagospodarowaniu działki nr 826 należy do właściciela. W zakresie ustalonego w I wersji projektu planu</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

						<p>wskaźnika intensywności zabudowy 5,5 należy wyjaśnić, że powyższy wskaźnik wynikał z podzielenia powierzchni wszystkich kondygnacji w obrysie zewnętrznym przez powierzchnię działki budowlanej (powierzchnia budynku wg ewidencji gruntów i budynków 898 m² x 9 kondygnacji : 1472 m² (pow. działki) =5,49. Zwiększenie wskaźnika na 6,2 wynika z powierzchni zabudowy i ustalonej wysokości.30 m. Odnośnie rozszczeń finansowych z tytułu utraty wartości nieruchomości należy wyjaśnić, że zgodnie z art. 36. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczyswą albo wykupienia nieruchomości. Ocena czy 9-kondygnacyjny budynek</p>
--	--	--	--	--	--	--

							<p>powinien zostać rozebrany nie należy do organu sporządzającego plan, a jest w kompetencji innego organu tj. Państwowego Nadzoru Budowlanego.</p> <p>Pozostała treść uwagi nie odnosi się do ustaleń planu.</p>
jw.	jw.	jw.	<p>Działka nr 1154 Teren oznaczony symbolem 18MW,U</p>	<p>Uwaga 21. Teren oznaczony w studium jako 43 MW jest opisany poniżej następująco: <i>Ad.1. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wraz z ulicami, dojazdami, zielenią ogólnodostępną, miejscami postojowymi dla samochodów, obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, obiektami i urządzeniami rekreacji osiedlowej;</i> <i>Ad.2. Dopuszczalne utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja 189 119MW, 123MW, 128MW, 134MW. Dopuszcza się realizację zabudowy usługowej;</i> <i>Ad.3. Obiekty usługowe na samodzielnych działkach winny być lokalizowane przy ulicach, których parametry będą wystarczające by przejąć ruch generowany przez te obiekty i jednocześnie ulicach</i></p>	<p>Teren oznaczony symbolem 18 MW,U</p>	<p>Uwaga nieuwzględniona</p>	<p>Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 8 MW, 9 MW, 10 MW to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, 15 MW,U, 16 MW,U i 18 MW,U – to tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, dz. 783 – to teren parkingu (27 KSp) przy pływalni „Nawa”. W projekcie planu zostały one wyznaczone na części obszaru obejmującej zabudowę osiedla „Widok” wybudowaną w latach 80 ubiegłego stulecia. Zabudowę w większości tych terenów stanowią 5- kondygnacyjne bloki mieszkalne o wysokości ok. 17 m, o dachach płaskich. W terenie 9 MW,U zlokalizowane są 12 kondygnacyjne budynki wielorodzinne tzw. wieżowce. Zabudowa w ww. terenach ulokowana jest na działkach o powierzchniach od 1650 m²</p>

			<p>(odcinkach ulic) <u>przebiegających obrzeżnie wobec umiejscowienia poszczególnych zespołów zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się wprowadzenie zakazu grodzenia terenów wokół budynków mieszkalnych wielorodzinnych lub zespołów takich budynków; tereny winny zachować walory przestrzeni otwartej, zaleca się nie zwiększanie intensywności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;</u></p> <p><u>Ad.4. W zagospodarowaniu obszarów: 119MW, 123MW, 128MW i 134MW, wchodzących w skład strefy "C" ochrony uzdrowskiej, obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych dot. lecznictwa uzdrowskiego;</u></p> <p><u>Ad.5. Określa się następujące graniczne parametry i graniczne wielkości wskaźników odnoszących się do zabudowy i zagospodarowania terenów: - <u>maksymalna wysokość nowych budynków – pięć kondygnacji nadziemnych, - udział powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki zabudowy mieszkaniowej – nie mniejszy niż 25% powierzchni działki, w obrębie działki zabudowy usługowej -10%.</u></u></p> <p><u>Uwagi do zmiany planu II wersja dotyczące mieszkańców ul. Iwaszkiewicza 6</u></p>		<p>do 4190 m², przeważają działki o pow. od 2000 m² do 3000 m². Powierzchnie zabudowy wynoszą od 20% do 35%. W projekcie planu parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego istniejących wskaźników i parametrów zabudowy, z niewielkim zakresem ich zwiększenia w celu umożliwienia realizacji inwestycji związanych m.in. modernizacją budynków np. przebudową dachów poprzez zmianę wysokości ścianek kolankowych, docieplenia dachów, docieplenia budynków, obudowy zadaszeń wejść do budynków, czy budowy wind lub obudowy balkonów. Nie wykluczono też realizacji niewielkich osiedlowych obiektów usługowych. W terenach tylko dwie działki mają możliwości inwestycyjne .Dlatego też 8 MW, 10 MW,U, 15 MW,U, 16 MW,U, 18 18 MW,U ustalono możliwość realizacji zabudowy o wysokości 17,0 m na maksymalnej powierzchni zabudowy 35 % nawiązując do istniejącej zabudowy. W terenie 9 MW ustalono maksymalną wysokość zabudowy 33 m i</p>
--	--	--	--	--	---

