

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXV/33/2017

Rady Miasta Skierniewice

z dnia 30 marca 2017 r.

**ROZSTRZYGNIECIE**  
**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu**  
**zagospodarowania przestrzennego**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego - fragment miasta Skierniewice położony pomiędzy ulicami: Jagiellońską, Mszczonowską, Pomologiczną, S. Rybickiego, J. Sobieskiego i H. Sienkiewicza wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. Po raz pierwszy wyłożenie trwało w okresie od dnia 3 listopada 2016r. do dnia 5 grudnia 2016r. Termin zgłoszenia uwag upływał w dniu 23 grudnia 2016r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu zmiany planu tj. do dnia 24 lipca 2015 r. wpłynęło 5 pism zawierających 33 uwagi.

Decyzję o rozstrzygnięciu złożonych uwag Prezydent Miasta Skierniewic podjął w dniach 27 grudnia 2016 r. i 9 stycznia 2017 r. W pierwszym terminie Prezydent Miasta Skierniewic postanowił nie uwzględnić czterech spośród dwudziestu dziewięciu złożonych uwag, w drugim terminie Prezydent Miasta Skierniewic postanowił nie uwzględnić trzech spośród czterech uwag. Jednocześnie przy rozpatrywaniu zgłoszonych uwag Prezydent Miasta Skierniewice uznał część uwag, w wyniku czego nastąpiła zmiana treści projektu zmiany planu miejscowego.

Po wprowadzeniu zmian wynikających z uwzględnienia dwudziestu sześciu uwag projekt zmiany planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 stycznia 2017 r. do 23 lutego 2017 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu tj. do dnia 15 marca 2017 r. wpłynęło jedno pismo zawierające jedną uwagę.

Prezydent Miasta Skierniewic w dniu 20 marca 2017 r. postanowił nie uwzględnić uwagi.

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

**I. W zakresie uwag złożonych w okresie pierwszego wyłożenia**

(w okresie od 3 listopada 2016r. do dnia 5 grudnia 2016 r.)

***Uwagi Nr 1 i Nr 2 zawarte w piśmie:***

– z dnia 24 listopada 2016 r.

– zgłaszający - ORANGE POLSKA S.A. informuje, że oczekuje wprowadzenia zmiany zapisów w obrębie działek nr ew. 21/5, 22/2, w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 10.164 oraz w obrębie działki nr 2/4, w terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 10.157

**Uwaga Nr 1** – wprowadzenie do projektu planu miejscowego zapisu dopuszczającego na działkach objętych wnioskiem rozbudowy, modernizacji i remontu budynków.

**Wyjaśnienie** – rozbudowa, modernizacja i remont budynków są działaniami zgodnymi z ustaleniami projektu planu miejscowego. ustalenie to wynika z treści określających przeznaczenie terenu. W ramach przeznaczenia terenu przewiduje się prawo realizacji zabudowy mieszkaniowej. Nie wprowadzono przy tym ustalenia, że przeznaczenie terenu odnosi się wyłącznie do realizacji nowych budynków. Stąd należy przyjąć, że w zakresie ustalonego przeznaczenia możliwe są wszystkie z wymienionych przez wnioskodawcę działań, a ponadto możliwe jest dokonywanie zmiany sposobu użytkowania budynków na funkcje zgodne ze wskazanym przeznaczeniem terenu;

**Uwaga Nr 2** – dotyczy oczekiwania zmniejszenia z 20% do 10%, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w terenie oznaczonym w projekcie planu numerem 10.157.

**Wyjaśnienie** – nieruchomość wnioskodawcy w terenie o numerze 10.157 sąsiaduje z nieruchomością, na której znajduje się budynek zabytkowy z ogrodem (przychodnia Szpitala Wojewódzkiego w Skierniewicach przy ulicy Rybickiego). Sytuacja ta wskazuje na potrzebę ochrony ekspozycji tego zespołu

historycznego. Ochrona ustalona została poprzez ograniczenia w zagospodarowaniu budynku zabytkowego i jego otoczenia. Sugerowana przez składającą uwagę powierzchnia biologicznie czynna to 335 m<sup>2</sup> zieleni na nieruchomości o powierzchni 3350 m<sup>2</sup>. Nieruchomości, na której może powstać budynek mieszkalny wielorodzinny. Tymczasem przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie wskazują, że dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego powierzchnia biologicznie czynna winna wynosić nie mniej niż 20%. Proponowany, obniżony wskaźnik nie znajduje też uzasadnienia wobec treści Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Skierniewice, które wskazuje, by w jednostce urbanistycznej, na której znajduje się nieruchomość wnioskodawcy przedmiotowy wskaźnik wynosił minimum 20%.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić.**

**Uwagi Nr 3 i Nr 4 zawarte w piśmie:**

– z dnia 2 grudnia 2016 r.

– zgłaszający - Andrzej Jaworski, ul. Mszczonowska 27b, Skierniewice, w kontekście zagospodarowania działki nr ew. 554/1.

**Uwaga Nr 3** – składający uwagę wskazuje by w projekcie planu nie ustalać warunków i zasad dotyczących sytuowania i formy ogrodzeń.

**Wyjaśnienie** – Ogrodzenia stanowią istotny element odbioru ukształtowania przestrzeni oraz zabudowy. Stanowią zatem jeden z podstawowych elementów wpływających na ład przestrzenny. Szczęólnego znaczenia ma sytuowanie ogrodzeń w obszarze projektu planu. Obszar ten stanowi centrum miasta, które jest użytkowane przez wszystkich mieszkańców miasta i większość osób je odwiedzających. Jest to obszar - wizytówka obrazujący stan ładu przestrzennego w części architektury i urbanistyki. Odstąpienie od ustalania zasad dotyczących sytuowania i formy ogrodzeń spowoduje, że właściciele nieruchomości będą korzystać z przepisów powszechnie obowiązujących, które pozwalają na realizację ogrodzeń z każdego materiału, w każdym miejscu i wysokości do 2,0 m, w tym ogrodzeń pełnych. Powszechne stosowanie takich ogrodzeń, szczególnie w terenach o wysokich walorach historycznych, wzdłuż ulic wywoła stworzenie „fosy” obejmującej ulicę z chodnikami, której obudowę stanowią będą mogły ogrodzenia pełne. Taka forma zabudowy jest obca zabudowie historycznej części miasta Skierniewice, a co za tym idzie nie może być dopuszczona w tym planie, który obejmuje swymi granicami jej fragment i tereny w bezpośrednim jej sąsiedztwie. Zabudowę historycznej części miasta Skierniewice (centrum) stanowią budynki sytuowane w zwarty sposób w pierzei ulic. Budynkami maksymalnie dostępnymi, w których świadczone są wszelkie funkcje niezbędne dla życia wszystkich mieszkańców (mieszkanie, usługa, praca);

**Uwaga Nr 4** – składający uwagę oczekuje wprowadzanie w planie definicji "terenu publicznego".

**Wyjaśnienie** – wprowadzenie oczekiwanej definicji nie znajduje podstaw prawnych. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w art. 15 wskazuje obligatoryjny i dopuszczalny zakres stanowienia, jakie może być przedmiotem planu miejscowego. Brak jest tam wskazań o możliwości ustalania zasad zagospodarowania "terenu publicznego". Przepisy ustawy wskazują, że takie rozstrzygnięcia dokonywane są dla obszarów określanych mianem "przestrzeni publicznej". Pojęcie to jest zdefiniowane w ustawie, a w projekcie planu "przestrzeń publiczna" została wyodrębniona i wskazano dla niej warunki zagospodarowania. Warunki te mieszczą się w dopuszczalnych ustaleniach zawartych w przepisach §3 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalone warunki odnoszą się do zasad umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, urządzeń technicznych i zieleni.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić.**

**Uwagi od Nr 5 do Nr 7 zawarte w piśmie:**

– z dnia 22 grudnia 2016 r.

– zgłaszający - Skierniewice Investment Sp. z o.o., w kontekście zagospodarowania terenu oznaczonego w projekcie planu 10.193 U.

**Uwaga Nr 5** – składający uwagę wskazuje potrzebę wprowadzenia zmiany powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej z ustalonej w projekcie planu wartości 2000,0 m<sup>2</sup>, na 1000,0 m<sup>2</sup>.

**Wyjaśnienie** – teren 10.193 U został przeznaczony dla realizacji m.in. obiektów wielkopowierzchniowych. Są to obiekty (najczęściej budynki handlowe) o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m<sup>2</sup>. Realizacja budynków o takiej powierzchni na działkach 1000,0 m<sup>2</sup> byłaby niemożliwa z zachowaniem pozostałych parametrów określonych w projekcie planu tj. dopuszczalnej 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<sup>2</sup> pow. sprzedaży). Jednocześnie analiza złożonej uwagi doprowadziła do wprowadzenia określonego wcześniej odstępstwa od minimalnych powierzchni działek. Rozszerzono dotychczasowe odstępstwa o zapis umożliwiający dokonywanie wydzielenia działek o powierzchni mniejszej niż 2000,0 m<sup>2</sup>, w sytuacji potrzeby m. in. uregulowania spraw własnościowych działek bezpośrednio przyległych. Nowe brzmienie zapisu odstępstwa od wymaganej wielkości działek budowlanych to - „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” (podkreśleniem zaznaczono część jaka została wprowadzona w związku ze złożoną uwagą). 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.

**Uwaga Nr 6** – w ocenie składającego uwagę w planie należy dopuścić budowę na terenie 10.193 U ściany budynku bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną na terenie 10.189 U, w której powierzchnia szklenia wyniesie 20%.

**Wyjaśnienie** – wielkość możliwej do powstania w opisanym w uwadze miejscu ściany i jej wpływ na ład przestrzenny w sąsiedztwie stanowią o konieczności wprowadzenia szczególnych warunków zagospodarowania w zakresie powierzchni jaką może zajmować ściana bez szklenia. Zgodnie z przyjętymi w projekcie planu ustaleniami ściana budynku w granicy z działką sąsiednią na terenie 10.189 U może mieć powierzchnię 1152,0 m<sup>2</sup> (64,0 m dł. i 18,0 m wys.). Ściana ta jest eksponowana z ulicy Reymonta i ulicy 25-lecia PRL. Jest też 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 aby nowopowstająca ściana posiadała elementy architektoniczne, które wyeliminują negatywny – niespotykany w otoczeniu odbiór tak dużej jednolitej powierzchni wprowadza się w planie konieczność dostosowania formy elewacji do elewacji zabudowy otaczającej. Jednocześnie każde wprowadzenie w planie miejscowym ograniczenia w wykonywaniu prawa własności winno mieć uzasadnienie. Przy rozpatrywaniu uwagi wzięto pod uwagę fakt, że zapisy planu winny w minimalny sposób i w minimalnym stopniu ograniczać możliwość kształtowania architektury budynków. Jednocześnie nie jest też wskazany, aby zapisy planu jednoznacznie „wymuszały” formę przyszłej elewacji. Ustalenia szczegółowe wprowadzane bez szczególnych uwarunkowań - choćby wynikających z istniejącej w sąsiedztwie zabudowy historycznej w sposób subiektywny ograniczyłyby kreatywność inwestorów i reprezentujących ich projektantów. Analiza złożonej uwagi prowadzi zatem 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 (również w zakresie architektury zabudowy). Biorąc pod uwagę wielkość nowej zabudowy i jej wpływ na odbiór przestrzenny w zapisach planu należy zapewnić by przyszła zabudowa w podstawowym stopniu nawiązywała do elewacji otaczającej zabudowy. Stąd proponuje się wprowadzenie w planie najmniej "kłopotliwego" dla inwestorów sposobu wyeliminowania ściany pełnej, której wielkość mogłaby zdominować architekturę zabudowy sąsiedniej. Propozycja ta sprowadza się do zapewnienia realizacji omawianej elewacji z wykorzystaniem fasad szklanych, których udział w całej elewacji będzie stanowić minimum 40% jej powierzchni.

**Uwaga Nr 7** – w ocenie składającego uwagę wskazanym jest ustalenie w planie obowiązku zabudowy pierzejowej nieciągłej, w terenie 10.193 U.

**Wyjaśnienie** – obowiązek zabudowy pierzejowej nieciągłej jest wprowadzony w projekcie planu dla zapewnienia zachowania historycznego układu zabudowy oraz ochrona zabytków (układu urbanistycznego, budynków zabytkowych). Taki układ zabudowy stosowany był w pewnych okresach funkcjonowania miasta. Zasada zabudowy pierzejowej nieciągłej wprowadzona jest w projekcie planu jako szczególne ograniczenie

sytuowania nowej zabudowy w historycznym fragmencie miasta, do którego w przedmiotowym projekcie planu należy zabudowa wzdłuż ulicy Jagiellońskiej. W przypadku ulicy Reymonta, przy której znajduje się teren objęty uwagą, taka sytuacja nie występuje. Historyczny układ zabudowy chroniony przywołanym zapisem charakteryzuje się usytuowaniem istniejącej zabudowy w pierzei ulicy (uwarunkowania urbanistyczne lokalizacji budynków). Zapis o zabudowie pierzejowej nieciągłej stanowi też ochronę istniejących budynków zabytkowych poprzez zapewnienie gwarancji odbudowy zniszczonych zabytków bezpośrednio przy wskazanych granicach z działkami sąsiednimi. Takie sytuowanie budynków jest bowiem wyjątkiem w stosunku do wymagań dotyczących sytuowania budynków na działkach budowlanych, jakie obowiązują w powszechnie obowiązujących przepisach budowlanych. Jednocześnie analiza złożonej uwagi doprowadziła do rozszerzenia sposobu sytuowania budynków na działkach budowlanych w terenie objętym uwagą. W projekcie planu 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.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwag nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwag nie uwzględnić.**

## **II. W zakresie uwag złożonych w okresie drugiego wyłożenia**

(w okresie od 26 stycznia 2017 r. do 23 lutego 2017 r.)

**Uwaga zawarta w piśmie:**

– z dnia 26 lutego 2017 r.

– zgłaszający - Ewa Bysyngier, ul. Sobieskiego 31/37 m. 5, Skierniewice.

**Uwaga** – składająca uwagę oczekuje wykreślenia ustaleń w zakresie wymaganej ilości miejsc do parkowania jakie ustalono w projekcie planu, w terenie 10.169 U.

**Wyjaśnienie** – określenie wymagań w zakresie ilości miejsc parkingowych jest ustaleniem obligatoryjnym planu miejscowego - art. 15 ust 2 pkt 6) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Stąd rezygnacja z tego zapisu może nastąpić w sytuacji szczególnej tj. np. gdy na terenie nie przewiduje się zabudowy lub uwarunkowania historyczne zabudowy sąsiedniej uniemożliwiają realizację miejsc postojowych. Nieruchomość wnioskodawczyni położona przy ulicy Reymonta, przy skrzyżowaniu z ulicą Żwirki. Jest to rejon o bardzo dużym natężeniu ruchu (ulica Reymonta jest ulicą zbiorczą), tuż przy terenie znajduje się przystanek komunikacji publicznej. Teren na którym obecnie znajduje się przystanek został przeznaczony dla potrzeb placu publicznego i parkowania. Jednocześnie w projekcie planu ustalono zasadę, że dopuszcza się zapewnienie wymaganej ilości miejsc parkingowych, na nieruchomościach położonych w odległości do 200,0 m od budynku, dla którego ustalono minimalną ilość miejsc parkingowych. Rozwiązanie takie gwarantuje, że właściciele działek, których położenie, wielkość stanowią istotne ograniczenia do realizacji wymagań parkingowych na własnych działkach mogą je zapewnić na działkach położonych w sąsiedztwie. W przypadku działki wnioskodawczyni należy zauważyć, że jest ona położona bezpośrednio przy terenie, na którym ustalono przeznaczenie parkowania oraz przy działce zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, na której w ramach jej zagospodarowania możliwe jest wykonanie miejsc parkingowych. Działki zabudowy mieszkaniowej, na których można realizować potrzeby miejsc parkingowych istnieją również w odległości ok. 50,0 m od granic działki i terenu objętych uwagą. Stąd brak jest uzasadnienia dla przyjęcia niemożliwości zrealizowania stawianych planem wymagań w zakresie miejsc postojowych. Jednocześnie nadrzędnym powodem niemożliwości uwzględnienia uwagi jest fakt znaczącego deficytu miejsc postojowych w centrum miasta przy dotychczasowym zagospodarowaniu. Chęć rozwoju miasta - jego centrum wskazują zasadność umożliwienia budowy nowych budynków, rozbudowy istniejących. Jednakże konsekwencje tego rozwoju nie mogą negatywnie wpływać na stan istniejący zagospodarowania terenów sąsiednich. Rezygnacja z zapisu spowoduje, że miejsca postojowe obsługujące przyszłe budynki zrealizowane z wykorzystaniem pozostałych ustaleń planu tj. powierzchni zabudowy 70% powierzchni działki, intensywności zabudowy 2,1 nie zostaną zrealizowane na działce inwestora pogarszając niekorzystną sytuację w zakresie miejsc postojowych jaka istnieje w rejonie skrzyżowania ulic: Żwirki, Reymonta.

**Prezydent Miasta Skierniewice postanowił uwagi nie uwzględnić.**

**Rada Miasta Skierniewic postanawia uwagi nie uwzględnić.**

PRZEWODNICZĄCY RADY

  
ANDRZEJ MELON