



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 sierpnia 2023 r.

Poz. 6561

UCHWAŁA NR LVIII/71/2023 RADY MIASTA SKIERNIEWICE

z dnia 29 czerwca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) 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 2023 r. poz. 977) oraz w związku z uchwałą Nr XXXVI/111/2021 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego, Rada Miasta Skierniewice uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego, 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) **dach płaski** - dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) **infrastruktura techniczna** – wszelkie systemy, przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 3) **linia rozgraniczająca** – wyznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, stanowiącą granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który to zakaz nie dotyczy elementów wejścia do budynku takich jak: zewnętrzne windy osobowe, schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, elementów nadwieszonych, takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu oraz podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem;
- 5) **przepisy odrębne** – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze miasta Skierniewice;
- 6) **przeznaczenie terenu** – dopuszczone ustaleniami planu na danym terenie obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, odpowiednio:
 - a) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie przeważające na danej nieruchomości lub jej części,
 - b) przeznaczenie uzupełniające – dopuszczalne przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe;
- 7) **teren** – oznaczone na rysunku planu, wydzielone liniami rozgraniczającymi lub granicami obszaru objętego planem nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra/liczba oznacza numer porządkowy terenu o danym przeznaczeniu, litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu, a dla dróg także klasę drogi;
- 8) **ustawa** – ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 9) **utrzymanie obiektów budowlanych** – dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy;
 - 10) **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;
 - 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – liczbę określającą udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
 - 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – liczbę określającą udział procentowy powierzchni wyznaczonej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym w powierzchni działki budowlanej;
 - 13) **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 ład 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 budynku, w tym jego kondygnacji podziemnej na działce budowlanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z wyłączeniem działek budowlanych położonych w terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych,
 - 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,
 - d) zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 70% w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej,
 - e) utrzymania istniejących obiektów budowlanych lub ich części, które nie spełniają ustaleń w zakresie linii zabudowy nieprzekraczalnej oraz parametrów zabudowy;
- 3) zakaz lokalizacji miejsc postojowych w pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków w odległości mniejszej niż 6,0 m od linii zabudowy;
- 4) zakaz lokalizacji usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,0 m².

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się: fragment ulicy Widok – teren oznaczony symbolem 10 KDG, fragment ulicy Szarych Szeregów – teren oznaczony symbolem 11 KDL, fragment ulicy Melchiora Wańkowicza – teren oznaczony symbolem 12 KDD, fragment ulicy Tadeusza Wagnera – teren oznaczony symbolem 13 KDD, drogę publiczną - teren oznaczony symbolem 14 KDD, drogę wewnętrzną – teren oznaczony symbolem 15 KDW, zieleniec osiedlowy - teren oznaczony symbolem 9 ZP;
- 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) zakaz 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 przeznaczenia:
 - a) MN zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „teren mieszkaniowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) MW, MW,U zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku, jako „tereny mieszkaniowo-usługowe”,
 - c) ZP zalicza się do rodzaju terenów o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jako „teren rekreacyjno-wypoczynkowy”.

§ 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 Widok - minimum 40,0 m,
 - ulicy Szarych Szeregów – minimum 30,0 m,
 - pozostałych ulic – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego ulic:
 - Widok – $90 \pm 2^\circ$,
 - Melchiora Wańkowicza - w terenie oznaczonym symbolem 3 MW,U w zakresie $40^\circ - 140^\circ$, w pozostałych terenach przylegających do ulicy Melchiora Wańkowicza - $90^\circ \pm 5^\circ$,

- Tadeusza Wagnera w zakresie $40^{\circ} - 140^{\circ}$,
- pozostałych ulic/ dróg $90^{\circ} \pm 5^{\circ}$;

3) 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) układ komunikacyjny obszaru planu stanowią:
 - a) droga publiczna klasy głównej, fragment ulicy Widok – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 10 KDG,
 - b) droga publiczna klasy lokalnej, fragment ulicy Szarych Szeregów – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 11 KDL,
 - c) drogi publiczne klasy dojazdowej: fragment ulicy Melchiora Wańkowicza – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12 KDD, ulica Tadeusza Wagnera - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 13 KDD, droga publiczna - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 14 KDD,
 - d) droga wewnętrzna – teren oznaczony na rysunku planu symbolem 15 KDW;
- 3) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru niniejszego planu miejscowego stanowią drogi publiczne: klasy głównej - odcinki ulicy Widok, klasy lokalnej - odcinki ulicy Szarych Szeregów, klasy dojazdowej - odcinek ulicy Melchiora Wańkowicza, ulica Nowobielańska, ulica Czesława Liska, położone poza granicami planu i przylegające do obszaru planu;
- 4) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym poprzez skrzyżowania i zjazdy.

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

- 1) liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele:
 - a) mieszkalne – minimum 0,7 miejsca na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
 - b) pozostałe – minimum 1 na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej;
- 2) wymagania w zakresie miejsc postojowych nie obowiązują na działkach o powierzchni mniejszej niż 300 m² zabudowanych budynkiem powyżej 60% powierzchni działki;
- 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 miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- b) dopuszczenie 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 - 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;
- 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;
- 9) wskazuje się istniejącą stację PGE Dystrybucja, w terenie o symbolu 5 MW,U, w lokalizacji wskazanej na rysunku planu;
- 10) dopuszczenie stosowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o maksymalnej mocy 100 kW, za wyjątkiem elektrowni wiatrowych;
- 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 MW,U, 7 MW,U 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 MN obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - 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 250,0 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, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej oraz gdy granica podziału pokrywa się z linią rozgraniczającą;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 25%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 0,75,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci dachowych od 0⁰ do 30⁰,
 - c) przy realizacji dachów na budynkach mieszkalnych w zabudowie szeregowej (z wyłączeniem segmentów zewnętrznych) wymagane jest zachowanie na wszystkich dachach - tego samego kąta nachylenia połaci dachowych, wysokości oraz kierunku głównej kalenicy.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren zabudowy usługowej,
 - b) parkingi w tym podziemne,
 - c) 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 4000,0 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, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 30%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 1,8,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) dachy płaskie, dla budynków niemieszkalnych dopuszcza się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 25⁰ - 35⁰.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się - zakaz usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

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 600,0 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, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 35%, z wyłączeniem działki o numerze ewidencyjnym 1186, dla której maksimum 45 %,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,1,

- maksimum – 2,5, z wyłączeniem działki o numerze ewidencyjnym 1186, dla której maksimum 3,0,

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30 %;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,

b) dachy płaskie.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

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 1000,0 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, dla działek wydzielonych w celu powiększenia działki sąsiedniej;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 45%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,1,
 - maksimum – 3,0,
 - c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,
 - b) dachy płaskie.

4. W zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się - zakaz usytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - 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 1000,0 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 terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 2,5,

c) 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;

4) parametry kształtowania zabudowy:

- a) wysokość zabudowy – maksimum 17,0 m,
- b) dachy płaskie.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 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 2000,0 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;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55 %,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 5,5;

4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;

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:

a) zakaz usytuowania budynków (z wyjątkiem ich kondygnacji podziemnych) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz z wyjątkiem budynków sytuowanych w strefie lokalizacji budynku w granicy działki wskazanej na rysunku planu,

b) różnica wysokości zabudowy przy wspólnej granicy oraz w odległości do 4,0 m od niej - maksimum 4,0 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **7 MW,U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- 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 1400,0 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 terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55 %,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 5,5;
- 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 25%;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksimum 24,0 m, z wyłączeniem zabudowy lokalizowanej w strefie zwiększonej wysokości, w której maksimum 30,0 m,
 - b) dachy płaskie.

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

- a) dopuszczenie usług w parterach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej z terenami zaliczonymi do przestrzeni publicznej, z zapewnieniem wejść do lokali usługowych bezpośrednio z tych przestrzeni,
- b) zakaz sytuowania budynków, za wyjątkiem ich kondygnacji podziemnych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **8 U** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca parkingowe, zieleń.