				<p>Obszar oznaczony w Studium jako 43MW został podzielony w proponowanej zmianie planu zagospodarowania następująco: 8MW, 9MW, 10MW, 14MW,U, 15MW,U,16MW,U, 18MW,U dz.783.</p> <p>Teren wydzielony w planie zagospodarowania jako 18MW,U odpowiada terenowi określone w wydanej Decyzji o pozwoleniu na budowę trzech budynków patronackich to jest łącznie z wydzieloną w tym planie działką nr 1154. Teren ten nie zawierał, nie zawiera i nie może zawierać żadnej zabudowy usługowej. Oznaczenie litera U jest całkowicie błędne i należy je usunąć.</p>			<p>maksymalną uwzględniając istniejące budynki wielorodzinne.</p> <p>Teren oznaczony symbolem 18 MW,U został wyznaczony przy ulicy Jarosława Iwaszkiewicza, po przeciwnej stronie przedszkola nr 4 i marketu Carrefour. Obejmuje nieruchomości zabudowane blokami mieszkalnymi, w tym blok mieszkańców przy Iwaszkiewicza 6, jak i niezabudowane działki (nr 1154 i 1166). W sąsiedztwie terenu zlokalizowane są obiekty usługowe. Dopuszczenie usług w tym terenie umożliwi prowadzenie działalności usługowej w lokalach mieszkalnych (gabinetów lekarskich, kosmetycznych, fryzjerskich) jak i realizację osiedlowych obiektów handlowo –usługowych w terenie.</p>
jw.	jw.	jw.	Działki nr ewid. 1156, 1159	<p>Uwaga 22. Dotyczy: Mieszkańców ul. Iwaszkiewicza 6</p> <p>Lokalizacja na terenie naszej działki parkingów o głębokości 9,5 m na działce nr 1156 oraz nr 1159 zaprojektowanych przy drodze wewnętrznej o szerokości 3,5 m i oznaczonej w planie jako 44 KDW jest nie do zaakceptowania. Prosimy o</p>	Teren oznaczony symbolem 18 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	<p>W projekcie planu na działkach nr ewid. 1156 i 1159 nie wyznaczono terenów parkingów. Przedmiotowe działki przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową (teren oznaczonym symbolem 18 MW,U). W zakresie</p>

				wymazanie tych parkingów nazwanych zapewne zatoką parkingową przy ul. Iwaszkiewicza. Parkingi w ilości około 19 miejsc umieszczono nam pod balkonami od strony pokoi dziennych. Hałas i spaliny obejmują mieszkania znajdujące się po prawej stronie II klatki oraz wszystkie mieszkania III i IV klatki.			przeznaczenia uzupełniającego ustalono możliwość realizacji parkingów, w tym podziemnych oraz sieci infrastruktury technicznej. Działka nr 1154 jest własnością Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która może być zagospodarowana pod parking na potrzeby mieszkańców. Likwidacja istniejących parkingów nie dotyczy ustaleń planu.
jw.	jw.	jw.	Teren oznaczony symbolem 44 KDW	Uwaga 23. Prosimy o bezwarunkowe skorygowania rysunku drogi wewnętrznej (44 KDW) i zamiast zapisu- <u>szerokość drogi zmienna od 3,5m do 13 m zgodnie z rysunkiem</u> wprowadzenie zapisu: W § 37 ust.3 lit.h) 44KDW istniejąca droga szerokości 3,5 m.	Teren oznaczony symbolem 44 KDW	Uwaga nieuwzględniona	Teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem 44 KDW został wyznaczony w granicach działki drogowej nr 1152 będącej własnością Miasta Skierniewice.
jw.	jw.	jw.	Działki nr ewid. 2-1156, 2-1154	Uwaga 24. Do terenu naszej działki 1156 należy od 40 lat działka nr 1154, o której wydzieleniu dowiedzieliśmy się gdy deweloper zajął ją całkowicie na plac budowy bez naszej wiedzy. Zwróciliśmy na to uwagę po pierwszym wyłożeniu planu w ubiegłym roku. Podejrzewając, że działka może zostać sprzedana deweloperowi, który buduje kolejny 30 - to metrowej wysokości blok na	Teren oznaczony symbolem 18 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga nie związana z treścią planu

