DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 2 maja 2022 r.

Poz. 2434

Podpisany przez:
Mariusz Kosciolek
Data: 02.05.2022 14:44:22

UCHWAŁA NR XLII/34/2022
RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 30 marca 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372, poz. 1834) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784, poz. 922, poz. 1873, poz. 1986) oraz w związku z uchwałą Nr XXVI/118/2020 Rady Miasta Skierniewice z dnia 18 grudnia 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy: Szarych Szeregów, zwanego dalej „planem".

2. Integralnymi częściami planu są:

1) rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem, określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

§ 3. 1. Ustalenia uchwały, stanowiące tekst planu, mają charakter obowiązujący i co do zakresu oraz stopnia szczegółowości są zgodne z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów

osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych – ze względu na brak występowania takich obiektów i terenów w obszarze planu;

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

3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie.

3. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące i oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

1) ustaleń ogólnych zawartych w rozdziale 2;

2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;

3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

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

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

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;

2) **linia rozgraniczająca –** wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) **linia zabudowy nieprzekraczalna –** wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszeń, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;

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

5) **przeznaczenie terenu –** dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:

a) **przeznaczenie podstawowe** – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,

b) **przeznaczenie uzupełniające** – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;

6) **teren –** oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;

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

8) **wskaźnik intensywności zabudowy –** liczbę określającą stosunek powierzchni całkowitej zabudowy, rozumianej jako łączna powierzchnia wszystkich kondygnacji w ich obrysie zewnętrznym wszystkich obiektów sytuowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;

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

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

11) **wysokość zabudowy –** określoną w metrach wysokość budynku mierzoną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa albo określoną w metrach wysokość obiektu budowlanego, nie będącego budynkiem mierzoną od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji.

2. Określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w innych przepisach, a w przypadku braku definicji, w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

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

1) dopuszczenie wyposażenia terenów w miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, budynki z pomieszczeniami technicznymi, budynki gospodarcze, garaże oraz urządzenia budowlane, urządzenia rekreacji, obiekty małej architektury, które tworzą całość funkcjonalno-użytkową z zabudową realizowaną na działce budowlanej, w ramach określonego w ustaleniach szczegółowych przeznaczenia terenu;

2) dopuszczenie:

a) lokalizacji kondygnacji podziemnej budynku na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną,

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

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

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

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

1) do przestrzeni publicznych zalicza się: fragment ulicy Szarych Szeregów – teren oznaczony symbolem 6 KDL, ulicę Bolesława Leśmiana – teren oznaczony symbolem 7 KDD, fragment ulicy Melchiora Wańkowicza – teren oznaczony symbolem 8 KDD, ulicę Stanisława Konarskiego – teren oznaczony symbolem 9 KDD;

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

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

1) obszar położony jest w granicach udokumentowanego złoża kopalin – „Wody Termalne”, w którym nie ustanowiono stref ochronnych dla ujęć wód geotermalnych;

2) **z**akaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem:

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

b) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej oraz dróg;

3) zakaz lokalizacji usług związanych z:

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

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

c) składowaniem paliw kopalnych oraz surowców wtórnych poza budynkami,

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

e) obróbką drewna w postaci usług tartacznych i stolarskich,

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

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

5) w zakresie ochrony przed hałasem, w rozumieniu przepisów odrębnych - tereny oznaczone symbolami: 1 M,U i 2 M,U zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”.

§ 8. 1. **W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości:**

1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości określonej w przepisach odrębnych;

2) w przypadku prowadzenia scalania i podziału nieruchomości na wniosek, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, ustala się obowiązek zachowania parametrów:

a) powierzchnia działki – jak dla nowo wydzielanych działek budowlanych, określona w ustaleniach szczegółowych dla terenów,

b) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulicy Szarych Szeregów – minimum 30,0 m,

c) szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego pozostałych ulic – minimum 20,0 m,

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

- Szarych Szeregów, Nowobielańskiej i Widok w zakresie 90º – 95º,
- Melchiora Wańkowicza w zakresie 44º – 95º,
- Bolesława Leśmiana w zakresie 45º – 134º,
- Stanisława Konarskiego w zakresie 85º – 90º.

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

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych ustala się:

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

2) obsługę komunikacyjną obszaru planu stanowią: ulica Bolesława Leśmiana – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7 KDD, fragment ulicy Melchiora Wańkowicza – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8 KDD, ulica Stanisława Konarskiego – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9 KDD;

3) wskazanie ulic tworzących układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, które stanowią:

a) fragment ulicy klasy głównej, kategorii wojewódzkiej, położony poza obszarem opracowania, stycznie do niego, opisany na rysunku planu symbolem informacyjnym 2.40.KZ (ulica Widok),

b) fragment ulicy klasy lokalnej, kategorii powiatowej, położony poza obszarem opracowania, stycznie do niego, opisany na rysunku planu symbolem informacyjnym 3.16.KL (ulica Nowobielańska);

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

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

1) minimum 0,7 na każde mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;

2) minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej innej niż mieszkanie;

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

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1) wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, a także przebudowę i rozbudowę istniejących sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jako podziemnych, z wyłączeniem sytuacji gdy:

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

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

3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

   a) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,

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

4) w zakresie odprowadzania ścieków:

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

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

5) w zakresie odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

   a) odprowadzenie do ziemi poprzez systemy rozsączające, w sposób niepogarszający stan środowiska, przy zachowaniu przepisów odrębnych lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,

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

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

7) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

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

   b) moc urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych,

   c) w terenie o symbolu 5 KSp, ZP istniejąca stacja redukcyjna gazu, w sąsiedztwie ulicy Wańkowicza, wskazana na rysunku planu;

8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

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

c) ustala się zakaz realizacji stacji elektroenergetycznych na słupach,

d) nakaz realizacji stacji elektroenergetycznych w budynkach zlokalizowanych w odległości minimum 10,0 m od linii zabudowy;

9) wskazuje się istniejącą stację PGE Dystrybucja, w terenie o symbolu 2 M,U, w sąsiedztwie budynku wielorodzinnego, przy ulicy Bolesława Leśmiana, wskazana na rysunku planu;

10) w zakresie systemu zaopatrzenia w gaz – wskazuje się istniejąca stację redukcyjną gazu w terenie o symbolu 5 KSp, ZP;

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

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

1) dla terenu oznaczonego symbolem 2 M,U wyznaczonego na rysunku planu, ustala się stawkę procentową w wysokości – 30 %;

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

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej,

b) teren zabudowy usługowej,

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) parkingi w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1500,0 m² z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach , dla których – minimum 40,0 m² oraz stacji redukcyjnej gazu, dla której – minimum 160,0 m²;

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

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych w terenie:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 2,5,

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% z dopuszczeniem zmniejszenia do min. 10% w przypadku realizacji parkingu podziemnego zajmującego co najmniej 80% całkowitej powierzchni budynku pod którym zrealizowano ten parking;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) wysokość zabudowy w strefie obniżonej wysokości:

- wskazanej na rysunku planu oznaczeniem graficznym i literą „A”– maksimum 10,0 m,

- wskazanej na rysunku planu oznaczeniem graficznym i literą „B”– maksimum 7,0 m,

c) dachy płaskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną wyłącznie na działkach lub w częściach działek wskazanych na rysunku planu właściwą strefą lokalizacji budynków w granicy.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej,

b) teren zabudowy usługowej;

2) przeznaczenie uzupełniające;

a) parkingi w tym podziemne,

b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 1 500,0 m², z wyłączeniem działek wydzielonych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m²;

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

3) wskaźniki zagospodarowania działek budowlanych w terenie:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,02,

- maksimum – 4,5;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25% z dopuszczeniem zmniejszenia do min. 10% w przypadku realizacji parkingu podziemnego zajmującego co najmniej 80% całkowitej powierzchni budynku pod którym realizowany będzie ten parking;

5) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 30,0 m,

b) dachy płaskie.