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 100,0 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;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 85%, z wyłączeniem działki o numerze ewidencyjnym 778 zabudowanej w 100%, dla której maksimum 100%,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - minimum – 0,02,
 - maksimum – 1,7;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 1%, z wyłączeniem działki o numerze ewidencyjnym 778 zabudowanej w 100% , dla której nie ustala się;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 8,0 m,

b) dachy dwu i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 25⁰ do 35⁰.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **9 ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające – tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, obiekty sanitarne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki piesze, ścieżki pieszo-rowerowe, obiekty małej architektury, place zabaw, boiska do gier.

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

1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 10000,0 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 terenu w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 3%,

b) wskaźnik intensywności zabudowy:

- minimum – 0,0003,

- maksimum – 0,02;

c) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40%;

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) wysokość zabudowy – maksimum 6,0 m,

b) dachy płaskie.

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

1) powierzchnia zabudowy pojedynczego tymczasowego obiektu handlowo-usługowego– maksimum 40,0 m²;

2) odległość pomiędzy tymczasowymi obiektami handlowo-usługowymi minimum 70,0 m.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **10 KDG** (ulica Widok) 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 – miejsca postojowe, zielen, ścieżki piesze, ścieżki pieszo – rowerowe, tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kioski, kioski zespolone z wiatami przystankowymi sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

1) droga publiczna klasy głównej;

- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 46,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 2/4 dwie jezdnie z czterema pasami ruchu.

4. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla obiektów realizowanych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,001;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m²;
- 4) nie określa się kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **11 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 – miejsca postojowe, tymczasowe obiekty handlowo-usługowe, w tym: wiaty przystankowe, kioski, kioski zespolone z wiatami przystankowymi, zieleń, ścieżki pieszo – rowerowe, 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 12,5 m do 34,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

4. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji ustala się parametry zabudowy i wskaźniki zagospodarowania dla obiektów realizowanych w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,004;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 4,0 m;
- 3) powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu – maksimum 12,0 m²,
- 4) nie określa się kształtu dachu i kąta nachylenia połaci dachowych.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **12 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 – miejsca postojowe, zieleń, ścieżki rowerowe, ścieżki pieszo – rowerowe, 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 6,0 m do 15,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **13 KDD** (ulica Tadeusza Wagnera) 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 – miejsca postojowe, zieleni, ścieżki piesze, ścieżki pieszo – rowerowe, 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 12,0 m do 27,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **14 KDD** 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 – miejsca postojowe, zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga publiczna klasy dojazdowej zakończona placem do zawracania pojazdów;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6,0 m do 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

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

2. W zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi wewnętrznej wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – zieleni, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

- 1) droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,0 m do 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) przekrój – 1/2 jedna jezdnia z dwoma pasami ruchu.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

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

§ 29. 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 X/65/2011 Rady Miasta Skierniewice z dnia 29 kwietnia 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Widok (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2011 r. poz. 1850);
- 3) uchwalonego uchwałą Nr XXV/80/2012 Rady Miasta Skierniewice z dnia 22 czerwca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Szarych Szeregów -zieleniec osiedlowy – działka nr 586/1 (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2012 r. poz. 2522);

- 4) uchwalonego uchwałą Nr XLVIII/33/2018 Rady Miasta Skierniewice z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony przy ulicy Widok (Dz. U. Woj. Łódzkiego z 2018 r. poz. 2262);
- 5) 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, Nowobielańska, Armii Krajowej i Ks. Kard. Prymasa Stefana Wyszyńskiego) (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 26 kwietnia 2019 r. poz. 2550), w części objętej niniejszym planem.

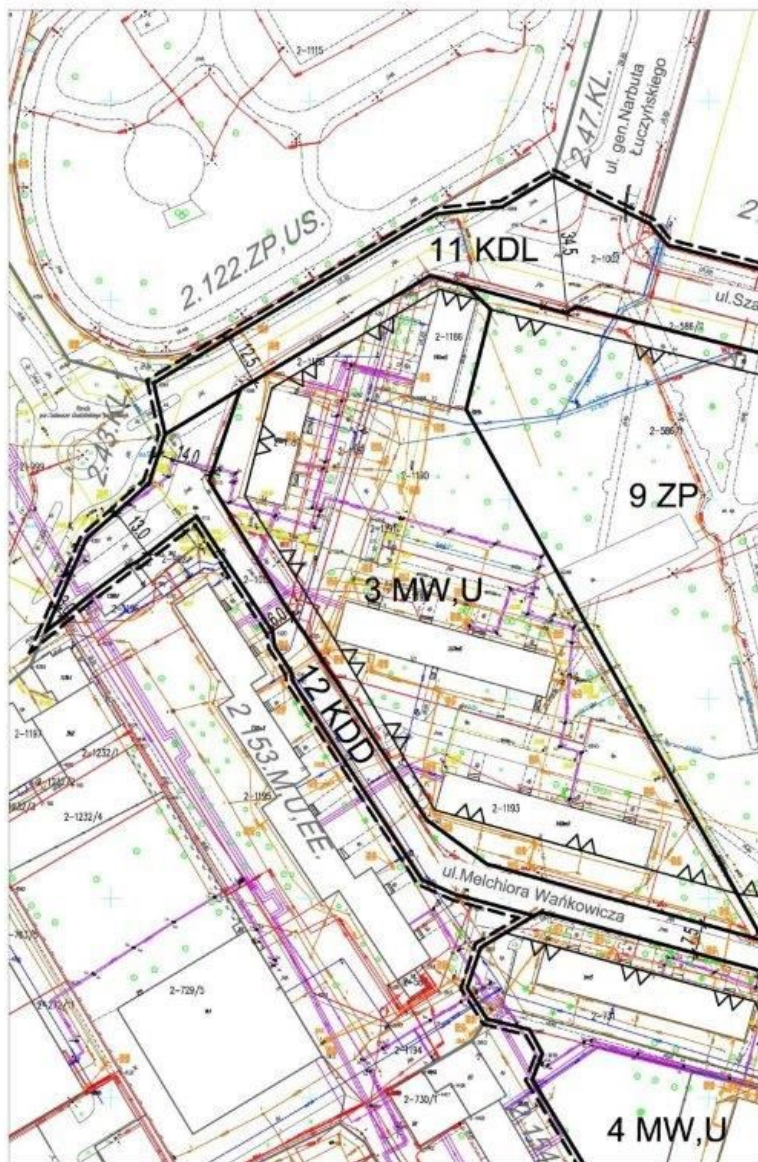
§ 30. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miasta.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

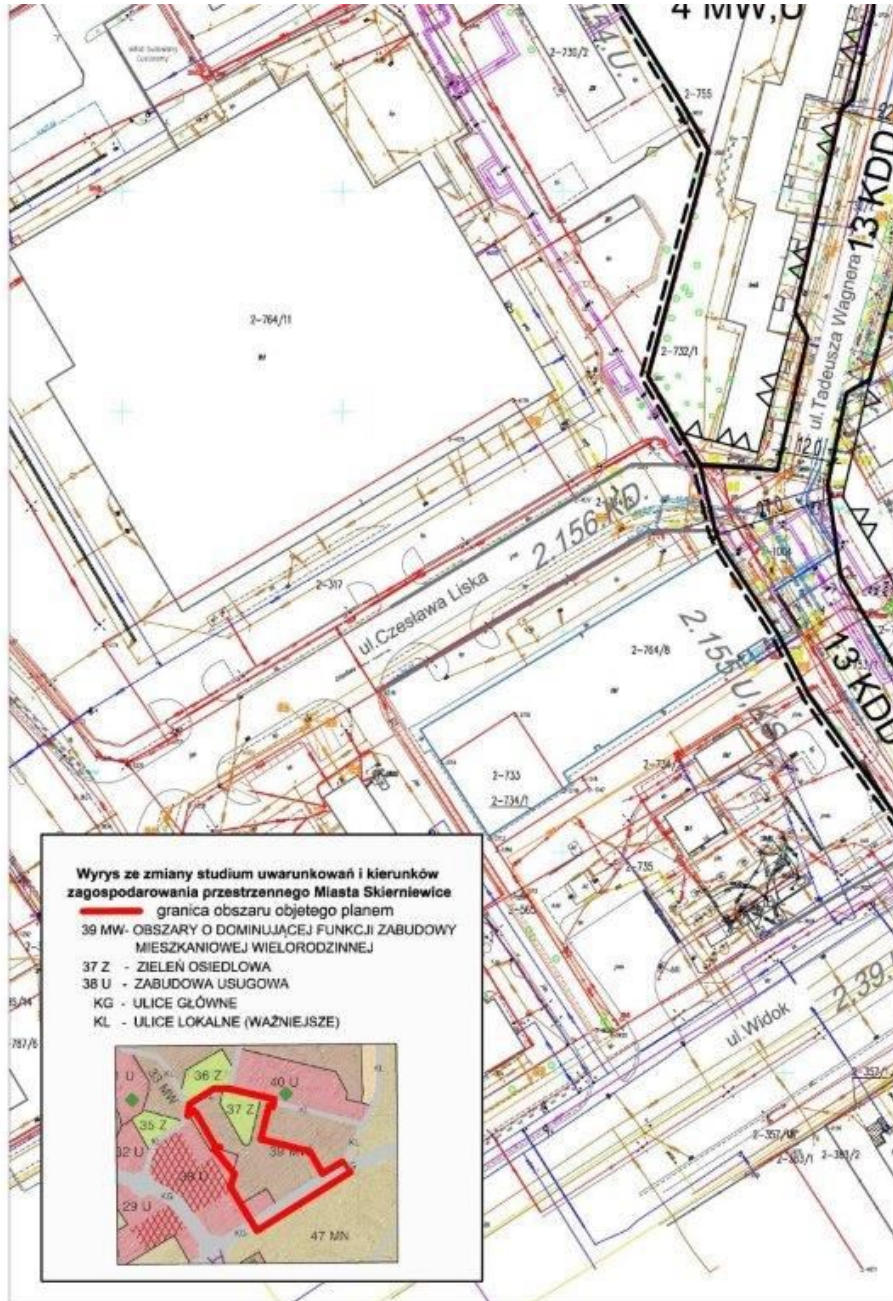
Załącznik Nr 1 arkusz 1 do uchwały Nr LVIII/71/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 29 czerwca 2023 r.



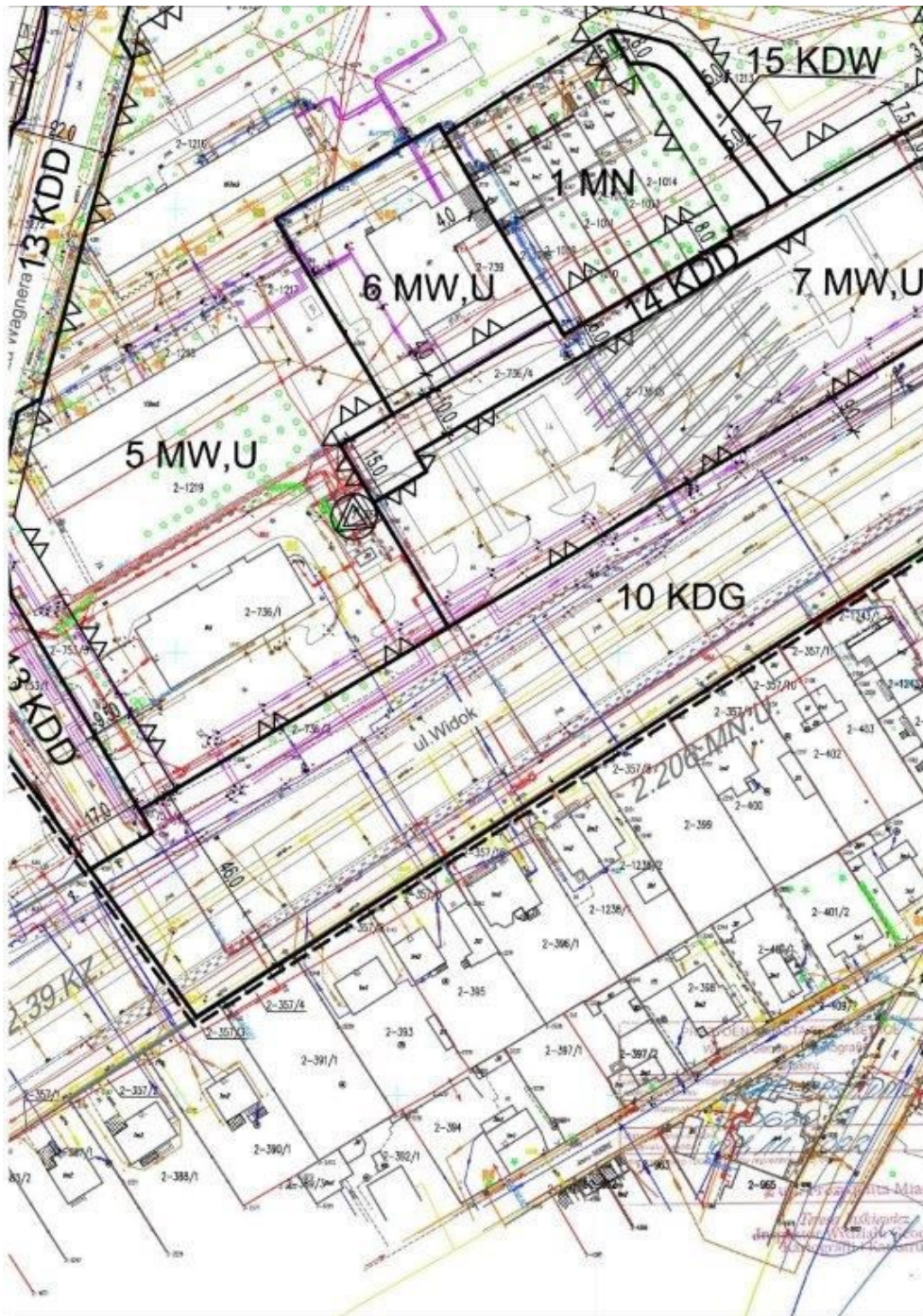
Załącznik Nr 1 arkusz 2 do uchwały Nr LVIII/71/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 29 czerwca 2023 r.