				naszej działce.			
jw.	jw.	jw.	Działka nr 2-1154	Uwaga 25. Działka nr 2-1154. Nie została opisana jej przynależność ani do sąsiedniego terenu 4MN,U ani do 17MW,U ani do 18MW,U. Działka ta jest użytkowana od 40 lat przez mieszkańców Iwaszkiewicza 6.	Teren oznaczony symbolem 18 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu działka nr ewid. 2-1154 położona jest w terenie oznaczonym symbolem 18 MW,U o przeznaczeniu podstawowym: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy usługowej, przeznaczeniu uzupełniającym: parkingi, w tym podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.
jw.	jw.	jw.	Działka nr 2-1154	Uwaga 26. Teren ten (działki nr 2-1154) jest objęty pozwoleniem na budowę 3 budynków patronackich to jest Iwaszkiewicza 2, Iwaszkiewicza 4 oraz Iwaszkiewicza 6. Podczas gdy mieszkańcy Iwaszkiewicza 2 i 4 mogą na wydzielonych im działkach zlokalizować wystarczającą ilość miejsc postojowych, mieszkańcom Iwaszkiewicza 6 w tajnym postępowaniu odebrano tę działkę i pozbawiono ich możliwości zlokalizowania wystarczającej ilości miejsc postojowych. Potrzeby 60 mieszkań wynoszą 1 miejsce na 1 mieszkanie. Działka nr 1154 jest konieczna dla lokalizacji wystarczającej ilości miejsc postojowych. Prezydent B., który wtedy wykonał ten manewr wydzielenia tej działki,	Teren oznaczony symbolem 18 MW,U	Uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu przedłożonym do wyłożenia działka nr ewid. 1154 położona jest w terenie oznaczonym symbolem 18 MW,U o przeznaczeniu podstawowym – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren zabudowy usługowej. przeznaczeniu uzupełniającym: parkingi, w tym podziemne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej. Działka nr 1154 jest własnością Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej, która może być zagospodarowana pod parking i zieleni na potrzeby mieszkańców. Pozostała treść uwagi nie dotyczy ustaleń projektu planu

				<p>po zakończeniu kadencji objął stanowisko specjalisty do pozyskiwania terenów u największego skierniewickiego dewelopera (a potem zginął). Fakt ten sugeruje, że działka może być przeznaczona na handel. Działką tą interesuje się obecny wiceprezydent G. teraz jako sąsiad tego terenu z widokiem właśnie na tę działkę i zainteresowany każdą wolną działką na Widoku. Prezydent J. pomimo, że Wojewoda Łódzki wskazał wyraźnie, że decyzja należy do prezydenta, działki nam nie zwrócił.</p> <p>Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 zostali ograbieni również z terenu obecnie zabudowanego blokiem dla członków zarządu i innych VIP ów Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej przy Prusa 8A, a ci są wyposażeni 100% w miejsca postojowe 1 parking lub 1 garaż na jedno mieszkanie.</p> <p>Mieszkańcy Iwaszkiewicza 6 posiadają 20 miejsc postojowych oraz 8 nielegalnie w granicy sąsiedniej nieruchomości na przewidzianym terenie zieleni izolacyjnej wokół zabudowy jednorodzinnej przewidzianej w pozwoleniu na budowę budynków patronackich.</p> <p>Pan B. jako autor Studium jest zobowiązany do bezwarunkowego uwzględnienia wszystkich wcześniej wydanych pozwoleń</p>			
--	--	--	--	---	--	--	--