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

1) dopuszczenie sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną – wyłącznie na działkach lub w częściach działek wskazanych na rysunku planu właściwą strefą lokalizacji budynków w granicy;

2) różnica wysokości zabudowy przy wspólnej granicy oraz w odległości minimum 4 ,0 m od niej – maksimum 7,0 m.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3 KP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren placu;

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

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

1) dopuszczenie sytuowania budynków usługowo-handlowych, spełniających następujące warunki:

a) nietrwałe połączenie z gruntem,

b) jeden budynek w terenie,

c) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 15 %,

d) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,04,

- maksimum – 0,15;

e) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 5%,

f) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m,

g) dach płaski.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się – zakaz realizacji budynków.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KSp, Zp** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren parkingu,

b) teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) zakaz realizacji nowych budynków;

2) budynek stacji redukcyjnej gazu do utrzymania.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 KDL** (ulica Szarych Szeregów) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, ścieżka pieszo – rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 11,0 m do 21,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – ½ jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 KDD** (ulica Bolesława Leśmiana**)** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, ścieżka pieszo – rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 9,0 m do 16,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – ½ jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 KDD** (ulica Melchiora Wańkowicza) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, ścieżka pieszo – rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 10,0 m do 26,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – ½ jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

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

1) wskaźnik intensywności zabudowy w zakresie przeznaczenia uzupełniającego w postaci kiosków – maksimum 0,01;

2) dopuszczenie realizacji kiosków, z zachowaniem parametrów: wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m, powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m², dach płaski.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 KDD** (ulica Stanisława Konarskiego) obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

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

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń, ścieżka pieszo – rowerowa, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,3 m do 14,8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3) przekrój – ½ jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

Rozdział 4.
Przepisy przejściowe i końcowe

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

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

2) uchwalonego uchwałą Nr VI/32/2019 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (obszar ograniczony ulicami: Widok, Nowobielańską, Armii Krajowej i Ks. Kard. Prymasa Stefana Wyszyńskiego) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 26 kwietnia 2019 r. poz. 2550), w części objętej niniejszym planem.

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

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

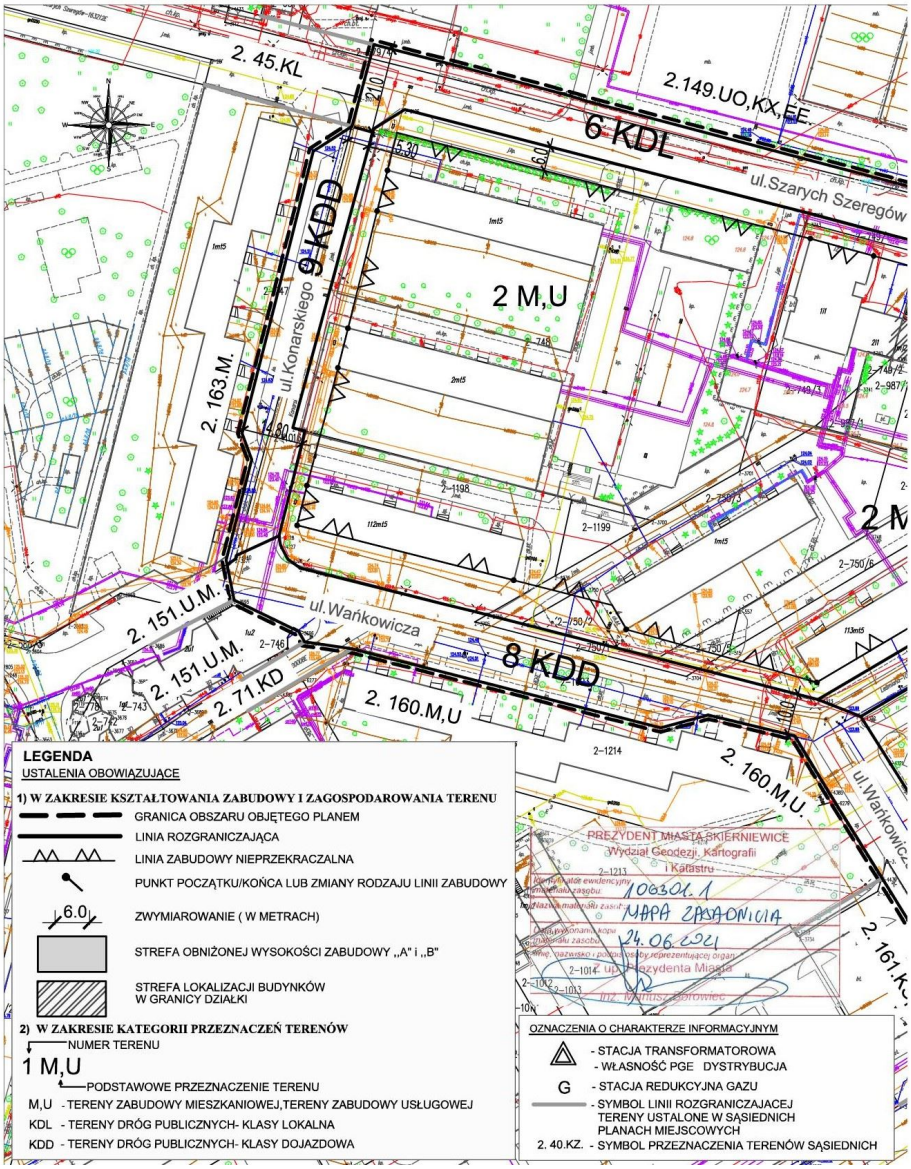
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

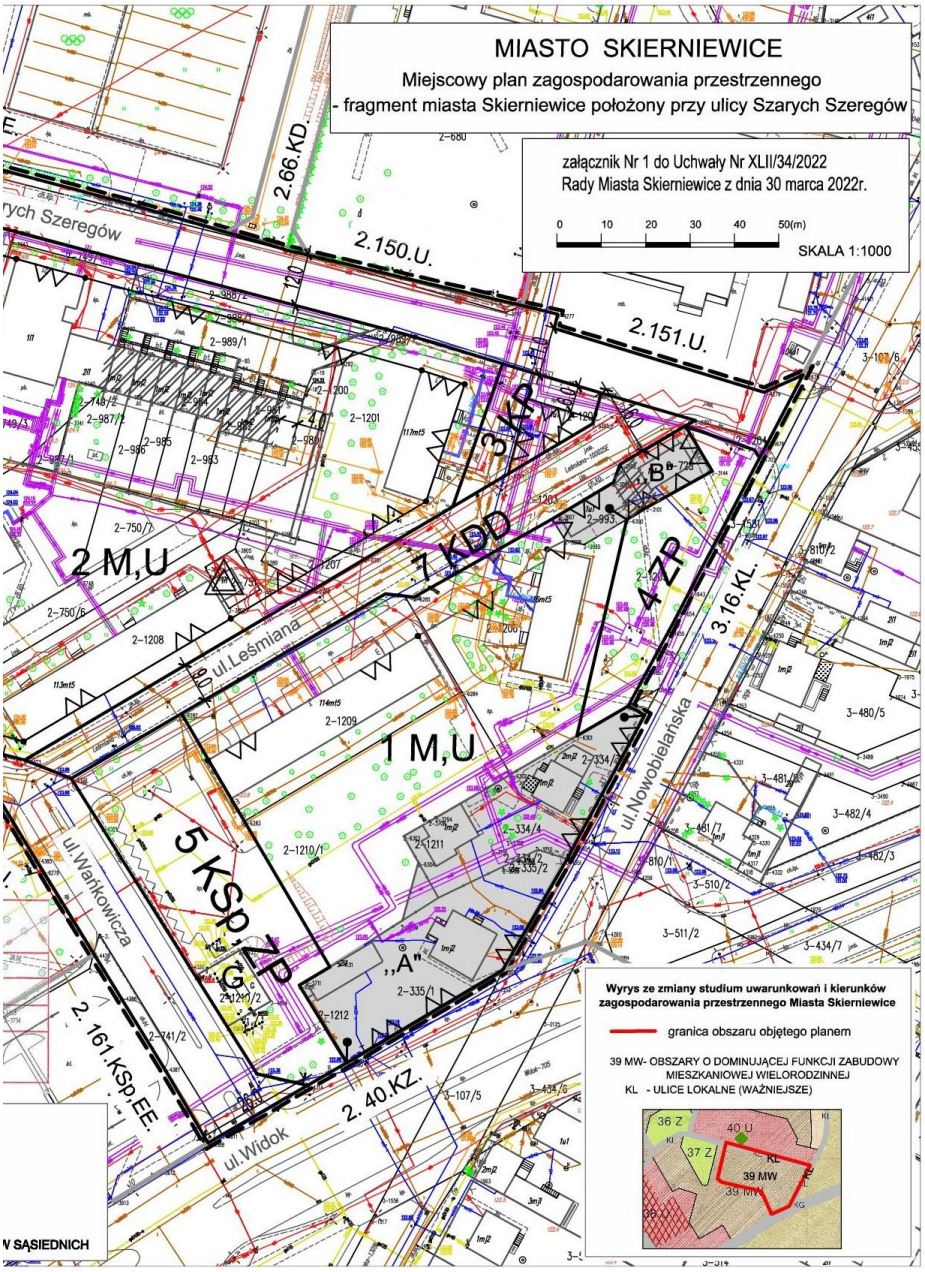
Andrzej Melon

Załącznik Nr 1 - arkusz 1 do uchwały Nr XLII/34/2022
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 marca 2022 r.