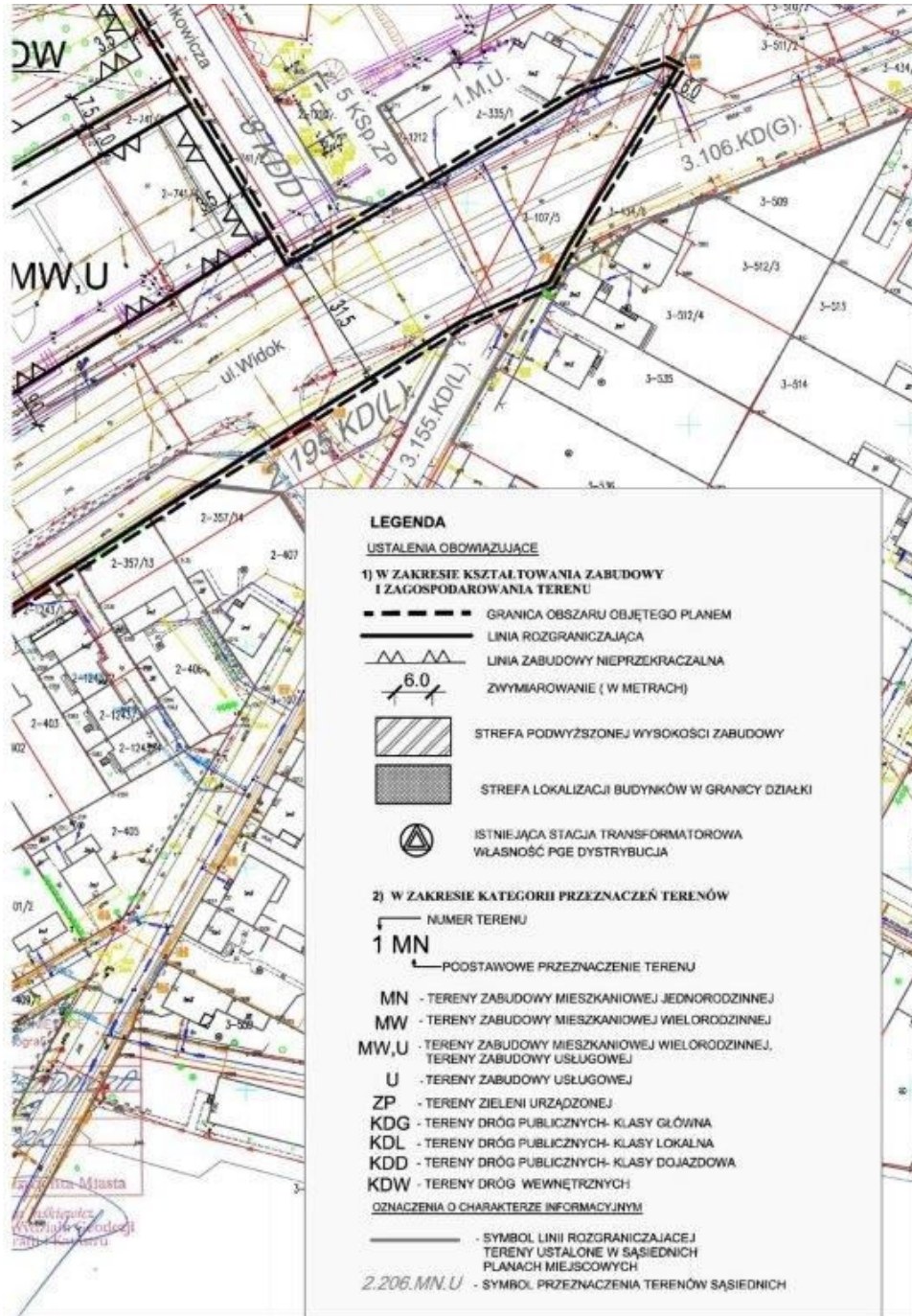
Załącznik Nr 1 arkusz 4 do uchwały Nr LVIII/71/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 29 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 5 do uchwały Nr LVIII/71/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 29 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 1 arkusz 6 do uchwały Nr LVIII/71/2023
Rady Miasta Skierniewice
z dnia 29 czerwca 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVIII/71/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 29 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 23 marca 2023 r. do dnia 21 kwietnia 2023 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być wnoszone do 5 maja 2023 r.

W terminie wyznaczonym na składanie uwag tj. do dnia 5 maja 2023 r. wpłynęło 5 pism zawierających 24 uwagi do projektu planu. Spośród złożonych uwag dwie uwagi zawarte w piśmie nr 2 (uwaga nr 1 i nr 2) zostały uwzględnione poprzez treść ustaleń projektu planu, natomiast uwagi nr 4 i nr 9 w piśmie 5 zostały nieuwzględnione w części dotyczącej zakazu uszczelniania gruntu i budowy garażu podziemnego, w części dotyczącej minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej projekt planu uwzględnia złożone uwagi. Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice podjął w dniu 25.05.2023 r.

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

W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie nr 1 z dnia 29 marca 2023 r.

treść uwagi - Składająca uwagę uważa, że *plan zagospodarowania przestrzennego musi opierać się na obowiązujących warunkach technicznych:*

- *warunki zabezpieczenia przeciw pożarowego i zacinienia sąsiednich budynków,*
- *powstanie wysokiego budynku przy ul. Wagnera w tym miejscu (po kotłowni) nie spełnia podstawowych warunków zamieszkania – nie ma miejsca na utworzenie prawidłowego dojazdu, miejsc postojowych, utworzenia placu zabaw dla dzieci, czy ustawienia ławek dla ludzi starszych oraz placu zieleni czy drzewostanu.*

Obecna zatoczka pod moimi oknami jest parkingiem dla 6 samochodów, bo nie mają gdzie parkować.

Wszystkie te warunki muszą być zlokalizowane w odpowiednich odległościach od istniejących budynków.

Zmiana ww. planu nie spełnia żadnego warunku aby mógł powstać budynek wysoki przy istniejącej już zabudowie jednorodzinnej (2 kondyng.) i wielorodzinnej o wysokości 5 kondygnacji.

Jeżeli mają powstać nowe budynki wysokie na całym osiedlu „Widok” zamieszkałe przez wiele tysięcy rodzin – gdzie będzie miejsce na przychodnie lekarskie, szkoły. Przedszkola, żłobki, a także place zabaw dla dzieci a obecnie drogi dojazdowe zapewniają bezpieczny dojazd do nowych zabudowań.

Zdecydowanie stwierdzam, że przy ulicy T. Wagnera nie ma absolutnie warunków, żeby powstał jakikolwiek budynek. Każda inwestycja musi być realizowana zgodnie z obowiązującym prawem budowlanym (odpowiednie odległości, wysokości i utworzenia odpowiednich warunków wobec już istniejących budynków. Jak zagospodarować teren wobec budynków dla 60-100 rodzin?

Uważa, że pomysł jest nierealny, ona i jej sąsiedzi się sprzeciwiają takim działaniom.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz nie narusza przepisów

odrębnych, w tym Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Sposób sformułowania uwagi wskazuje, że składająca uwagę kwestionuje przeznaczenie w projekcie planu miejscowego terenu po dawnej kotłowni dla realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zabudowy usługowej (teren oznaczony symbolem 6 MW,U), a powodem tego stanowiska jest uznanie, że zabudowa w tym terenie nie będzie spełniać warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Odpowiadając na to stanowisko składającej uwagę należy zwrócić uwagę na fakt, że plan miejscowy nie jest jedynym dokumentem prawnym, z jakim ma być zgodna inwestycja budowlana. W projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu, które określa funkcje nowych obiektów budowlanych, a także zasady i warunki zabudowy jakie nie są określone w przepisach odrębnych, a jakich zakres stanowienia określają przepisy wskazanej na wstępie ustawy (powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna). Istnieje szereg innych przepisów prawa z zakresu budownictwa, które określają warunki i wymagania stawiane przy realizacji inwestycji. By móc prowadzić 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. Warunkiem uzyskania pozwolenia lub dokonania prawidłowego zgłoszenia jest opracowanie właściwej dokumentacji projektowej i uzyskanie na jej podstawie decyzji administracyjnej pozwalającej na jej realizację. Opracowana dokumentacja projektowa musi wykazać zgodność parametrów projektowanego obiektu budowlanego z wymaganiami technicznymi w tym doprowadzenia wody, energii elektrycznej, dostawy energii cieplnej, odbioru nieczystości. Ponadto obiekt musi spełniać wymagania z zakresu dojścia, dojazdu (w tym pożarowego), zacieniania - jakie są określone w przepisach technicznych i normach technicznych. Naruszenie zasad będzie skutkowało odmową wydania pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem sprzeciwu do dokonanego zgłoszenia robót budowlanych. Ustalone przeznaczenie i wskaźniki zabudowy są granicznymi, które w ocenie opracowującego projekt planu mogą być wykorzystane z zachowaniem wspomnianych wymagań technicznych.

Odnosnie części uwagi poświęconej realizacji obiektów infrastruktury społecznej należy wyjaśnić, że istniejące obiekty tego typu w obrębie osiedla Widok i w bezpośrednim sąsiedztwie (przychodnie, szkoły i przedszkola) posiadają rezerwy dla przyjęcia nowych pacjentów oraz dzieci i młodzieży

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionej uwagi zawartej w piśmie nr 2 z dnia 4.05.2023 r.

treść uwagi nr 3 Ponieważ nie mogłam być na spotkaniu w dniu omawiania zmian – a dowiedziałam się, że granica działki bloku Wagnera 6 – przebiega 8 m od budynku (wg planu). Jest to niezgodne ze stanem faktycznym. Tymczasem obecnie droga z zatoczką znajduje się 10,0 m od mojego bloku – dlatego proszę o przesunięcie granicy działki o 2 m zgodnie ze stanem faktycznym.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Regulacja granic działek nie jest i nie może być przedmiotem ustaleń planu. Opracowujący projekt planu miejscowego nie może dokonać jakiegokolwiek zmiany treści mapy, na której przygotowano rysunek planu miejscowego. Dokonanie zmiany byłoby sprzeczne z obowiązującymi przepisami art.16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który mówi, że rysunek planu sporządza się na kopii mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej. Sposób dokonywania podziału nieruchomości w celu regulacji granic określają przepisy art. 93 ust.2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami oraz Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 7 grudnia 2004 r. w sprawie sposobu i trybu dokonywania podziałów nieruchomości.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie nr 3 z dnia 05.05.2023 r.

treść uwagi nr 1 Wnoszę o przeznaczenie w planie miejscowym fragmentu działki nr 739, pełniącego funkcję drogi dojazdowej do drogi publicznej – zgodnie z jej funkcją realizowaną od 1981 r.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W obowiązującym planie miejscowym uchwalonym w 2000 r. działka nr 739 położona jest w terenie o funkcji podstawowej – tereny mieszkaniowe, funkcji uzupełniającej - tereny użyteczności publicznej, oznaczonym symbolem 2.160. M,U. W ww. planie nie wyznaczona była publiczna droga dojazdowa na działce nr ew. 739. Treść mapy zasadniczej - pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której został sporządzony rysunek projektu planu wskazuje, że północy i zachodni fragment działki nr 739 jest utwardzony - oznaczony jako użytek *kp*. Z mapy nie wynika, że teren ten stanowi drogę dojazdową. Ponadto należy przypomnieć, że Rada Miasta Skierniewice nie podjęła dotąd uchwały o zaliczeniu opisanego fragmentu działki nr ew. 739 do dróg publicznych.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2 *Wnoszę o usunięcie z projektu planu z § 27 oraz usunięcie z planu oznaczenia terenu 15 KDW*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren oznaczony symbolem 15 KDW wyznaczony został w śladzie istniejącej drogi. Wyznaczenie jej w projekcie planu ma na celu zapewnienie dodatkowego skomunikowania zespołu budynków jednorodzinnych z drogą publiczną. W tym przypadku drogą dojazdową, stanowiącą własność Miasta Skierniewice, a oznaczoną na rysunku planu symbolem 14 KDD. Zapis ten uniemożliwi właścicielowi użytkownikowi wieczystemu inne zagospodarowanie tej części nieruchomości.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie nr 4 z dnia 05.05.2023 r.

treść uwagi nr 1 *Ze względu na sposób zagospodarowania oraz funkcję terenu, przewidzianą w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, rozróżnia się m.in. § 27.4 Grunty zabudowane i zurbanizowane w tym Tereny mieszkaniowe - B, inne tereny zabudowane -Bi (kotłownia) oraz obowiązkowo tereny komunikacyjne w tym drogi 'dr'. (Dz U z 1996 r. nr 158 poz. 813)*

Od 40 lat istnieje wewnętrzna droga betonowa. Pas drogowy tej drogi znajduje się w odległości 6 m od bloku Wagnera 2 i 10 m od budynku Wagnera 6, następnie przebiega wzdłuż budynku kotłowni i kończy się na granicy działek zabudowanych segmentami jednorodziennymi. Ta droga nie opisana odpowiednim symbolem dr znajduje się na mapie zasadniczej jako j.b. lecz zniknęła w dziwny sposób z mapy projektu planu.

Zgodnie z Załącznikiem 11 punkt 3.7.1 do cytowanego prawa w/w droga jest drogą gminną, ogólnodostępną służącą miejscowym potrzebom. Drogi osiedlowe, dojazdowe place i ciągi pieszkie zalicza się do dróg ogólnodostępnych.

Te same oznaczenia zostały zawarte w znowelizowanym Rozporządzeniu Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 w sprawie ewidencji gruntów i budynków ogłoszonym w Dz.U. z d.30.lipca 2021 poz. 1390 (Załączniku nr 1 poz. 19)

Działka drogowa powinna mieć odrębny numer ewidencyjny, nie może być podzielona, a jej części przypisane do poszczególnych obiektów.

Drogi wewnętrzne i parkingi podlegają Ustawie o drogach publicznych Art. 8 i muszą być bezwarunkowo zaznaczone w planie zagospodarowania miasta jako pasy drogowe.

Mapa ewidencyjna nie zawiera drogi oznaczonej właściwym numerem i opisem dr .istniejącej drogi z zatoką parkingową

Proszę o uzupełnienie rysunku planu zgodnie z załączoną mapą ma której wkreślono kolorem czerwonym istniejącą drogę betonową i właściwe oznaczenie jej KDW(x) – w śladzie drogi opisanej wyżej (od ulicy Wagnera do segmentów przy Wagnera 4.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Zgodnie z art.16 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) rysunek projektu planu miejscowego został sporządzony na kopii aktualnej mapy zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Taka mapa jest podkładem, na który wnoszone są graficzne treści ustaleń projektu planu. Nie jest kompetencją sporządzającego projekt planu dokonywanie zmian w treści mapy, na której sporządza się rysunek projektu planu.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2 Osiedle Widok kwartał "A" zostało zrealizowane w oparciu o zatwierdzony plan zagospodarowania zawierający rozmieszczenie 5-cio kondygnacyjnych budynków mieszkalnych, 2 kondygnacyjnych segmentów mieszkalnych, budynku kotłowni osiedlowej, dróg wewnętrznych, parkingów i zieleni. DOMINANTĄ osiedla jest 80-100 budynków 5-cio kondygnacyjnych. nad osiedlem góruje 9 budynków 11 kondygnacyjnych wybudowanych niezgodnie z obowiązującym w tym czasie planem zagospodarowania. Obecnie doszedł dziesiąty budynek 30 m również wybudowany nielegalnie bo nie spełniający żadnego z wymaganych pozwoleń na budowę warunków

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Treść uwagi jest opisem stanu istniejącego osiedla i nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3 Zmiany zagospodarowania miasta mogą być dokonane w oparciu o rzetelne i czytelne mapy ewidencyjne określające również stany własności.

Drogi wewnętrzne i parkingi podlegają Ustawie o drogach publicznych Art. 8 i muszą być bezwarunkowo zaznaczone w planie zagospodarowania miasta oraz oznaczone adekwatnymi symbolami na mapie ewidencyjnej.

Z mapy wynika, że na osiedlu nie ma żadnych parkingów – brak stosownych oznaczeń zgodnych z obowiązującymi przepisami.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Rysunek projektu planu został opracowany na aktualnej mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Tym samym spełnione są wymagania stawiane dla podstawy wykonania rysunku planu, które są określone w § 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 4 Obowiązujący obecnie plan zagospodarowania miasta Ogłoszony w Dz Urz Woj. Łódzkiego z 20 października 2000r Nr 126 poz. 723 nie przewiduje graficznie żadnych podziałów terenów objętych wcześniej wydanymi pozwoleniami na budowę. natomiast zawiera tekst:

Pkt 2. Zasady i warunki podziałów terenu na działki budowlane

Ad b) wielkość i kształt działek istniejącej zabudowy mieszkaniowej winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych (do przepisów szczególnych należą warunki techniczne),

c) wymagane jest zachowanie wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu w zakresie dokonania podziałów na działki budowlane.

Ad.a) Oznaczona w planie literą U działka kotłowni nie przekracza pasa drogi wewnętrznej i może być wyznaczona graficznie w liniach pokrywających się z oznaczonym linią przerywaną terenem U. Granice tej działki wydzielone w późniejszym terminie zostały ustalone nieprawidłowo i nie zgodnie z obowiązującym planem. Do kotłowni nie może być przypisana droga wewnętrzna do segmentów mieszkalnych.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Treść uwagi jest opisem obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Widok tj. uchwały Rady Miasta nr 56/2000/25, z dnia 13 lipca 2000 r. i nie odnosi się do treści projektu planu miejscowego.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5 *Aby ustalić obszar działek niezabudowanych należy najpierw zapewnić godne warunki życia i wyposażenia w miejsca postojowe mieszkańców dotychczasowych budynków*

Po dokonaniu nielegalnego podziału nieruchomości w 2001 r. Biuro Planowania Przestrzennego przed przystąpieniem do obecnej zmiany planu powinno bezwarunkowo skorygować podziały nieruchomości. Należy wyznaczyć odległości granic działek od istniejących od 40 lat budynków zgodnie z warunkami technicznymi zapewniającymi bezpieczeństwo pożarowe, warunki zacieniania, oraz ustalić ilość koniecznych dla każdego budynku miejsc postojowych i zabezpieczyć adekwatny teren.

Do obliczenia intensywności zabudowy netto i brutto zobowiązany jest p. B, który umieścił te pojęcia w obowiązującym od 2000 r. planie zagospodarowania.

Wskaźniki zabudowy są wartością wynikową dla każdej działki budowlanej po jej docelowej zabudowie i zagospodarowaniu, a brak takiego wskaźnika nie pozbawia planu ważności. Nieprawdą jest, że przeprowadzona analiza wykazała konieczność zmiany planu m.in. ze względu na brak wskaźnika intensywności bo faktycznie istnieje.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Treść uwagi nie może być uwzględniona z braku możliwości stanowienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego korygowania podziałów nieruchomości. Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa § 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rysunek projektu planu miejscowego sporządzono na aktualnej mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6 *Na mapie ewidencyjnej znajduje się natomiast nielegalnie wybudowana droga. Droga wykonana nielegalnie bez pozwolenia na budowę, nie znajdująca się w obowiązującym planie zagospodarowania nie może być zalegalizowana i nie ma prawa być naniesiona na mapy miasta. Na drogę tę powinien być wydany bezwarunkowo nakaz rozbiórki, PINB jest zobowiązany do samodzielnego czytania planów zagospodarowania ich rozumienia i przestrzegania .*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Rysunek projektu planu miejscowego wykonano na aktualnej mapie zasadniczej pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego. Na mapie tej wskazuje się szereg dróg, których część jest drogami publicznymi, część stanowi dojazdy (nie będące drogami, w tym publicznymi). Sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie ma kompetencji dla ingerowania w treść mapy zasadniczej (w szczególności do wykreślenia treści mapy).

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

W zakresie nieuwzględnionych uwag zawartych w piśmie nr 5 - mieszkańców segmentu Wagnera 4 i okolicznych bloków, data wpływu 05.05.2023 r.

treść uwagi nr 1 *Nie zgadzamy się z ustaleniem parametru kształtowania zabudowy wysokości – maksimum 30 m.*

Jednocześnie podtrzymujemy swój wcześniejszy wniosek o ustalenie wysokości zabudowy – maksimum 16 m.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Podstawą ustalenia na dwóch terenach wyznaczonych w projekcie planu (6 MW,U i 7 MW,U), wysokości zabudowy maksimum 30,0 m była analiza możliwości inwestycyjnych w obszarze projektu, w odniesieniu do układu i formy zabudowy całego osiedla Widok. Analizie podlegała sylwetka zabudowy osiedla, możliwości inwestycyjne w szczególności na działkach, na których zaprzestano dotychczasowej działalności, jak też na działkach należących do Miasta Skierniewice, co do których władze miasta uznały za wyczerpany obecny sposób użytkowania (działki parkingu przy ulicy Widok). Działki Miasta Skierniewice, położone są wzdłuż ulicy Widok są wykorzystywane jako parking. Zainteresowanie parkowaniem jest bardzo ograniczone i dochody z wynajmu miejsc nie zapewniają spółce miejskiej pokrycia kosztów utrzymania. Ponadto wizerunek parkingu jako placu bez uporządkowanej zieleni, wypełnionej w części blaszanymi garażami jest daleko odbiegający od wizerunku pasa zabudowy wzdłuż jednej z najgłówniejszych ulic w mieście. Analizie poddawano także plany inwestycyjne właścicieli działek wyrażane w składanych wnioskach o pozwolenia na budowę w obszarze całego osiedla. Analiza wykazała, że działka nr 739 (po dawnej kotłowni) jak i działki 736/5 i 741/4 będące własnością Miasta Skierniewice mają potencjał inwestycyjny. Potencjał ten pozwala na stworzenie w południowo-wschodniej części osiedla dominat przestrzennych osiedla, które są jego częścią charakterystyczną w zakresie sylwetki osiedla, a ponadto zabudowa wzdłuż ulicy Widok zapewni właściwe ukształtowanie pierzei ulicy jako ciągu zabudowy. Zabudowę osiedla Widok stanowi zabudowa średniowysoka (12-25 m) i wysoka (powyżej 25 m), przy czym zabudowa wysoka stanowi kompleksy kilku (trzech) budynków o wysokości ok. 32 m otoczonych budynkami o wysokości do 17 m. Budynki o wysokości ok. 32 m sytuowane są w grupach, w różnych częściach osiedla. Grupy te stanowią dominanty osiedla. Budynki o wysokości ok. 32 m znajdują się w części zachodniej, północnej i centralnej osiedla. W południowej i wschodniej części takie budynki nie występują. Pośród tak scharakteryzowanej zabudowy występują grupy zabudowy jednorodzinnej. Większość tej zabudowy znajduje się we wschodniej części osiedla w postaci pasma zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej. Inna znajduje się w części zachodniej, w pasie zabudowy wzdłuż ulicy Prymasa Tysiąclecia kardynała Stefana Wyszyńskiego. Pojedynczy zespół budynków jednorodzinnych umieszczono wewnątrz osiedla – w obszarze opracowania projektu planu. Analiza wskazała zasadność uzupełnienia co do lokalizacji dominant w części południowej (granice omawianego projektu planu oraz w części wschodniej (poza granicami obecnego projektu planu, na nieruchomościach Miasta Skierniewice, na których rozebrano dotychczasową zabudowę usługową). Dodatkowym argumentem przemawiającym za lokalizacją zabudowy o takiej wysokości i intensywności zabudowy są też względy ekonomiczne dotyczące kosztów zabudowy działek Miasta Skierniewice. Na działkach tych istnieje magistrala ciepłownicza, której przebudowa będzie warunkować możliwość powstania nowych budynków. Koszt tej przebudowy wpływa na wartość nieruchomości (chęć podjęcia inwestycji). Z tego względu zasadnym jest ustalenie jak największych możliwości inwestycyjnych. Podsumowując, ustalenie maksymalnej 30,0 m wysokości zabudowy w dwóch terenach projektu planu pozwoli na realizację w południowej części osiedla dominant, które będą nawiązywały do istniejących dominant na osiedlu oraz stworzy atrakcyjną pierzeję ulicy Widok.

Realizacja nowej zabudowy z wykorzystaniem zaproponowanej wysokości oraz zachowująca inne wymagania techniczne stawiane w przepisach technicznych i normach technicznych nie spowoduje realizacji zabudowy, która naruszałaby powszechnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

Prezydent Miasta postanowił złożyć uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożyć uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 2 *Nie zgadzamy się z ustaleniem wskaźników zagospodarowania terenu:*

- *wskaźnika powierzchni zabudowy – maksimum 55%,*
- *wskaźnika intensywności zabudowy – maksimum 5,5*

Jednocześnie wnosimy o:

- *wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 24%,*
- *wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 2,4*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W analizie stanu istniejącego dokonanej w czasie przygotowywania projektu planu, teren po dawnej kotłowni przy ul Wagnera (w projekcie planu oznaczony symbolem 6 MW,U) i teren parkingu przy ulicy Widok (w projekcie planu oznaczony symbolem 7 MW,U) wskazano jako tereny, które posiadają potencjał

inwestycyjny. Szczegółnej analizy dokonano dla nowej zabudowy mogącej powstać na terenie parkingu miejskiego. Wzięto też pod uwagę możliwość realizacji zabudowy, która wytworzy pierzeję na całej długości obecnego parkingu. Realizacja takiej zabudowy wymaga ustalenia większych wskaźników. Ustalając w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania analizowano również istniejące wskaźniki oraz złożone wnioski o pozwolenie na budowę. Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi od 18% do 42%. W dokumentacji projektowej złożonej do wniosku o pozwolenie na budowę wskaźnik powierzchni zabudowy dla nowej inwestycji wynosi 53%. Mając na uwadze także sytuację związaną z kosztami realizacji nowej zabudowy npowierzchni zabudowy – maksimum 55%. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynika z ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 3 *Nie zgadzamy się z usytuowaniem budynku na działce 739 w granicy z działką 1008 oraz ustaleniem strefy lokalizacji budynku w granicy działki wskazanej na rysunku.*

Jednocześnie wnioskujemy o usunięcie podpunktu oznaczonego lit. b w pkt.4§18 w zakresie kształtowania zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji oraz dokonanie zmiany w podpunkcie a) następująco:- zakaz sytuowania budynków (z wyjątkiem ich kondygnacji podziemnych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Strefę lokalizacji budynku w granicy działki wskazano wyłącznie na części działki 739, która przylega do istniejącego budynku zlokalizowanego na działce nr 1008. Dodatkowo, dla zachowania skali zabudowy przy wspólnej granicy działek wprowadzono zapis o dopuszczalności zabudowy w tym miejscu o wysokości nie większej niż 4 m od wysokości budynku na działce 1008. Na pozostałej części działki 739 ustalono zakaz realizacji budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną. Wskazanie powyższej strefy nie jest obligatoryjnym nakazem, w którym należy zlokalizować budynek. Daje ona możliwość lokalizacji budynku tylko w tej części, w której posiada inwestor na działce sąsiedniej.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 4 *...wnosimy o dodanie ograniczenia uszczelniania gruntu oraz zachowania powierzchni „przyrodniczo-aktywnej”, co z kolei umożliwi naturalną infiltrację wód do gruntu zapisem: - zakaz budowy garażu podziemnego i innych obiektów budowlanych podziemnych w obszarze przeznaczonym na powierzchnię biologicznie czynną.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Wprowadzenie „zakazu budowy garażu podziemnego i innych obiektów budowlanych podziemnych w obszarze przeznaczonym na powierzchnię biologicznie czynną” spowoduje, że miejsca parkingowe będą musiały być realizowane albo na terenie działki albo na kondygnacjach nadziemnych. Takie sytuowanie miejsc postojowych jest najbardziej negatywnie oddziaływujące na obszar projektu planu z uwagi na usytuowanie rur wydechowych powyżej wysokości okien budynków mieszkalnych w sąsiedztwie.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 5 *W zakresie miejsc do parkowania samochodów nie zgadzamy się:*

- *z przyjętymi w projekcie planu ustaleniem miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 0,7 miejsca na 1 mieszkanie w odniesieniu do całego obszaru planu,*
- *z ustanowieniem minimalnego 0,7 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie kosztem przeniesienia części rzeczywistych obciążeń miejscami parkingowymi na teren wcześniejszej zabudowy.*

Jednocześnie podtrzymujemy swój wniosek w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów wnosząc o ustalenie:

- *wskaźnika miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele mieszkalne – minimum 1,5 miejsca na 1 mieszkanie, na której powstaje budynek mieszkalny.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Potrzeby w zakresie miejsc parkingowych na osiedlu Widok realizowane są następująco. Po pierwsze wykorzystywanie dla postoju aut części działek, które przylegają do prywatnych dojeżd, dojazdów oraz prywatnych dróg wewnętrznych. Po drugie parkowanie aut odbywa się we wskazanych miejscach pasów drogowych dróg publicznych, które zostały wybudowane przez władze Miasta Skierniewice w ramach przebudów dróg publicznych. Kolejną formą parkowania jest forma zorganizowana. Realizowana jest poprzez zespół garaży 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 parkingiem. Standard wyposażenia poszczególnych terenów, na poszczególnych nieruchomościach jest różny i wynosi od 0,5 miejsca postojowego do 1,4 miejsca postojowego na 1 mieszkanie. W obszarze planu wskaźnik ten wynosi średnio 0,7 mp/1 mieszkanie. W projekcie planu przyjęto, że kolejni inwestorzy winni mieć określony wskaźnik tożsamy z tym, który obowiązuje obecnych mieszkańców.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 6 *Nie zgadzamy się z ustaleniem w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 7 MW,U zapisów umożliwiających budownictwo wielorodzinne pozbawiając tym samym teren funkcji parkingowej.*

Jednocześnie dla terenu oznaczonego symbolem 7 MW,U wnosimy o:

- *zmianę oznaczenia terenu na **KSp (parkingi)**,*
- *przeznaczenie podstawowe: **parkingi***

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Jak wskazano w analizie stanu, opisaney w wyjaśnieniach do uwagi nr 1 zawartej niniejszym piśmie, istniejące działki nr ew. 736/5 i 741/4 (stanowiące teren 7 MW,U) są własnością Miasta Skierniewice i stanowią potencjał inwestycyjny. Potencjał ten pozwala na stworzenie w południowo-wschodniej części osiedla kolejnych budynków, które częściowo stworzą pierzeję ulicy Widok, co szczegółowo opisano w wyjaśnieniu uwagi nr 2 niniejszego pisma.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 7 *Jeśli teren 7 MW,U miałby jednak zostać przeznaczony na budownictwo wielorodzinne to nie zgadzamy się z ustaleniem w parametrach kształtowanie zabudowy wysokości – maksimum 30 m oraz tworzenia strefy zwiększonej wysokości naprzeciw terenu 1 MN.*

Jednocześnie wnoskujemy o ustalenie:

- *parametru kształtowania wysokości zabudowy – maksimum 16 m.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Podstawą ustalenia na dwóch terenach wyznaczonych w projekcie planu (6 MW,U i 7 MW,U) wysokości zabudowy maksimum 30,0 m była analiza możliwości inwestycyjnych w obszarze projektu, w odniesieniu do układu i formy zabudowy całego osiedla Widok. Analizie podlegała sylwetka zabudowy osiedla, możliwości inwestycyjne w szczególności na działkach, na których zaprzestano dotychczasowej działalności, jak też na działkach należących do Miasta Skierniewice, co do których władze miasta uznały za wyczerpany obecny sposób użytkowania (działki parkingu przy ulicy Widok). Działki Miasta Skierniewice, położone są wzdłuż ulicy Widok są wykorzystywane jako parking. Zainteresowanie parkowaniem jest bardzo ograniczone i dochody z wynajmu miejsc nie zapewniają spółce miejskiej pokrycia kosztów utrzymania. Ponadto wizerunek parkingu jako placu bez uporządkowanej zieleni, wypełnionej w części blaszanymi garażami jest daleko

odbiegający od wizerunku pasa zabudowy wzdłuż jednej z najgłówniejszych ulic w mieście. Analizie poddawano także plany inwestycyjne właścicieli działek wyrażane w składanych wnioskach o pozwolenia na budowę w obszarze całego osiedla. Analiza wykazała, że działka nr 739 (po dawnej kotłowni) jak i działki 736/5 i 741/4 będące własnością Miasta Skierniewice mają potencjał inwestycyjny. Potencjał ten pozwala na stworzenie w południowo-wschodniej części osiedla dominat przestrzennych osiedla, które są jego częścią charakterystyczną w zakresie sylwetki osiedla, a ponadto zabudowa wzdłuż ulicy Widok zapewni właściwe ukształtowanie pierzei ulicy jako ciągu zabudowy. Zabudowę osiedla Widok stanowi zabudowa średniowysoka (12-25 m) i wysoka (powyżej 25 m), przy czym zabudowa wysoka stanowi kompleksy kilku (trzech) budynków o wysokości ok. 32 m otoczonych budynkami o wysokości do 17 m. Budynki o wysokości ok. 32 m sytuowane są w grupach, w różnych częściach osiedla. Grupy te stanowią dominanty osiedla. Budynki o wysokości ok. 32 m znajdują się w części zachodniej, północnej i centralnej osiedla. W południowej i wschodniej części takie budynki nie występują. Pośród tak scharakteryzowanej zabudowy występują grupy zabudowy jednorodzinnej. Większość tej zabudowy znajduje się we wschodniej części osiedla w postaci pasma zabudowy wzdłuż ulicy Nowobielańskiej. Inna znajduje się w części zachodniej, w pasie zabudowy wzdłuż ulicy Prymasa Tysiąclecia kardynała Stefana Wyszyńskiego. Pojedynczy zespół budynków jednorodzinnych umieszczono wewnątrz osiedla – w obszarze opracowania projektu planu. Analiza wskazała zasadność uzupełnienia co do lokalizacji dominant w części południowej (granice omawianego projektu planu oraz w części wschodniej (poza granicami obecnego projektu planu, na nieruchomościach Miasta Skierniewice, na których rozebrano dotychczasową zabudowę usługową). Dodatkowym argumentem przemawiającym za lokalizacją zabudowy o takiej wysokości i intensywności zabudowy są też względy ekonomiczne dotyczące kosztów zabudowy działek Miasta Skierniewice. Na działkach tych istnieje magistrala ciepłownicza, której przebudowa będzie warunkować możliwość powstania nowych budynków. Koszt tej przebudowy wpływa na wartość nieruchomości (chęć podjęcia inwestycji). Z tego względu zasadnym jest ustalenie jak największych możliwości inwestycyjnych. Podsumowując, ustalenie maksymalnej 30,0 m wysokości zabudowy w dwóch terenach projektu planu pozwoli na realizację w południowej części osiedla dominant, które będą nawiązywały do istniejących dominant na osiedlu oraz stworzy atrakcyjną pierzeję ulicy Widok.