				<p>na budowę. Ma to napisane w odpowiednich załącznikach do przepisów wykonawczych w tym uwzględnienie obcego mu pojęcia zieleni izolacyjnej. Zgodnie z Art.10 ust 1 pkt1 i 2 a więc uwzględnienia ładu przestrzennego. Lecz co zrobić gdy nie rozumie on, co jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Dla niego ładem przestrzennym jest lokalizacja budynków wysokich 30 i 36m przy ulicach całkowicie zabudowanych domami jednorodzinnymi to jest ul. Widok i Nowobielańska. To samo powinno być uwzględnione w planie zagospodarowania miasta. Zgodnie z Art.15 Ust 2 powinien określić obowiązkowo tereny o różnym przeznaczeniu. Tymczasem w planie zawarta jest degrengolada. Budownictwo mieszkaniowe wysokie nie odróżnia od niskiego, usługi pomieszane z jednym i drugim co jest niedopuszczalne. Pan B. nie jest architektem. Jako absolwent Politechniki Łódzkiej prezentuje niestety inne wykształcenie niż absolwenci Politechniki Warszawskiej. Do akceptacji tych nie nadających się do niczego planów służy Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna, która posiada tylko jedną osobę to jest kolegę pana B. z pracy w</p>		
--	--	--	--	--	--	--

			<p>Łodzi, która dostała rekomendację Okręgowej Izby urbanistów w Łodzi.</p> <p>Należy bezwarunkowo przywrócić kompetencje Komisji i ulokować osoby z odpowiednim wykształceniem, którym nasze miasto jest bliskie, usunąć mgr inż. Bez tytułu inżyniera pana K. autora wydanego pozwolenia na budowę, który opiniuje plan zagospodarowania w celu zalegalizowania swoich przekrętów i dostaje nawet za to od prezydenta 1000zł.</p> <p>Prezydent rozpatrzył nasz wpis jako: Uwaga nieuwzględniona oraz jako ustalenia dotyczące projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga to Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oznaczone symbolami 17MW,U 18MW,U.</p> <p>Teren 17 MW,U definiuje wysokość zabudowy do 30,0m i jest to budynek wybudowany nielegalnie gdyż na terenie przeznaczonym pod Usługi parterowe. Teren 18MW,U to teren istniejącej zabudowy OWT, 5-cio kondygnacyjnej o wys. do 16,0m.</p> <p>Plan złożony przy II wyłożeniu nadal wydziela działkę 1154 od innych terenów bez żadnego opisu co pozostawia nas w strachu i niepewności co do przeznaczenia tego terenu w sytuacji potężnych wpływów dewelopera i będących pod</p>			
--	--	--	--	--	--	--

				jego wpływem Prezydentów i Rady Miasta. Dlatego też prosimy o bezwarunkowe uwzględnienie zagospodarowania wokół naszego budynku na załączonym rysunku.			
Uwagi złożone do projektu planu podczas I wyłożenia, a nie zawarte w treści uwag złożonych podczas II wyłożenia projektu planu							
3.	03.08.2023	Osoba fizyczna	Działki położone w terenach oznaczonych w projekcie planu symbolami: 3MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U	<p>Uwaga 1. W terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U proponuje się ustalone wskaźniki należy ujedynolnić:</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 1 wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych minimum 200 m²,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. a) – wskaźnik powierzchni zabudowy maksimum 60 %,</p>	<p>Tereny oznaczone symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 1 wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych: a) w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U – minimum 900 m², b) w terenie 5 MN,U – minimum 200 m²</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. a) – wskaźnik powierzchni zabudowy: - terenach</p>	Uwaga uwzględniona poprzez ustalenia projektu planu w części dot. § 15 ust.3 pkt 4 lit. b) w pozostałych częściach uwaga nieuwzględniona	W projekcie planu, w terenach oznaczonych symbolami: 3 MN,U, 4 MN,U, 5 MN,U, parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania ustalono w oparciu o analizę stanu istniejącego oraz istniejące wskaźniki i parametry zabudowy. Tereny 3 MN,U i 4 MN,U to tereny luźnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Na zabudowę składają się budynki mieszkalne wolnostojące, budynki gospodarcze i garaże oraz budynki usługowe. Zabudowa ulokowana jest na działkach o powierzchniach: w terenie 3 MN,U od 395 m ² – 852 m ² , w terenie 4 MN,U od 922 m ² do 1276 m ² . Maksymalna powierzchnia zabudowy w tych terenach wynosi 26 % w terenie 3 MN,U i 31 % w terenie 4 MN,U. Budynki mieszkalne 1,2 i 3 kondygnacyjne,

				<p>oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U – maksimum 35 %, - w terenie 5 MN,U – maksimum 60%</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. b) – wskaźnik intensywności zabudowy maksimum 2,0,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 1 lit c – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 %,</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 4 parametry</p>	<p>§ 15 ust.3 pkt 3 lit. b) – wskaźnik intensywności zabudowy w terenach 3 MN,U i 4 MN,U – maksimum 1,0, w terenie 5 MN,U – maksimum 1,5</p> <p>§ 15 ust.3 pkt 1 lit c – wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: - terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U - minimum 30 %, - w terenie 5 MN,U – minimum 10%</p> <p>§ 15 ust.3 pkt</p>	<p>posiadają wysokość od 8,0 m do 10,5 m, budynki gospodarcze i garaże są niższe, ich wysokość wynosi od 3,5 m do ok. 6,0 m. Maksymalna intensywność zabudowy w tych terenach wynosi 0,6, powierzchnia biologicznie czynna od 35% do 60%. Z kolei teren 5 MN,U to teren mieszkaniowo-usługowy o znacznie większej intensywności do zabudowy. Intensywność zabudowy wynosi 0,5 -1,2. Zabudowa zlokalizowana jest tu na mniejszych działkach o powierzchni od 167 m² do 340 m², dwie działki są większe i posiadają powierzchnie 580 m² i 553 m². Działki w tym terenie są zabudowane od 24% do 60 %. Budynki usługowe i mieszkaniowo- usługowe połączone są ze sobą tworząc zwarty kompleks zabudowy, budynki mieszkalne są zbliżone. Wysokość budynków wynosi od 8,0m do 10,0 m, powierzchnia biologicznie czynna wyłączając działki niezabudowane wynosi od 5% do 20%, Powyższe analizy dowodzą, że ustalone w projekcie planu wskaźniki i parametry zabudowy uwzględniają istniejący stan zagospodarowania i</p>
--	--	--	--	---	---	--

				<p>kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wysokość zabudowy maksimum 12,0 m,</p> <p>b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°.</p>	<p>4 parametry kształtowania zabudowy:</p> <p>a) wysokość zabudowy - maksimum 10,0 m,</p> <p>b) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°</p>		<p>umożliwiają w niewielkim stopniu inwestowanie. Głównym celem ustalonych w projekcie planu wskaźników jest utrzymanie dotychczasowego charakteru zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej tj. luźnej, wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U i bardziej intensywniej, zwartej zabudowy lokowanej na małych działkach w terenie 5 MN,U. Proponowane przez składającą uwagę wskaźniki i parametr zabudowy mają na celu zintensyfikowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w terenach oznaczonych symbolami 3 MN,U i 4 MN,U oraz ustalenie większego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej (min, 30 %) w terenie 5 MN,U, który na działkach z istniejącą zabudową będzie trudny osiągnięcia. Proponuje się w terenach 3 MN,U, 4 MN,U i 5 MN,U nie ujednoczyć wskaźników zgodnie ze wskazaniem w uwadze i nie uwzględnić uwagi w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania. Część uwagi odnosząca się do</p>
--	--	--	--	---	--	--	--

							ustalenia kąta nachylenia połąci dachowych do 45° jest uwzględniona ustaleniami projektu planu.
jw.	jw.	jw.		<p>Uwaga 8 Zgodnie z art. 36 mieszkańcom Prusa 8 należą się odszkodowania za obniżenie wartości ich mieszkań. Wartość odszkodowań z tytułu obniżenia wartości mieszkań projektant powinien uwzględnić planie- skutki ekonomiczne. Projektant musi przewidzieć koszty, które musi ponieść miasto(to znaczy my wszyscy) wynikające z obniżenia wartości wszystkich mieszkań przy ul. Prusa 8. Projektant nie przewidział takich wydatków w planie zgodnie z art. 37.</p>	Zgodnie z całą treścią tekstu i rysunku planu	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z art. 36. 1. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę rzeczywistą albo wykupienia nieruchomości. Ustalenia przedmiotowego nie uniemożliwiają ani w istotny sposób nie ograniczają korzystania z nieruchomości położonej przy ulicy Prusa 8.

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk