

Załącznik  
do postanowienia Prezydenta  
Miasta Skierniewice z dnia 17  
września 2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**  
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony przy ulicach: Mszczonowskiej, Trzczińskiej i Alei prof.  
Szczepana A. Pieniążka wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.  
Wyłożenie od dnia 1 do 30 sierpnia 2019 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Propozycja rozstrzygnięcia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	27.08.2019	Osoba fizyczna	Działka o nr ew. 293 w obrębie 6. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2.MN	Wyznaczenie w pasie działki nr ew. 293 do głębokości 100m od ul. Mszczonowskiej, na całej szerokości działki, obszaru przeznaczanego pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe.	§ 15.1.2) W zakresie przeznaczenia ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) tereny zabudowy usługowej, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, c) urządzenia melioracji wodnych.	<u>Uwzględnić</u> poprzez rozszerzenia przeznaczenia terenu o zabudowę usługową. Jednocześnie proponuję ustalenie takiego przeznaczenia dla całego terenu, w którym znajduje się m.in. działka składających uwagę.	Składający uwagę informują, iż w budynku położonym przy ul. Mszczonowskiej prowadzona jest działalność usługowa. Ze względu na brak możliwości rozbudowy tego budynku właściciele nieruchomości planują budowę nowego budynku usługowego. Realizacja inwestycji wymaga, aby przeznaczenie terenu zostało rozszerzone o funkcję usługową. Ustalone w dotychczasowym projekcie planu przeznaczenie działki (zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej) wynikało z treści wniosku o sporządzenie planu miejscowego. Wniosku, który złożyli obecnie składający uwagę. W ramach prac projektowych przyjęto, że celem właścicieli jest tworzenie jednorodnej formy zagospodarowania - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, która nie jest sprzeczna z treścią nadrzędnego dokumentu planistycznego miasta Skierniewice - Studium

2.	27.08.2019	Osoba fizyczna	Działka o nr ew. 293 w obrębie 6. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2.MN	Zwiększenie maksymalnej wysokości dla zabudowy mieszkaniowej usytuowanej w pasie działki nr ew. 293 do głębokości 100 m od ul. Mszczonowskiej, na całej szerokości działki.	§ 15. 1. 3) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) ...; 2) ...; 3) ...; 4) parametry kształtowania zabudowy a) wysokość zabudowy – maksimum 9,0 m, b)....	<u>Nie uwzględnić</u>  Proponuje się wprowadzić zmianę w tekście planu, która zapewni jednocześnie zachowanie budynku składających uwagę - również w sytuacji remontu, przebudowy, rozbudowy. Zmiana obejmowałaby zmianę zapisu	uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice. Wprowadzenie w obszarze nieruchomości składających uwagę kolejnego przeznaczenia tj. zabudowy usługowej zgodne jest z wymienionym dokumentem nadrzędnym w stosunku do planu miejscowego. Jednocześnie biorąc pod uwagę, że wnioskodawcy w kolejnych miesiącach raz jeszcze mogą zmienić pogląd dotyczący sposobu zagospodarowania swej nieruchomości oraz fakt, że ustalone przeznaczenie jest prawem, a nie zobowiązaniem, zmiana treści planu może dotyczyć całej nieruchomości wnioskodawców jak też sąsiednich. Stworzy to możliwości jednorodnej formy zagospodarowania i równoprawne traktowanie sąsiednich nieruchomości.  Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ustalaniu przeznaczenia terenu należy przestrzegać zasad kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z tą ustawą „ład przestrzenny” to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Obszar opracowania planu jest praktycznie niezurbanizowany. Obszar ten jest też częścią fragmentu miasta o jednorodnej pierwotnie i obecnie strukturze i formie zabudowy. Fragment miasta o jakim mowa zawiera się w kwartale ulic: Podleśnej, Mszczonowskiej, Alei prof. Szczepana A. Pieniążka i Trzczińskiej. Zatem kształtując
----	------------	----------------	---	---	---	---	---