Realizacja nowej zabudowy z wykorzystaniem zaproponowanej wysokości oraz zachowująca inne wymagania techniczne stawiane w przepisach technicznych i normach technicznych nie spowoduje realizacji zabudowy, która naruszałaby powszechnie obowiązujące przepisy prawa budowlanego.

Prezydent Miasta postanowił złożyć uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożyć uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 8 *Jeśli teren 7 MW,U miałby jednak zostać przeznaczony na budownictwo wielorodzinne to nie zgadzamy się z ustaleniem wskaźników zagospodarowania terenu:*

- wskaźnika powierzchni zabudowy – maksimum 55%,
- wskaźnika intensywności zabudowy maksimum 5,5

Jednocześnie wnosimy o ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu:

- wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 24%
- wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 2,4.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

W analizie stanu istniejącego dokonanej w czasie przygotowywania projektu planu, teren po dawnej kotłowni przy ul. Wagnera (w projekcie planu oznaczony symbolem 6 MW,U) i teren parkingowy przy ulicy Widok (w projekcie planu oznaczony symbolem 7 MW,U) wskazano jako tereny, które posiadają potencjał inwestycyjny. Szczegółnej analizie dokonano dla nowej zabudowy mogącej powstać na terenie parkingowym miejskiego. Wzięto też pod uwagę możliwość realizacji zabudowy, która wytworzy pierzeję na całej długości obecnego parkingowego. Realizacja takiej zabudowy wymaga ustalenia większych wskaźników. Ustalając w projekcie planu wskaźniki zagospodarowania analizowano również istniejące wskaźniki oraz złożone wnioski o pozwolenie na budowę. Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy na działkach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi od 18 % do 42%. W dokumentacji projektowej złożonej do wniosku o pozwolenie na budowę wskaźnik powierzchni zabudowy dla nowej inwestycji wynosi 53%. Mając na uwadze także sytuację związaną z kosztami realizacji nowej zabudowy na działkach Miasta Skierniewice ustalono

wskaźnik powierzchni zabudowy – maksimum 55 %. Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynika z ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy i maksymalnej powierzchni zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 9 ...wnosimy o dodanie ograniczenia uszczelniania gruntu oraz zachowania powierzchni „przyrodniczo-aktywnej” co z kolei umożliwi naturalną filtrację wód do gruntu zapisem:

- zakaz budowy garażu podziemnego i innych obiektów budowlanych podziemnych w obszarze przeznaczonym na powierzchnię biologicznie czynną.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Wprowadzenie „zakazu budowy garażu podziemnego i innych obiektów budowlanych podziemnych w obszarze przeznaczonym na powierzchnię biologicznie czynną” spowoduje, że miejsca parkingowe będą musiały być realizowane albo na terenie działki albo na kondygnacjach nadziemnych. Takie sytuowanie miejsc postojowych jest najbardziej negatywnie oddziaływujące na obszar projektu planu z uwagi na usytuowanie rur wydechowych powyżej wysokości okien budynków mieszkalnych w sąsiedztwie.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 10 Nie zgadzamy się na ustalenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego drogi wewnętrznej 15 KDW i wnosimy o:

- usunięcie z projektu planu ustaleń §27,
- usunięcie z planu oznaczenia terenu 15 KDW,
- przesunięcie do granicy działek nr 1014 i 1213 nieprzekraczalną linię zabudowy, która została naniesiona na rysunku MPZP na działce nr 1014 5 m od granicy z działką nr 1213 lub w ogóle rezygnacja z jej ustalania.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Teren oznaczony symbolem 15 KDW wyznaczony został w śladzie istniejącej drogi. Ma na celu zapewnienie dodatkowego skomunikowania zespołu budynków jednorodzinnych z drogą publiczną opisana w projekcie planu symbolem 14 KDD. Zapis ten uniemożliwi użytkownikowi wieczystemu inne zagospodarowanie części tej nieruchomości.

Ustalenie linii zabudowy od dróg jest ustaleniem obowiązkowym. Ma ona celu pozostawienie terenu wolego od zabudowy pomiędzy drogą a wskazaną nieprzekraczalną linią zabudowy.

Przesunięcie linii zabudowy do granicy działek nr 1014 i 1213 może skutkować realizacją budynku w granicy ww. działek, który uniemożliwi wjazd do zabudowy segmentów.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 11 Nie zgadzamy się na ustalenie różnej odległości linii zabudowy od planowanej drogi 14 KDD, dla terenów 1 MN, 5 MW,U, 6 MW,U 7 MW,U w szczególności 8 m od granicy działek dla obszaru 1 MN, a dla terenu działki 7 MW,U w granicy tej działki.

Jednocześnie wnosimy o:

Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 14 KDD w odległości 4 m po obu stronach tej drogi 14 KDD dla każdej sąsiadującej z nią nieruchomości.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi w terenie 14 KDD zostało podyktowane następującymi przesłankami:

- po stronie północnej drogi - ma na celu ukształtowanie zabudowy w jednej linii. Przebieg tej linii wyznaczono poprzez odsunięcie jej na odległość 4,0 m od granicy pomiędzy działkami nr 739 i 736/4 i przedłużenie jej w kierunku ulicy Melchiora Wańkowicza,
- po stronie południowej drogi – uzbrojenie terenu, w szczególności w jego południowej części znacznym stopniu ogranicza lokalizację zabudowy.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

treść uwagi nr 12 *Nie zgadzamy się na umieszczenie w planie zagospodarowania przestrzennego zapisu z §5 pkt 2 podpunkt d) w zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego dopuszczenia zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowy do 70% w przypadku realizacji parkingu podziemnego pod całą powierzchnią działki budowlanej.*

Jednocześnie wnosimy o usunięcie z projektu planu zagospodarowania tego zapisu.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia

Powyższy zapis jest propozycją dla inwestorów dla realizacji większej liczby miejsc postojowych w parkingu podziemnym i ma zachęcać inwestorów do lokalizacji miejsc postojowych pod powierzchnią terenu, a nie na powierzchni.

Prezydent Miasta postanowił złożoną uwagę nie uwzględnić.

Rada Miasta postanawia złożoną uwagę nie uwzględnić.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVIII/71/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 29 czerwca 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

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

Z treści miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony w rejonie ulic: Widok, Tadeusza Wagnera, Melchiora Wańkowicza, Szarych Szeregów i Stanisława Konarskiego nie wynikają zobowiązania miasta z zakresu zadania inwestycyjnego w sferze infrastruktury technicznej.

Przewodniczący Rady

Andrzej Melon

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVIII/71/2023

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 29 czerwca 2023 r.

Zalacznik4.gml

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