rysunek planu



Załącznik Nr 1 - arkusz 2 do uchwały Nr XLII/34/2022
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 30 marca 2022 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLII/34/2022

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 marca 2022 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów wraz z prognozą oddziaływania na środowiska został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 grudnia 2021 r. do 10 stycznia 2022 r. Termin zgłoszenia uwag upływał w dniu 28 stycznia 2022 r. W wyznaczonym terminie dla wnoszenia uwag dotyczących projektu planu wpłynęły dwa pisma zawierające w sumie czternaście uwag. Pismo z dnia 24 stycznia 2022 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Skierniewice to 27 styczeń 2022 r.) od mieszkańca osiedla Widok zamieszkałego przy ulicy Wańkowicza 4 zawierało jedną uwagę. Pismo z dnia 25 stycznia 2022 r. (data wpływu do Urzędu Miasta Skierniewice to 28 styczeń 2022 r.) od 10 osób zamieszkałych budynek przy ulicy Bolesława Leśmiana 3 zawierało 13 uwag.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewic podjął w dniu 16 lutego 2022 r. Prezydent Miasta Skierniewice postanowił złożone uwagi odrzucić.

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

I. W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie z dnia 24 stycznia 2022 r.

Treść uwagi - ustalona w terenie 2 M,U wysokość zabudowy – 30,0 m jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, zatem konieczna jest zmiana dopuszczalnej maksymalnej wysokości w terenie oznaczonym w projekcie 2 M,U.

Wyjaśnienie

Przedstawiając wyjaśnienie przyjętej, w projekcie planu miejscowego – 30-metrowej wysokości zabudowy istotnym jest wskazanie powodów jej ustalenia. Celem opracowania planu jest ustalenie wszystkich elementów planu miejscowego, jakie wymagane są treścią art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj. ustalenie przeznaczenia terenów oraz wszystkich wskaźników i parametrów określających sposób i zasady ich zagospodarowania. Obowiązujący dla osiedla Widok plan miejscowy nie posiada części tychże elementów.

W ramach prac projektowych, na etapie analizy stanu istniejącego oraz uwarunkowań będących podstawą do formułowania ustaleń planu miejscowego analizowano obszar opracowania projektu planu miejscowego, w szczególności jego potencjał inwestycyjny (miejsca potencjalnej lokalizacji nowej zabudowy, czy rozbudowy istniejącej). Analizy tej dokonano w kontekście jego miejsca w strukturze całego osiedla Widok. Wynikało to z faktu, że obszar opracowania projektu planu miejscowego stanowi jedynie część osiedla, które posiada cechy charakterystyczne tak dla przeznaczenia jak i formy zabudowy, również istotnej w skali miasta.

W ramach analizy stwierdzono, że osiedle Widok to obszar miasta o ukształtowanej funkcji ośrodka mieszkalnego, wyposażonego w pełni we wszystkie elementy infrastruktury służącej zamieszkaniu i wypoczynkowi. W strukturze własnościowej dominuje własność prywatna. Pośród właścicieli dominuje własność Skierniewickiej Spółdzielni Mieszkaniowej. Pozostała część osiedla stanowi własność wspólnot mieszkaniowych oraz osób fizycznych i prawnych. Gmina Miasto Skierniewice jest właścicielem niewielkiej części działek, które stanowią drogi oraz, na których funkcjonują obiekty z zakresu wychowania i nauki (żłobki, przedszkola, szkoły, a także jeden plac rekreacji). Główną funkcją zabudowy osiedla jest funkcja mieszkaniowa realizowana w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Zabudowa ta należy do najintensywniejszych w skali miasta. Charakterystycznym elementem zabudowy w osiedlu są budynki średniowysokie, pośród których ulokowane są budynki wysokie (wysokość powyżej 25,0 m). W tym przypadku są to budynki mieszkalne o wysokości ok 32 m. Budynki o takiej wysokości istnieją w mieście wyłącznie w dwóch osiedlach (osiedlu Widok i osiedlu przy ul. Mickiewicza). Uzupełnieniem funkcji głównej

zabudowy są funkcje usługowe o skali osiedla, na która składają się obiekty handlowe i usługowe o powierzchni do 500 m² pow. zabudowy, przy czym przeważają obiekty o powierzchni mniejszej. Część usług realizowana jest w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, przy czym zdecydowana większość w parterach tych budynków. Strukturę funkcjonalną osiedla uzupełniają obiekty z zakresu zdrowia, wychowania i nauki (przychodnie POZ, żłobek, przedszkola, szkoły podstawowe), które w pełni zaspokajają potrzeby mieszkańców osiedla oraz posiadają potencjał w zakresie obsługi kolejnych osób.

Pośród wskazanej, dominującej zabudowy osiedla istnieje nieliczna grupa nieruchomości, na których dotychczasowa zabudowa została rozebrana, czy też zaprzestano użytkowania istniejących tam obiektów. Do terenów tych zalicza się tereny po zespole zabudowy usługowej przy ulicy Nowobielańskiej, tereny po dawnych kotłowniach węglowych, a po części teren parkingu wzdłuż ulicy Widok.

Co do parametrów zabudowy w analizie stwierdzono, że zabudowa w osiedlu zrealizowana jest na działkach o różnej powierzchni. Wielkość działek zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej to działki o powierzchni od ok. 1500 m² do ok. 7000 m². Na działkach tych zrealizowano budynki wielorodzinne o wysokości od ok. 17 m do ok. 32 m. Istotnym jest, że część budynków o wysokości ok. 32 m położona jest na działkach o powierzchni od ok. 1400 m² do ok. 2200 m². W zakresie wysokości przeważa zabudowa o wysokości ok. 17 m. Budynki o wysokości ok. 32 m sytuowane są w grupach, w różnych częściach osiedla. Grupy te stanowią dominanty osiedla. Z analizy wynika też, iż budynki o wysokości ok. 32 m znajdują się w części zachodniej, północnej i centralnej osiedla. W części wschodniej takie budynki nie występują. Ten fragment osiedla pozbawiony jest akcentów wyższej zabudowy (dominant).

Wielkość działek nie jest uzależniona od wysokości zabudowy. I tak istnieją budynki o wysokości ok. 32 m na działkach o powierzchni ok. 1400m² (przy ul. Cypriana Kamila Norwida 13) oraz budynki o wysokości ok. 17 m na działkach o powierzchni ok. 4200 m² (przy ul. Iwaszkiewicza 5), czy na działce o pow. ok. 7000 m² (przy ul. 19-lutego 2,4,6).

W zakresie infrastruktury technicznej analiza wykazała, że osiedle wyposażone jest we wszystkie elementy sieci technicznych, które zapewniają pełną obsługę istniejącej zabudowy oraz, że sieci te w większości posiadają rezerwy dla obsługi kolejnych obiektów.

W zakresie miejsc postojowych w osiedlu stwierdzono, że potrzeby w tym zakresie realizowane są w dwóch formach. Pierwsza – dominująca to wykorzystywanie dla postoju aut części działek przylegających do dróg wewnętrznych, które zapewniają obsługę poszczególnych budynków. Są to drogi prywatne należące do właścicieli działek, na których usytuowane są budynki mieszkalne. Uzupełnieniem tej formy jest realizacja przez Gminę Miasto Skierniewice miejsc postojowych wzdłuż wszystkich dróg publicznych stanowiących własność samorządu. Kolejną formą jest zorganizowana forma parkowania. Realizowana jest poprzez zespół garaży wzdłuż ulicy Armii Krajowej oraz poprzez parkingi ogólnodostępne przy zespołach budynków. Praktycznie wszystkie te miejsca dostępne są dla właścicieli nieruchomości, na których są zlokalizowane lub wymagają wykupienia miejsca postojowego u zarządzającego parkingu. Standard wyposażenia poszczególnych terenów, na poszczególnych nieruchomościach jest różny i wynosi od 1 miejsca postojowego na 0,3 mieszkania do 1,4 miejsca postojowego na jedno mieszkanie.

Przedstawiona sytuacja wykazała, że:

1. w osiedlu znajdują się nieliczne działki mające potencjał dla rozwoju nowej zabudowy o powierzchni od ok. 1700 m² (przy ulicy Szarych Szeregów) do ok. 4500 m² (przy ulicy Nowobielańskiej),

2. część wschodnia osiedla pozbawiona jest dominant,

3. wielkość działek jest niezależna od wielkości budynków zabudowy i ich wysokości,

4. infrastruktura społeczna i techniczna pozwala na obsługę nowej zabudowy,

5. ilość miejsc postojowych w obszarze planu winna dążyć do zbliżenia ilości miejsc postojowych do relacji 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem możliwości zaspokajania potrzeb poprzez dalszy rozwój miejsc postojowych w ramach przebudowy dróg publicznych.

Kolejnymi uwarunkowaniami wpływającymi na sformułowanie ustaleń projektu planu są te, które określone zostały w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice dla poszczególnych obszarów funkcjonalnych. Studium określa w sposób ogólny politykę przestrzenną i lokalne zasady zagospodarowania. Dokument ten składa się z części ogólnej i szczegółowej. W zakresie dotyczącym

treści uwagi zwrócono uwagę na kilka elementów jego treści, które determinują ustalenia projektu planu. Zgodnie z pkt. 2.1, zawartym w części ogólnej studium wskazano, że „*Zapisy studium odnoszące się do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, które należy odczytywać w kategoriach celów i zasad*, które mają być realizowane poprzez opracowanie i uchwalenie przepisów gminnych regulujących zachowanie inwestorów w przestrzeni miasta, tj. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. … *W studium nie rozstrzyga się o umiejscowieniu konkretnych obiektów budowlanych. Zaliczenie fragmentu miasta do danego typu obszaru funkcjonalnego nie jest równoznaczne z przesądzeniem, że wszystkie występujące tam nieruchomości winny mieć ustalone w planie miejscowym jednorodne przeznaczenie. Nadrzędną jest zasada, by zabudowa i zagospodarowanie poszczególnych nieruchomości były podobne pod względem funkcji lub miały charakter uzupełnienia dla funkcji podstawowej, także by były zbliżone pod względem uwarunkowań i wymagań środowiskowych, kulturowych i kompozycyjno-estetycznych.”* I dalej w tymże punkcie wskazano, że *„Przy badaniu zgodności ustaleń planów miejscowych ze studium należy mieć na uwadze, że studium jest dokumentem o charakterze strategicznym, w którym artykułuje się podstawowe kierunki rozwoju miasta i wyodrębnia podstawowe elementy struktury przestrzennej.” Z kolei* w w pkt. 2.2 Studium wskazano, iż *„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, negatywnego wpływu na odbiór i ocenę uporządkowania przestrzeni danego terenu i terenów otaczających …..
- potrzebą ukształtowania w zabudowie i w zagospodarowaniu terenu elementów stanowiących pożądane dominanty architektoniczne i krajobrazowe.

Zawarte w powyższym zestawieniu określenie dopuszczalnej liczby kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych dotyczy również kształtowania wysokości budynków mieszkalno-usługowych”.

Część szczegółowa studium, która odnosi się do kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta, w wyznaczonych w tymże studium „obszarach funkcjonalnych” wskazuje w nich m.in. część parametrów i wskaźników zabudowy, których wartość jest postulowana do analizy w planach miejscowych. Obszar opracowania projektu planu znajduje się w obszarze funkcjonalnym opisanym na rysunku studium symbolem „39 MW”. Dla tego obszaru w studium określono między innymi maksymalną wysokość nowych budynków – pięć kondygnacji nadziemnych.

Wysokość ta jak wspomniano wcześniej winna podlegać ustaleniu z uwzględnieniem również pozostałych części studium, przytoczonych powyżej.

Uwzględniając powyższe wnioski analizy, w tym uwarunkowania opisane w Studium..., dla prowadzenia prac projektowych uznano za właściwe i dopuszczalne (zgodnie ze Studium…):

·dopuszczenie zabudowy na nieruchomościach, na których dotychczasowe funkcje zabudowy przestały istnieć,

·poszukiwanie miejsc lokalizacji dominant przestrzennych we wschodniej części osiedla Widok,

·dostosowywanie formy nowej zabudowy stanowiącej dominanty do formy takiej zabudowy istniejącej w obszarze osiedla.

Powyższe dane pozwalają na stwierdzenie, że o ustaleniu w planie miejscowym wysokości zabudowy nie przesądza wyłącznie przytoczony w uwadze zapis Studium, który dotyczy postulatu wysokości zabudowy w obszarze funkcjonalnym 39 MU. W szczególności o przyjęciu wysokości zabudowy w granicach wyodrębnionych w projekcie planu miejscowego terenach decydują wnioski z analizy, rodzaju i formy zabudowy obszaru obejmującego tak obszar opracowania planu miejscowego, jak i jego otoczenie.

Jednocześnie analiza obszarów w granicach osiedla wskazała, że lokalizacja nowej zabudowy mogącej stanowić dominanty przestrzenne wskazana jest do realizacji w części wschodniej osiedla tj. w rejonie ulicy Widok (teren po parkingu), w rejonie ulicy Wagnera i ulicy Szarych Szeregów (po dawnych kotłowniach) oraz, że jest dopuszczalna przy ulicy Nowobielańskiej. Biorąc także pod uwagę zbliżone parametry działek ze zdegradowaną zabudową lub niezabudowanych, występujących w opracowanym projekcie planu miejscowego tj. we wschodniej części osiedla Widok, w stosunku do parametrów działek zabudowanych i opisany powyżej

charakter zagospodarowania w pozostałej części osiedla należy uznać, iż fragmenty osiedla, gdzie zaniechano dotychczasowego zagospodarowania można i warto wskazać do przekształcenia ich zabudowy w kierunku realizacji zabudowy wielorodzinnej o charakterze dominant, których w tej części osiedla brakuje. Takie ustalenie planu miejscowego spełnia przy tym warunek Studium… zachowania ładu przestrzennego w zakresie wymagań kompozycyjno-estetycznych w obrębie osiedla.

Stąd w projekcie planu miejscowego zaproponowano wysokość zabudowy 30 m, jako wysokość maksymalną dla terenu wyodrębnionego w tym planie i oznaczonego symbolem 2M,U, w którym znajduje się nieruchomość, na której została zlikwidowana kotłownia węglowa.

Jednocześnie uwzględniając przedstawione wnioski z analizy należy uznać, że przyjęta treść planu miejscowego w zakresie wysokości zabudowy nie jest sprzeczna z treścią ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice – II edycja" przyjętej uchwałą Nr XXIII/42/2016 Rady Miasta Skierniewice z dnia 7 kwietnia 2016 r.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

II. W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie z dnia 25 stycznia 2022 r.

Uwaga nr 1 – zgłaszający wnoszą, iż w dniu 18 grudnia 2020 r. podjęcia uchwały Nr XXVI/118/2020 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów, nie przedłożono Radnym załącznika graficznego.

Wyjaśnienie

Uwaga dot. braku załącznika graficznego, który nie został przedłożony Radnym w dniu podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia tego planu. Uwaga nie dotyczy zatem treści wyłożonego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów. Dotyczy ona procedury planistycznej. Tymczasem zgodnie z treścią art. 18. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu,o którym mowa w art. 17 pkt 9 tej ustawy.

Jednocześnie wyjaśniając sprawę procedury tworzenia planu miejscowego w zakresie przedstawionym w uwadze należy przypomnieć, że projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów obejmował tekst uchwały oraz załącznik Nr 1 (rysunek). Na rysunku tym przedstawione były granice obszaru, w jakim opracowywany miał być plan miejscowy. Projekt tej uchwały wraz z załącznikiem graficznym przekazany został Radnym Rady Miasta Skierniewice na 7 dni przed podjęciem przedmiotowej uchwały. Dowodem na fakt, że taki załącznik był opracowany do tekstu uchwały o przystąpieniu jest treść Załącznika Nr 2, jaki składający uwagę dołączyli do tekstu uwagi. Załącznik ten opracowany jest na kopii Załącznika Nr 1, jaki został opracowany do uchwały Nr XXVI/118/2020 o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 2 – zgłaszający uwagę wnoszą, iż w uzasadnieniu do uchwały Nr XXVI/118/2020,

z dnia 18 grudnia 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podano, że zmiana zagospodarowania dotyczy działek o numerach ewidencyjnych 749/3, 749/1 i 987/1 w celu realizacji inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejącego (2-kondygnacyjnego) budynku kotłowni osiedlowej, obecnie budynku warsztatowo-biurowego do wysokości 8- kondygnacji.

Wyjaśnienie

W treści projektu planu miejscowego, który był wyłożony do publicznego wglądu i do którego treści można było składać uwagi nie znajdują się ustalenia dotyczące przyczyn, dla jakich podejmowana była uchwała o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego. Niezależnie bowiem od przyczyny podjęcia procesu

opracowania planu miejscowego, jego ustalenia mają być zgodne z treścią art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.).

Powyższa uwaga nie dotyczy zatem treści projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów. Dotyczy ona procedury planistycznej. Tymczasem zgodnie z treścią art. 18. 1. ww. ustawy uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu, o którym mowa w art.17 pkt 9.

Jednocześnie wyjaśniając sprawę procedury tworzenia planu miejscowego, w zakresie przedstawionym w uwadze należy przypomnieć, że w uzasadnieniu do projektu uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów zapisano, cyt. „podstawą rozpoczęcia procedury formalno-prawnej jest wniosek Energetyki Cieplnej Sp. z o.o. Wnioskodawcy zainteresowani są sporządzeniem zmiany planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ew. 749/3, 749/1 i 987/1, obręb 2, w celu realizacji inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku warsztatowo-biurowego (dawna kotłownia osiedlowa) do wysokości ośmiu kondygnacji. Obszar proponowany do opracowania planu obejmuje fragment obszaru funkcjonalnego o dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (symbol 39 MW).”

Jednocześnie z treści załącznika Nr 1 do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynikało, że zakres opracowania planu będzie daleko większy niż tylko działki wymienione w treści uwagi.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 3 – zgłaszający uwagę podnoszą, iż poprzez treść projektu planu dokonano zalegalizowania nielegalnego, to jest niezgodnego z obowiązującym obecnie planem zagospodarowania podziału nieruchomości.

Wyjaśnienie

W §8 ust. 1 projektu planu określono: minimalną powierzchnię działki, szerokość frontu działki wzdłuż pasa drogowego ulic publicznych, kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego. Warunki te mają być spełnione w przyszłości, wykonując proces scalenia i podziału. Ponadto zgodnie z dyspozycją art. 16 ww. ustawy rysunek projektu planu sporządzono w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowej kopii mapy zasadniczej, znajdującej się w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. Jednym z elementów treści mapy zasadniczej są aktualne granice działek ewidencyjnych W pozostałej treści tekstu i rysunku planu brak jest stanowienia o sposobie dokonywania podziałów.

Opracowujący projekt planu miejscowego nie dokonał jakiejkolwiek zmiany treści mapy, na której przygotowano rysunek projektu planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, a stanowiącego podstawę formułowania uwagi. Dokonanie takiej zmiany byłoby sprzeczne z obowiązującymi przepisami wspomnianego art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwzględniając powyższe fakty należy stwierdzić, że treść uwagi nie jest związana z jego treścią.

Niezależnie od tego faktu należy przypomnieć, że sposób dokonywania podziału nieruchomości jest uregulowany w art. 93 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U z 2021, poz. 1899) oraz w treści rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości. Zgodnie z tymi przepisami podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego, przy czym zgodność z ustaleniami planu dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Na zakończenie tej części wyjaśnień należy stwierdzić, że:

1. jeśli w treści aktualnej mapy zasadniczej, znajdującej się w państwowym zasobie geodezyjnym funkcjonuje mapa przedstawiająca stan prawny granic działek to oznacza to, że stan tych granic (dokonywane podziały istniejących wcześniej działek) jest właściwy, a ewentualny podział, jaki nastąpił w latach wcześniejszych był zgodny z obowiązującymi przepisami odnoszącymi się do sposobu i trybu dokonywania podziału, w tym był zgodny z obowiązującymi wymaganiami, jakie obowiązywały na dzień zatwierdzenia projektu podziału określonymi w treści planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego działkę podlegająca podziałowi,

2. opracowujący projekt planu zagospodarowania przestrzennego nie posiada kompetencji do ustalania czy granice wskazane na mapie pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego, na której wykonywany jest rysunek projektu planu są ustalone właściwie, czy nie.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 4 – składający uwagę wnoszą o to by w przypadku, gdy na działce 1210/1, w granicy działki 2109 miał być realizowany nowy budynek, dokonać zmiany tego projektu w sposób przedstawiony na załączonym przez siebie rysunku terenu działki związanej z budynkiem Leśmiana 3, z zaznaczonymi czerwonymi granicami i koniecznością uwzględnienia zabezpieczenia terenu w odległości 6,0 m od szczytów budynków oraz od granicy południowej do zabudowy jednorodzinnej.

Wyjaśnienie

Na wstępie należy wskazać, że na mapie, na której opracowano rysunek projektu planu zagospodarowania przestrzennego, którego dotyczy uwaga ani w tekście tego projektu nie występuje działka o numerze ewidencyjnym nr 2109. Istnieje natomiast działka nr 1209, na której istnieje budynek mieszkalny wielorodzinny, posiadający adres Iwaszkiewicza 3. Stąd, czytając całość treści uwagi, w dalszych wyjaśnieniach przyjęto, że składający uwagę dokonali pomyłki pisarskiej, a uwaga dotyczy działek o numerach ewidencyjnych: 1209 i 1210/1. Dlatego też w dalszej części w miejsce numeru działki 2109 używa się numeru 1209.

W projekcie planu zagospodarowania przestrzennego, dopuszczenie lokalizacji budynków w granicach z działkami sąsiednimi nie dotyczy wszystkich działek położonych w jego granicach opracowania, a jedynie określonych poprzez tekst i rysunek projektu planu. Wskazane przez składających uwagę działki o numerach ewidencyjnych 1209 i 1210/1 położone są w terenie oznaczonym w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 1M,U. Zgodnie z treścią §13 pkt. 4 projektu planu, określającym ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1M,U, sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną możliwe jest wyłącznie na działkach lub w części działek wskazanych na rysunku planu właściwą strefą lokalizacji budynków w granicy. Jednocześnie na rysunku planu stanowiącym Załącznik nr 1 do projektu planu działki nr ewidencyjny 1209 i 1210/1 nie są oznaczone strefą lokalizacji budynków w granicy działki. Taka granicą nie została również wskazana pomiędzy działką nr ewidencyjny 1210/1, a działkami, na których istnieje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z tego też powodu w granicach działki, na której znajdują się ściany szczytowe budynku funkcjonującego na działce nr ew. 1209 (przy ulicy Leśmiana 3) nie można zlokalizować ścian nowego budynku. Dodatkowo przedstawiając wyjaśnienia należy zauważyć, że jedna ze ścian szczytowych budynku funkcjonującego na działce nr ew. 1209 znajduje się także w granicy z terenem oznaczonym w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego symbolem 5KSp,Zp. Zgodnie z treścią projektu planu (§ 17 ust. 3 pkt 1), w terenie tym ustala się zakaz realizacji nowych budynków. Stąd po wejściu w życie omawianego planu zagospodarowania przestrzennego, na części działki o numerze ewidencyjnym 1210/1, położonej w terenie o symbolu 5KSp,Zp, i która graniczy ze ścianą budynku przy ul. Leśmiana 3 tj. na działce nr ewidencyjny 1209 nie będzie możliwości realizacji jakiegokolwiek budynku, a zatem spełniony jest wniosek składających uwagę o zapewnieniu „zabezpieczenia" ich budynku i działki.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 5 – zapisy projektu planu nie respektują podstawowych zasad zawartych w obowiązujących warunkach technicznych, czego dowodem jest lokalizacja parkingów oraz odległości granic działek budowlanych od budynków.

Wyjaśnienie

Dopuszczalny zakres planu zagospodarowania przestrzennego określają przepisy art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2021 poz. 741 z późn. zm.) oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. 2021, poz. 2404). Istotnym jest, że jednocześnie treść §12. pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2019 r, poz. 1065) wskazuje, że odległość budynków od granic sąsiednich działek budowlanych, w ograniczonym i wskazanym w rozporządzeniu zakresie, może być stanowiona także w planach zagospodarowania przestrzennego. Treść §12 pkt. 2 wymienionego rozporządzenia stanowi bowiem, że odstępstwo dotyczące obowiązku odsunięcia budynku od granicy z sąsiednią działką budowlaną, jaka została określona w treści rozporządzenia może być zmniejszona do 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, jeżeli plan miejscowy przewiduje taką możliwość.

W przypadku omawianego projektu planu zagospodarowania przestrzennego takie postanowienie zostało określone dla nielicznych działek położonych w jego obszarze. Poza tym stanowieniem projektu planu, projekt ten nie odnosi się/nie zmienia warunków zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, jakie zostały określone w przepisach przewidzianych dla prowadzenia inwestycji.

Sposób sformułowania uwagi wskazuje, że składający kwestionują przeznaczenie w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jednego terenu tj. terenu przeznaczonego dla realizacji parkingów i zieleni urządzonej. Powodem kwestionowania jest przeznaczenie sąsiedniego terenu. Terenu przeznaczonego dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej. Jak można się domyślać (brak jasnego stanowiska w treści uwagi) skarżący uznają, że lokalizacja parkingów przy zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej jest sprzeczna z treścią przepisów rozporządzania w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Wyjaśniając ten wątek należy zwrócić uwagę na fakt, że plan zagospodarowania przestrzennego nie jest jedynym dokumentem prawnym, z jakim ma być zgodna inwestycja. Istnieje szereg innych przepisów z zakresu budownictwa, które również określają warunki i wymagania stawiane przy realizacji inwestycji. By móc prowadzić te inwestycje należy spełnić wymagania wszystkich – łącznie. Do podstawowych aktów prawa określających tryb i warunki uzyskania decyzji administracyjnych dla realizacji inwestycji należy ustawa Prawo budowlane. Przepisy tej ustawy wymagają by przed realizacją niektórych inwestycji uzyskać pozwolenie na budowę lub dokonać zgłoszenia realizacji inwestycji budynku. Jedną z takich inwestycji jest budowa parkingu. W takim przypadku jednym z warunków uzyskania pozwolenia lub dokonania prawidłowego zgłoszenia jest opracowanie właściwej dokumentacji projektowej i uzyskanie na jej podstawie decyzji administracyjnej pozwalającej na jej realizację. Dokumentacja ta musi spełniać warunki tak określone w planie zagospodarowania przestrzennego, jak i warunki wskazanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. Naruszenie tych zasad będzie skutkowało odmową wydania pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia robót budowlanych.

W szczególności fakt sąsiedztwa w omawianym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej z terenem przeznaczonym dla realizacji parkingu i zieleni urządzonej nie zwalnia inwestora prowadzącego działania budowlane na działce położonej w tym terenie do stosowania przepisów planu zagospodarowania przestrzennego oraz przepisów wyższych rangą, w tym wskazanego Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

Podkreślenia wymaga fakt, że w zakresie stanowienia planu zagospodarowania przestrzennego nie leży określanie lokalizacji miejsc postojowych czy określenie odległości budynków od granic działek budowlanych (poza wyjątkiem opisanym w wyjaśnieniu do uwagi Nr 4). W projekcie planu wskazuje się tereny, czyli grupy działek budowlanych o różnym przeznaczeniu oraz zasady i warunki ich zagospodarowania. Natomiast rolą projektanta, zatrudnionego przez Inwestora na etapie projektowania inwestycji polegającej na budowie np. budynku mieszkalnego czy parkingu jest takie ich zaprojektowanie by ewentualna lokalizacja miejsc postojowych na parkingu spełniała wymagania określone w przepisach techniczno-budowlanych.

Przypomnieć przy tym należy, że wskazane wcześniej Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim odpowiadają budynki i ich usytuowanie reguluje, w §19 zasady sytuowania miejsc postojowych (nie parkingu) od: placu zabaw dla dzieci, boiska dla dzieci i młodzieży, okien pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi w budynku opieki zdrowotnej, w budynku oświaty i wychowania, w budynku mieszkalnym, w budynku zamieszkania zbiorowego, z wyjątkiem: hotelu, motelu, pensjonatu, domu wypoczynkowego, domu wycieczkowego, schroniska młodzieżowego i schroniska oraz od granicy tej działki.

Podsumowując należy stwierdzić, że treść omawianego projektu planu zagospodarowania przestrzennego (ustalone przeznaczenie terenów) nie zwalnia inwestorów od stosowania wszystkich zasad odnoszących się do realizacji inwestycji tj. określonych w planie zagospodarowania i jednocześnie w przepisach techniczno-budowlanych. Zatem lokalizując miejsca postojowe na parkingu w terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem 5KP,Zp muszą być równocześnie spełnione wskazanego przepisu rozporządzenia.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 6 – składający uwagę kwestionują wysokość zabudowy w terenie opisanym, jako 1 M,U i 2 M,U. Nie widzą oni możliwości lokalizacji budynków o wysokości 17 m w terenie 1 M,U i 30 m w terenie 2 M,U. Ponadto informują, iż nikt nie występował o zmianę zagospodarowania i lokalizację budynku o wysokości 30,0 m. Informują również, iż wniosek Energetyki Cieplnej dotyczył 8 kondygnacyjnego budynku, natomiast projekt planu dotyczy 10-cio kondygnacyjnego budynku.

Wyjaśnienie

W ramach prac projektowych, na etapie analizy stanu istniejącego oraz uwarunkowań będących podstawą do formułowania ustaleń planu miejscowego analizowano obszar opracowania projektu planu miejscowego, w szczególności jego potencjał inwestycyjny (miejsca potencjalnej lokalizacji nowej zabudowy, czy rozbudowy istniejącej), w kontekście jego miejsca w strukturze całego osiedla Widok. Wynikało to z faktu, że obszar opracowania projektu planu miejscowego stanowi jedynie część osiedla, które posiada cechy charakterystyczne tak dla przeznaczenia, jak i formy zabudowy. W zakresie infrastruktury technicznej analiza wykazała, że osiedle wyposażone jest we wszystkie elementy sieci technicznych, które zapewniają pełną obsługę istniejącej zabudowy oraz, że sieci te w większości posiadają rezerwy dla obsługi kolejnych obiektów. O przyjęciu wysokości zabudowy w granicach wyodrębnionych w projekcie planu miejscowego terenach decydują m. in. wnioski z analizy rodzaju i formy zabudowy obszaru obejmującego tak obszar opracowania planu miejscowego, jak i jego otoczenia. Ustalenie maksymalnej wysokości zabudowy nie jest determinowane jedynie składanymi wnioskami kierowanymi w trakcie procedury opracowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego. Jednakże podkreślić należy, że analizą, co do ustalenia wysokości były również wnioski składane w tej sprawie w trakcie procesu powstawania projektu planu.

Analiza formy zabudowy kwartałów zabudowy w granicach osiedla Widok, prowadzona na etapie projektowania wskazała, że w jego części wschodniej wskazana jest lokalizacja nowej zabudowy mogącej stanowić dominanty przestrzenne. Budynki takie tj. wysokie (o wysokości powyżej 25 m) występują w częściach zachodniej, północnej i centralnej osiedla Widok, przy czym nie istnieją one w części wschodniej. Wnioski analizy wskazują sugerowane miejsca realizacji nowych dominant we wschodniej i południowej części osiedla, na działach ze zdegradowaną (zlikwidowaną) zabudową tj. przy ulicy Nowobielańskiej oraz na działkach, na których zakończono dotychczasowy sposób użytkowania tj. działek po dawnych kotłowniach węglowych w rejonie ulicy Wagnera i ulicy Szarych Szeregów. Dodatkowo możliwa byłaby lokalizacja takich budynków w rejonie ulicy Widok (teren po parkingu). Argumentem za realizacją takich dominant we wskazanych lokalizacjach jest fakt, że wielkość działek ze zdegradowaną zabudową lub działek niezabudowanych, które występują we wschodniej części osiedla Widok, w stosunku do działek zabudowanych budynkami stanowiącymi dominanty przestrzenne w północnej, centralnej i zachodniej części osiedla (szczegółowo opisane w wyjaśnieniach powyżej, do uwagi ujętej w piśmie z dnia 24 stycznia 2022 r.) są podobne.

Wyniki analizy projektowej stanowiły podstawę dla propozycji wysokości zabudowy 30 m, jako wysokości maksymalnej dla terenu wyodrębnionego w omawianym planie i oznaczonym symbolem 2 M,U (obejmującym nieruchomość po dawnej kotłowni). W terenie o symbolu 1 M,U dopuszczono zaś maksymalną wysokość zabudowy 17 m. Jest to wartość odpowiadająca wartości wysokości istniejącej zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej. Przypomnienia wymaga fakt, że w tym terenie, w dwóch strefach nazwanych „strefami obniżonej wysokości" ustalono także mniejsze wysokości zabudowy. W pierwszej z nich, oznaczonej na rysunku w tekście planu literą „A" ustalono maksymalną wysokość 10 m, w drugiej oznaczonej na rysunku w tekście planu literą „B" ustalono maksymalną wysokość 7 m. Podkreślenia wymaga fakt, że wszystkie podane wartości są to wartości maksymalnej wysokości zabudowy, jakich właściciele nie muszą realizować. Stąd składający uwagę, nie chcąc nadbudowywać swego budynku mogą pozostać przy obecnie posiadanej wysokości.

Ponadto dla wyjaśnienia zarzutu, o tym, że nie zgłaszano wniosków o realizację zabudowy o wysokości 30 m i w związku z tym brak jest podstaw do ustalenia takiej wartości w projekcie planu należy podkreślić, że przyjęcie w projekcie planu tego wskaźnika zabudowy nie jest uzależnione od wniosków ale od analizy stanu zagospodarowania obszaru opracowania planu i jego sąsiedztwa.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 7 – składający uwagę oczekują, oddzielenia graficznego terenów o różnych zasadach zagospodarowania. Wg skarżących, tereny usług powinny być wydzielone poligonem zamkniętym linią ciągłą i opisane, jako U natomiast tereny mieszkaniowe, jako MW i MN.

Wyjaśnienie

Zakres stanowienia planu zagospodarowania przestrzennego określony jest przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.). Formę i zakres treści tego dokumentu określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (akt obowiązujący w czasie opracowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego, zastąpiony obecnie Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404), które obowiązuje dla dokumentów których opracowywanie podjęto po dacie wejścia rozporządzenie w życie. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 1 ww. ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo: przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. Natomiast zgodnie z treścią § 9 ust. 4 ww. rozporządzenia ustalono, iż cyt. „w zależności od specyfiki i zakresu ustaleń dotyczących przeznaczenia terenów oraz granic i linii regulacyjnych, dopuszcza się stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych". Tym samym nie istnieje zasada wymuszająca w każdym przypadku rozdzielenie przeznaczenia mieszkaniowego od usługowego.

W projekcie planu wyznaczono, zgodnie z przytoczonymi przepisami tereny o różnym przeznaczeniu. Ustalone przeznaczenie w ramach wyznaczonych terenów, uwzględniając m.in. pozostałą treść projektu w zakresie usług jakie mogą być realizowane w obszarze projektu planu dowodzą o braku konieczności wydzielania zabudowy mieszkaniowej od usługowej. Zakres usług w budynkach nie jest kolidujący z funkcją zamieszkania. Do terenów wyznaczonych w projekcie planu liniami rozgraniczającymi należą: tereny przeznaczone dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej, teren przeznaczony dla realizacji parkingów i zieleni urządzonej, teren dla realizacji zieleni urządzonej, teren placu, a także tereny przeznaczone dla realizacji dróg. Wszystkim tym terenom przypisano jednorodne zasady i warunki zagospodarowania. Zatem ustalenia projektu planu, co do przypisania terenom przeznaczenie są zgodne z treścią przepisów, jakie obowiązują w tym zakresie i nie wymagają zmiany.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 8 – składający uwagę wnoszą, iż rysunek planu jest zamazany i nieczytelny z uwagi na to, że w jego treści wskazane jest podziemne uzbrojenie terenu. Ponadto stwierdzono, że brak jest zaznaczonych na rysunku planu terenów dróg i parkingów, a więc inwentaryzacji obecnego zagospodarowania.

Wyjaśnienie

Rysunek projektu planu miejscowego sporządzono zgodnie z §5 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresy projektu miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego (akt obowiązujący w czasie opracowania projektu planu zagospodarowania przestrzennego). Podkładem, na którym sporządzono rysunek projekt planu jest kopia mapy zasadniczej pochodząca z państwowego zasobu geodezyjnego. Definicję mapy zasadniczej, zwanej również Podstawową Mapą Kraju, zawarto w art. 2 pkt. 7 Ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U z 2021, poz. 1990). Przez określenie "mapa zasadnicza" należy rozumieć: „wielkoskalowe opracowanie kartograficzne, zawierające informacje o przestrzennym usytuowaniu: punktów osnowy geodezyjnej, działek ewidencyjnych, budynków, konturów użytków gruntowych, konturów klasyfikacyjnych, sieci uzbrojenia terenu, budowli i urządzeń budowlanych oraz innych obiektów topograficznych, a także wybrane informacje opisowe dotyczące tych obiektów".

Mapa zasadnicza poza informacjami dotyczącymi rozmieszczenia gruntów, budynków, dróg i innych obiektów zawiera kluczowe informacje na temat uzbrojenia terenu. Osiedle „Widok" wyposażone jest we wszystkie elementy sieci technicznych, które zapewniają pełną obsługę istniejącej zabudowy. W związku z taką sytuacją obecność licznej sieci infrastruktury technicznej obecnej w terenie jest odzwierciedlona na mapie.

Zgodnie z §7. Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, rysunek planu miejscowego ma zawierać:

1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

z oznaczeniem granic obszaru objętego projektem planu miejscowego,

2) określenie skali projektu rysunku planu miejscowego w formie liczbowej i liniowej,

3) granice obszaru objętego planem miejscowym,

4) granice administracyjne,

5) granice terenów zamkniętych oraz granice ich stref ochronnych,

6) granice i oznaczenia obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,

7) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ich oznaczenia,

8) linie zabudowy oraz oznaczenia elementów zagospodarowania przestrzennego terenu,

9) w razie potrzeby, oznaczenia elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu miejscowego.

Jak wynika z powyższego, w części graficznej projektu planu miejscowego nie przedstawia się zinwentaryzowanych w terenie dróg i parkingów w terenie.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 9 – składający uwagę uważają, iż ustalenie dotyczące „zakazu realizacji nowych budynków" funkcjonujące w obszarze obowiązującego planu uchwalonego uchwałą Nr 56/2000/25 Rady Miasta Skierniewice z dnia 13 lipca 2000 r. (Dz. Urz. woj. łódzkiego z 2000 Nr 126, poz.723) powinno nadal obowiązywać.

Wyjaśnienie

W obowiązującym planie miejscowym obowiązuje definicja „utrzymania budynków o określonej funkcji w poszczególnych terenach". Poprzez tę definicje należy rozumieć cyt. „zakaz realizacji nowych budynków, dopuszczalność wykonywania na istniejących budynkach przebudowy, odbudowy, remontów i modernizacji oraz zakaz rozbudowy i nadbudowy". Jak wynika z treści cytowanej powyżej definicji dotyczy ona utrzymania budynków o określonej funkcji w poszczególnych terenach, a nie dotyczy ona wszystkich budynków w obrębie obszaru opracowania.

Z analizy przedprojektowej wynika, iż obszar projektu planu podobnie jak i obszar osiedla Widok posiada rezerwy inwestycyjne. Biorąc pod uwagę treść art. 1 ust 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m. in. prawo własności. Ograniczenia prawa do zabudowy może być realizowane wyłącznie w uzasadnionych i umotywowanych przypadkach. Przypadki te mogą wynikać z obowiązujących przepisów prawa (np. zakaz budowy na ternach zalewowych, czy budowy na terenach lasów), ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie opracowując projekt planu uznaje się za podstawową wartość nie różnicowania praw właścicieli poszczególnych nieruchomości. Tymczasem analiza projektowa obszaru opracowania i jego otoczenia wykazuje, że istnieje szereg nieruchomości, na których może być realizowana budowa. Możliwe to jest tak poprzez rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych obiektów budowlanych. Wśród nieruchomości zabudowanych osiedla istnieje nieliczna grupa nieruchomości, na których dotychczasowa zabudowa została rozebrana, czy też zaprzestano użytkowania istniejących tam obiektów. Do terenów tych zalicza się m. in. tereny po zespole zabudowy usługowej przy ulicy Nowobielańskiej, tereny po dawnych kotłowniach węglowych oraz fragment terenu parkingu wzdłuż ulicy Widok, którego powierzchnia nie jest w pełni wykorzystana. Szereg nieruchomości posiada też powierzchnie, które mogą być przedmiotem nowych realizacji. Prawo podjęcia decyzji o realizacji tych inwestycji jest konstytucyjnym prawem każdego właściciela. Z tego powodu ustalanie zakazu zabudowy, jako zasady jest niewłaściwe.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 10 – składający uwagę zarzucają, że poprzez projekt planu, stan granic prawnych terenu zawarty w obowiązującym planie zasadniczo różni się od przedstawionego w obecnej propozycji, wykazują niezgodności i sprzeczności z zasadami podziału wskazanymi w obowiązującym dotychczas planie zagospodarowania ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 126 poz. 723 z dnia 20.10.2000 r.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z treścią art. 16 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021, poz. 741 z późn.zm.) plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych. Na mapach tych jedną z jej treści są aktualne granice działek ewidencyjnych. Taka mapa jest podkładem, na który wnoszone są graficzne treści ustaleń projektu planu. Nie jest kompetencją sporządzającego projekt planu ani jego uchwalanie dokonywanie zmian w treści mapy, na jakiej sporządza się rysunek projektu planu. Zatem istotnym faktem mającym wpływ na odniesienie się do uwagi jest ten, iż plan nie ustala granic własności.

Zgodnie z § 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wskazane mapy muszą być aktualne na dzień sporządzania planu tzn. uchwalenia planu. Kwestionowany projekt planu spełnia stawiane mu wskazanymi przepisami wymagania.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 11 – składający uwagę oczekują bezwarunkowego zachowania dotychczasowego planu z zakazem zabudowy kubaturowej zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej. Wg skarżących zweryfikowany powinien być jedynie podział na działki, który dokonany został po uchwaleniu planu bez żadnych konsultacji ze społeczeństwem i sprzecznie z obowiązującym planem.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z art. 1 ust 2 pkt. 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021, poz. 741 z późn.zm.) w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się m. in. prawo własności. Ograniczenia prawa do zabudowy może być realizowane wyłącznie w uzasadnionych i umotywowanych przypadkach. Przypadki te mogą wynikać obowiązujących przepisów prawa (np. zakaz budowy na ternach zalewowych, czy budowy na terenach lasów), ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie opracowując projekt planu uznaje się za podstawową wartość nie różnicowania praw właścicieli poszczególnych nieruchomości w zakresie możliwości inwestycyjnych. Tymczasem analiza projektowa obszaru opracowania i jego otoczenia wykazuje, że istnieje szereg nieruchomości, na których może być realizowana budowa. Możliwe to jest tak poprzez rozbudowę, nadbudowę i budowę nowych obiektów budowlanych. Wśród nieruchomości zabudowanych osiedla istnieje nieliczna grupa nieruchomości, na których dotychczasowa zabudowa została rozebrana, czy też zaprzestano użytkowania istniejących tam obiektów. Do terenów tych zalicza się m. in. tereny po zespole zabudowy usługowej przy ulicy Nowobielańskiej, tereny po dawnych kotłowniach węglowych oraz fragment terenu parkingu wzdłuż ulicy Widok, którego powierzchnia nie jest w pełni wykorzystana. Szereg nieruchomości posiada też powierzchnie, które mogą być przedmiotem nowych realizacji. Prawo podjęcia decyzji o realizacji tych inwestycji jest konstytucyjnym prawem każdego właściciela. Z tego powodu ustalanie zakazu zabudowy jako zasady jest niewłaściwe.

Oczekiwanie weryfikacji w projekcie planu podziału obszaru planu na działki jest działaniem nie mieszczącym się w zakresie stanowienia planu miejscowego, który to zakres został określony w treści art. 15 ww. ustawy oraz treścią § 4 pkt 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (w oparciu, o które sporządzono projekt planu). Jedynymi ustaleniami planu w zakresie odnoszącym się do podziałów działek jest określenie w projekcie planu zasad scalania i podziału działek. Takie ustalenia plan miejscowy zawiera w treści §8 projektu planu.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 12 – składający uwagę, wnoszą aby Rada Miasta podjęła rozmowy i szeroko zakrojone konsultacje społeczne, co najmniej do końca czerwca oraz aby nie podejmowano uchwał w sprawie zagospodarowania miasta w okresie pandemii.

Wyjaśnienie.

Zgodnie z treścią art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.) Prezydent Miasta po podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego dokonuje kolejno określonych tam czynności. Do dokonania tych czynności zobligowany jest opracowujący projekt planu zagospodarowania przestrzennego – zgodnie z art. 15 ust 1 ww. ustawy, czyli właśnie Prezydent Miasta. Lista czynności jest zamknięta w procesie tworzenia planu miejscowego. Tymi czynnościami, jakie są konieczne do wykonania w ramach procesu sporządzania planu miejscowego, a które odnoszą się do udziału każdego zainteresowanego jego powstaniem są:

a) ogłoszenie przez Prezydenta Miasta w prasie miejscowej, przez obwieszczenie oraz udostępnienie informacji w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia,

b) sporządzenie przez Prezydenta Miasta projektu planu miejscowego rozpatrując wnioski, o których mowa w lit. a), wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

c) ogłoszenie przez Prezydenta Miasta, w sposób określony w lit. a), o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wykłada ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu, także przez jego udostępnienie w Biuletynie Informacji Publicznej na swojej stronie podmiotowej, na okres co najmniej 21 dni oraz organizuje w tym czasie co najmniej jedną dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

d) wyznaczenie przez Prezydenta Miasta w ogłoszeniu, o którym mowa w lit. c), termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wnosić uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu planu;

e) rozpatrzenie przez Prezydenta Miasta uwag, o których mowa w lit. c), w terminie nie dłuższym niż 21 dni od dnia upływu terminu ich składania;

f) przedstawienie przez Prezydenta Miasta radzie gminy projektu planu miejscowego wraz z listą nieuwzględnionych uwag, o których mowa w pkt 11.

W procesie opracowywania projektu planu miejscowego zostały wykonane wszystkie powyższe czynności wraz z dotrzymaniem terminów na nie przewidzianych. I tak m. in w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (ogłoszenie w prasie w dniu 2 grudnia 2021 r.) podano termin tego wyłożenia, termin dyskusji publicznej oraz nieprzekraczalny termin składania uwag.

Jak wynika z powyższego zapewniony został udział społeczeństwa w procesie uchwalania planu określony w wymienionej ustawie i nie ma podstaw, aby co najmniej do końca czerwca prowadzić nieprzewidziane wskazaną ustawą konsultacje społeczne. Podkreślenia wymaga też fakt, że ustawodawca w przepisach dotyczących działania organów publicznych w okresie epidemii nie przewiduje wstrzymywania procesów podejmowania uchwał w sprawie uchwalenia planów miejscowych.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Uwaga nr 13 – składający uwagę zarzucają, że „plan nie spełnia warunków określonych w Ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym, prawie budowlanym ani warunków technicznych”.

Wyjaśnienie.

Z uwagi na ogólnikowość stawianego zarzutu zawarty w treści uwagi nie można odnieść się w szczegółach do jego treści. Zwrócić uwagę należy zatem na fakt, że projekt planu sporządzony został zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021, poz. 741 z późn. zm.), w szczególności z treścią jej art. 15 i art. 17. Ponadto projekt planu został sporządzony zgodnie z innymi przepisami prawa, o czym świadczy przeprowadzona dotychczas procedura planistyczna, w szczególności w zakresie opinii i uzgodnień. Wszystkie opinie i uzgodnienia wydane do projektu planu są pozytywne.

Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.

Rada Miasta Skierniewice postanawia uwagi nie uwzględnić.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLII/34/2022

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 marca 2022 r.

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego- fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów nie wynikają żadne zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLII/34/2022

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 marca 2022 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę