

Załącznik do postanowienia
Prezydenta Miasta Skierniewice
z dnia 9 stycznia 2017 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Mszczonowską,
Pomologiczną, S. Rybickiego, J. Sobieskiego i H. Sienkiewicza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko
Wyłożenie od dnia 3 listopada 2016r. do dnia 5 grudnia 2016r., uwagi które nie rozstrzygnięto w dniu 27 grudnia 2016 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu zmiany planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Propozycja rozstrzygnięcia uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	22.12.2016	Skierniewice Investment Sp. z o.o.	Teren oznaczony w projekcie planu 10.193 U	Wprowadzenie zmiany powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z ustalonej w projekcie planu wartości 2000,0 m ² , na 1000,0 m ² .	§ 15. 4. 2) W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się: 1) ...; 2) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych – minimum 2000,0 m ² , z wyłączeniem działek wydzielanych dla realizacji stacji transformatorowych w budynkach, dla których – minimum 40,0 m ² ; 3) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz przeznaczonych dla powiększenia działek bezpośrednio przyległych i dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej	nie uwzględnić	teren 10.193 U został przeznaczony dla realizacji m.in. obiektów wielkopowierzchniowych. Są to obiekty (budynki handlowe) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m ² . Realizacja budynków o takiej powierzchni na działkach 1000,0 m ² byłaby niemożliwa z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w projekcie planu tj. dopuszczonej intensywności zabudowy (3,5), konieczności realizacji miejsc parkingowych, w połączeniu z wielkością terenu niezbędną dla dróg dojazdowych do miejsc postojowych (min. 1 miejsce na 100,0 m ² pow. sprzedaży). W planie wprowadzono nowe brzmienie zapisu odstępowania od wymaganej wielkości działek budowlanych, które dotyczyłoby wszystkich terenów w granicach projektu planu o treści „ <u>wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych nie obowiązuje dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących oraz</u>

				<p>dopuszczenie budowy na terenie 10.193 U ściany budynku bezpośrednio przy granicy z działką budowlana na terenie 10.189 U, w której powierzchnia szklenia wyniesie 20%</p>	<p>§ 15. 4. 12) Zasady kształtowania zagospodarowania, zabudowy oraz lokalizacji obiektów i funkcji:</p> <p>a) zakaz lokalizacji:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ..., - ..., - ..., - ścian pełnych oraz z powierzchnią otworów mniejszą niż 20% na terenie 10.193U od strony terenów 10.189 U, 10.196 M/U i 10.197 M/U 	<p>nie uwzględnić</p>	<p>przeznaczonych dla powiększenia działek bezpośrednio przyległych i dla działek pod urządzenia infrastruktury technicznej”. Zapis ten umożliwi wszystkim właścicielom nieruchomości w obszarze planu wydzielenie działek budowlanych o innych/dowolnych powierzchniach, z warunkiem by działki te były przyłączone do sąsiednich działek budowlanych;</p> <p>wielkość możliwej do powstania w opisanym w uwadze miejscu ściana i jej wpływ na ład przestrzenny w sąsiedztwie stanowią o konieczności wprowadzenia szczególnych warunków zagospodarowania. Zgodnie z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami ściana budynku w granicy może mieć powierzchnię 1152,0 m² (64,0 m dł. i 18,0 m wys.). Ściana ta jest eksponowana z ulicy Reymonta, 25-lecia PRL. Jest widoczna z ulicy Zawadzkiego. Zatem jej ekspozycja z przestrzeni publicznej będzie szczególnie wpływała na otaczającą przestrzeń. W sąsiedztwie terenu 10.193 U istnieją budynki usługowe i mieszkalne. Architektura elewacji tych budynków wskazuje, że udział powierzchni szklenia elewacji w pierzejach stanowi co najmniej 40 % powierzchni ścian. Z uwagi na to należy dążyć aby nowopowstająca ściana posiadała elementy architektoniczne, które wyeliminują negatywny – niespotykany w otoczeniu odbiór tak dużej jednolitej powierzchni. Każde wprowadzenie w planie miejscowy ograniczenia w wykonywaniu prawa własności winno mieć uzasadnienie. Poprzez ten fakt istnieją ograniczone możliwości kształtowania architektury budynków zapisami planu.</p>
--	--	--	--	--	---	-----------------------	---

				ustalenie w planie obowiązku zabudowy pierzejowej nieciągłej, w terenie 10.193 U,	-	nie uwzględnić	<p>Jednocześnie nie jest wskazany, aby zapisy planu w sposób jednoznaczny „wymuszały” formę przyszłej elewacji budynków ograniczając w sposób subiektywny kreatywność inwestorów i reprezentujących ich projektantów. Analiza złożonej uwagi prowadzi do wniosku, że o ile sytuowanie budynku przy granicy z działkami sąsiednimi ma uzasadnienie (zwiększenie powierzchni to zwiększenie korzyści dla inwestora – bogatsza oferta usług i dla samorządu – wpływy z podatku od nieruchomości i zwiększenie atrakcyjności obszaru dla korzystania z usług publicznych w sąsiedztwie) to takie usytuowanie winno też zapewniać utrzymanie ładu przestrzennego. W tym przypadku wygląd elewacji winien w podstawowym stopniu nawiązywać do elewacji otaczającej zabudowy. Stąd proponuje się wprowadzenie w planie najmniej – w ocenie opracowującego projekt planu kłopotliwego dla inwestorów sposobu wyeliminowania ściany pełnej, której wielkość mogła by zdominować architekturę zabudowy sąsiedniej. Propozycja ta sprowadza się do zapewnienia realizacji omawianej elewacji z wykorzystaniem fasad szklanych, których udział w całej elewacji będzie stanowił minimum 40% jej powierzchni,</p> <p>obowiązek zabudowy pierzejowej nieciągłej jest wprowadzany dla zapewnienia zachowania istniejącej zabudowy – wartościowej poprzez swą charakterystykę położenia w pierzei ulicy (uwarunkowania urbanistyczne lokalizacji budynków) lub z uwagi na wartości historyczne</p>
--	--	--	--	---	---	----------------	--

							<p>istniejących budynków w pierzei ulic. Charakter takiej zabudowy polega na tym, że w pierzei ulicy istnieją powszechnie budynki, w których jedna ściana sytuowana jest bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią. Taki układ zabudowy jest szczególną formą sytuowania budynków, stosowaną w pewnych okresach funkcjonowania miasta. Zasada zabudowy pierzejowej nieciągłej wprowadzana jest w planie jako szczególne ograniczenie sytuowania nowej zabudowy w historycznych fragmentach miasta, do których w przedmiotowym projekcie planu należy zabudowa wzdłuż ulicy Jagiellońskiej. W przypadku ulicy Reymonta taka sytuacja nie występuje. Ponadto w planie ustalono wzdłuż ulicy Reymonta linię zabudowy obowiązującej oraz zasadę umożliwiającą sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi. Te ustalenia gwarantują inwestorom w terenach, gdzie nie ustalono obowiązku zabudowy pierzejowej lub pierzejowej nieciągłej możliwość sytuowania budynków wzdłuż pierzei ulicy od jednej granicy działki budowlanej do drugiej, co skutecznie zastępuje obowiązek takiego sytuowania nowej zabudowy.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

NACZELNIK
Biura Planowania Przestrzennego
i Planowania Inwestycji
mgr inż. Dariusz Boguszewski

PREZYDENT MIASTA

Krzysztof Jażdżyk