					<p>odnoszącego się do wysokości zabudowy istniejących budynków nie spełniających wymagań dotyczących ustalonej w planie wysokości zabudowy. Proponuję zmianę §15 ust. 3, pkt 4 lit. a) i ustalenie jego treści w brzmieniu: "a) wysokość zabudowy - maksimum 9,0 m, z wyłączeniem istniejących budynków mieszkalnych mających większą wysokość, dla których w przypadku remontu, przebudowy i rozbudowy - maksimum 13,0 m".</p>	<p>formę zabudowy w obecnie opracowanym planie miejscowym ustala się formę zabudowy w całym fragmencie. Na ustalenia planu prócz wyników analizy zabudowy w granicach opracowania planu wpływają wyniki analizy formy zabudowy w całym fragmencie miasta. Analiza ta jest istotna by formę nowej zabudowy kształtować na zasadzie nawiązania do istniejącej, bez tworzenia elementów dyszharmonizujących. Tworząc nową strefę zurbanizowaną wysokość nowej zabudowy winna być zbliżona do wysokości zabudowy dominującej w tym fragmencie miasta (warunek zachowania ładu przestrzennego w zakresie wymagań kompozycyjno-estetycznych). Stąd w obszarze planu możliwe jest ustalenie wysokości zabudowy właściwej do wysokości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wysokość ta zbliżona jest do 9,0 m. Wynika z faktu, że wejścia na kondygnację parteru nie przekraczają 0,3 m ponad poziom istniejącego terenu, wysokość pojedynczej kondygnacji wynosi ok. 3,5 m, budynki mają dwie kondygnacje (przy czym równie często występują budynki z dachami płaskimi jak i wielopołaciowymi), powierzchnia zabudowy wynosi ok. 200,0 m<sup>2</sup>, a dachy posiadają kąt nachylenia połaci do 45°. Takie parametry budynków pozwalają na zachowanie wysokości nowej, przyszłej zabudowy w wartości jaka dominuje w tym fragmencie miasta, czyli 9,0 m. Zbliżone parametry wysokości istnieją także w sąsiednim do obszaru opracowania projektu planu osiedlu mieszkaniowym zabudowy jednorodzinnej tj. po zachodniej stronie Alei Szczepana Pieniążka (10,0 m). Wysokość ta obowiązuje mimo realizacji budynków z wbudowanymi w części</p>
--	--	--	--	--	---	--

3.	27.08.2019	Osoba fizyczna	Działka o nr ew. 293 w obrębie 6. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2.MN	Dopuszczenie możliwości realizacji obiektów umożliwiających prowadzenie gospodarstwa ogrodniczego w tym samym ww. pasie przyulicznym działki nr ew. 293.	§ 15.1.2) W zakresie przeznaczenia ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 2) przeznaczenie uzupełniające: a) tereny zabudowy usługowej, b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, c) urządzenia melioracji wodnych.	<u>Nie uwzględnić</u>  Odrzucając zgłoszoną uwagę należy podkreślić, że proponowane do przyjęcia w projekcie planu przeznaczenie terenu, na którym znajduje się działka składających uwagę dla zabudowy usługowej pozwoli tak na użytkowanie istniejącego budynku magazynowego, jaki i na jego rozbudowę i/lub budowę nowego takiego budynku. Istotnym jest, że w zgodności z przeznaczeniem terenu (zabudowy usługowej) będzie	piwnicznej garaży i wyniesienia tej części budynku ponad poziom terenu. Przyjęcie wnioskowanej wysokości zabudowy spowoduje ustalenie parametru wysokości odpowiedniego dla zabudowy wielorodzinnej czyli niezgodnej z celem opracowania omawianego projektu planu miejscowego. Wysokość 13,0 m to wartość właściwa dla realizacji budynków czterokondygnacyjnych.  Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ustalaniu przeznaczenia terenu należy przestrzegać zasady kształtowania ładu przestrzennego. Zgodnie z tą ustawą poprzez „ład przestrzenny” – to takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. W związku z tym nadanie przeznaczenia terenu musi prowadzić do tego, aby w jego ramach powstawały obiekty budowlane mające zbliżone uwarunkowania budowy, których funkcje się uzupełniają, spełniają te same wymagania w zakresie środowiskowego oddziaływania na siebie, czy też miały zbliżone parametry w zakresie powierzchni zabudowy, wysokości zabudowy. Uwzględnienie wniosku wskazuje na konieczność wprowadzenia kolejnego przeznaczenia dla terenu działki wnioskodawców tj. obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej także zabudowy rolnej lub zabudowy ogrodniczej. W pojęciach prawnych nie istnieje "zabudowa ogrodnicza". Zatem poprzez tę zabudowę należałoby rozumieć
----	------------	----------------	---	--	---	---	--

4.	27.08.2019	Osoba fizyczna	Działki o nr ew. 293 i 294 w obrębie 6. Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 2.MN	Doprojektowanie krótkiego odcinka terenu przeznaczonego pod drogę, która niekoniecznie musiałaby przebiegać przez działki będące własnością wnioskodawców, która	§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się: 1) układ komunikacyjny w granicach obszaru planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 9.KDW oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu; 2) zewnętrzny układ komunikacyjny w stosunku do obszaru	funkcja magazynowa budynku niezależnie od rodzaju składowanego surowca, wyrobu, towaru. Zatem oczekiwane przez składających uwagę działania możliwe będzie w ramach przeznaczenia terenu dla zabudowy usługowej.  <u>Nie uwzględnić</u>	wszelkie działania inwestycyjne służące działalności mającej na celu produkcję ogrodnictw. Tym samym w zabudowie ogrodniczej mieści się tak sama produkcja ogrodnicza (w formie sadów, pól uprawnych) jak też przetwórstwo produktów z tej produkcji oraz ich przechowywanie. Działanie to jest w bezpośrednim konflikcie z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zabudową usługową i/lub zabudową mieszkaniowo-usługową dla których przepisy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z póź. zm.) stanowią dopuszczalne wartości hałasu. Tymczasem tereny rolne, do których należy kwalifikować zabudowę ogrodnictw takiej ochronie nie podlegają. Ponadto powszechnie obowiązujące przepisy prawa nie określają norm zapachu jak też ich kwalifikacji. Należy zatem uwzględnić, że działalność ogrodnicza w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej może wywoływać konflikty wynikające z przenoszenia się zapachów ze środków chemicznych z stosowanych w ogrodnictwie nawozów i oprysków.  Składający uwagę oczekują wprowadzenia do planu miejscowego odcinka drogi publicznej, która będzie przebiegała w kierunku wschód zachód od ulicy alei prof. Szczepana A. Pieniążka do granicy ich nieruchomości lub w kierunku północ-południe od granicy ich nieruchomości do ulicy Trzczyńskiej. Jednocześnie oczekują, że droga ta będzie ustalona na działkach właścicieli innych działek. Tymczasem w projekcie planu ustalono, iż nieruchomość składających uwagę obsługiwana będzie poprzez drogi wewnętrzne
----	------------	----------------	--	--	--	---	---

				<p>dochodziłaby do granic ww. działek od strony Alei Szczepana A. Pieniązka bądź ulicy Trzczińskiej. Zbierałaby ona ruch z dróg wewnętrznych zaprojektowanych na terenie działek będących własnością wnioskodawców.</p>	<p>niniejszego planu stanowią tereny wskazane na rysunku planu jako ustalenia o charakterze informacyjnym, tj. droga publiczna klasy głównej – Aleja prof. Szczepana A. Pieniązka (oznaczona symbolem 6.33.KDG, droga publiczna klasy zbiorczej – ul. Mszczonowska, droga publiczna klasy lokalnej – ul. Trzczińska;</p> <p>3) powiązanie układu komunikacyjnego z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowania i/lub zjazdy publiczne/indywidualne.</p>	<p>nie wyznaczone na rysunku planu, a powiązanie układu komunikacyjnego wewnętrznego przedmiotowej nieruchomości z zewnętrznym układem może się odbywać poprzez zjazd na ulicę Mszczonowską. Takie ustalenie projektu planu wynikało z poniższych uwarunkowań.</p> <p>Obszar projektu planu stanowi fragment miasta o jednorodnych formach docelowego zagospodarowania. Obszar ten zawiera się pomiędzy ulicami: Podleśną, Mszczonowską, aleją prof. Szczepana A. Pieniązka i Trzczińską. Obszar ten charakteryzuje się układem działek północ-południe. We wcześniejszych latach obszar użytkowany był jednorodnie - rolniczo. W charakterze takiego użytkowania pozostała praktycznie jedna działka położona przy wschodniej granicy obszaru projektu planu. Działkę tę przeznaczono w projekcie planu dla terenów ogrodów działkowych. W ostatnich kilkunastu latach znacząca ilość działek w tym fragmencie miasta została podzielona na mniejsze, które zostały w znacznej ilości zabudowane. Wszystkie nowe działki zabudowane obsługiwane są poprzez drogi wewnętrzne prowadzone w kierunku północ-południe. Z tego względu praktycznie niemożliwe jest poprowadzenie we wskazanym fragmencie miasta dróg w kierunku wschód-zachód, które nie wymagałyby bardzo znaczącego ingerowania w zabudowę, w tym wykup budynków czy przebudowę technicznej infrastruktury podziemnej. Zatem należy przyjąć, że obsługa komunikacyjna całego opisanego wcześniej fragmentu miasta pomiędzy ulicami: Podleśną, Mszczonowską, aleją prof. Szczepana A. Pieniązka i Trzczińską nie wymaga i nie będzie wymagać działań publicznych tj. może być wykonana w oparciu</p>
--	--	--	--	---	---	---

5.	27.08.2019	Osoba fizyczna	Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: 9.KDW i 8.KD(D)	Składający uwagi informują, iż w §21 i §10 projektu planu znajdują się błędne oznaczenie symboli.	<p>§10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:</p> <p>1) układ komunikacyjny w granicach obszaru planu stanowi droga wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 7.KDW oraz drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu;</p> <p>§21. 1. Wyznacza się teren o symbolu 8. KDW, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.</p> <p>2. W zakresie przeznaczenia ustala się:</p> <p>1) przeznaczenie podstawowe – droga wewnętrzna;</p> <p>2) przeznaczenia uzupełniające – miejsca postojowe dla samochodów, zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.</p>	<u>Uwzględnić</u>	tego będzie wykup przez Samorząd Miasta Skierniewice całej tej działki i budowa nowej drogi publicznej. Jedynym beneficjentem takiego działania będzie składający uwagę. Przeznaczenie tej działki, do obsługi jednej nieruchomości, nie wzbogaci układu komunikacyjnego miasta. Dlatego też brak jest uzasadnienia do wykupu tej działki przez samorząd Miasta Skierniewice. Istotnym jest, że nieruchomość składających uwagę posiada dostęp do ulicy Mszczonowskiej.
----	------------	----------------	---	---	--	-------------------	---

PREZYDENT MIASTA  
Krzysztof Jazdzyk