

Załącznik do postanowienia  
Prezydenta Miasta Skierniewice  
z dnia 18.06.2019 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO – FRAGMENT MIASTA SKIERNIEWICE POŁOŻONY POMIĘDZY ULICAMI: JANA III SOBIESKIEGO, ALEJĄ MACIEJA RATAJĄ, WIADUKTEM I TERENEM KOLEJOWYM wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**  
Wyłożenie od dnia 12.04.2019r. do dnia 16.05.2019r., uwagi do 05.06.2019r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Treść uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8
1.	04.06.2019	osoba fizyczna	nieruchomości przy ulicy Adama Mickiewicza	wnoszę uwagi odnośnie: <b>- zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy wzdłuż ulicy Adama Mickiewicza</b> składająca uwagę wnosi o ustalenie zapisów, które będą chroniły niższy typ zabudowy, uważa, że dopuszczenie budowy budynków o wysokości 27 m, spowoduje zatłoczenie tej części miasta poprzez liczbę ludzi i ich samochody.	teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4.134 M,U - wysokość zabudowy w strefie obniżonej wysokości wskazanej na rysunku planu – maksimum 7,0 m, - wysokość garaży - maksimum 4,0 m, - pozostałej zabudowy maksimum 27,0 m.	nie uwzględnić	W projekcie planu wysokość zabudowy o wartości 27,0 m dotyczy terenu o symbolu 4.134 M,U, (nieruchomości położone przy ulicy Mickiewicza). W terenie tym budynki mieszkalne mają wysokość od 12,0 m do 33,0 m (wyjątkiem jest jeden budynek o wysokości 9,0 m). jest ich 11. Dwa z nich mają wysokość powyżej 30,0 m, pięć ma wysokość powyżej 20,0 m, dwa ok. 18,0 m, i dwa wysokość ok. 12,0 m. Ustalona w tym terenie w projekcie planu wysokość 27,0 m nawiązuje do wysokości większości z budynków wielorodzinnych przy ulicy Mickiewicza we wskazanym terenie. Wysokość 27,0 m umożliwi realizację budynków - max. 9 kondygnacyjnych nadziemnych. Istotnym przy ustalaniu treści planu był fakt, że ustalona wysokość może dotyczyć trzech działek położonych przy ulicy Mickiewicza i trzech budynków. Odnosząc się do uwagi o tym, że nastąpi wzrost liczby mieszkańców i pojazdów

				<p>Wpłyne to na obniżenie jakości życia mieszkańców. Jednocześnie składająca uwagę nie proponuje jaka wysokość jest właściwa</p>			<p>stwierdzam, że jest taka sytuacja jest wielce prawdopodobna z racji na opisane wcześniej położenie opisywanego terenu, a co za tym idzie jest korzystna dla obecnych i przyszłych mieszkańców miasta. Zwiększenie liczby mieszkańców bezpośrednio wpływa na zwiększenie budżetu samorządu. Ponadto pozwala na optymalne wykorzystanie sieci technicznych. Ustalając powyższą propozycję wysokości miano na uwadze, że wybór takiego miejsca do zamieszkania i do inwestowania zależy od kupującego i inwestora oraz, że osoby już mieszkające w tym terenie należą do szczególnie akceptujących intensywną zabudowę. Gdyby było inaczej najpewniej nie zdecydowaliby o kupnie mieszkania w tym miejscu.</p>
jw.	jw.	jw.	jw.	<p><b>- zmniejszenia wskaźnika liczby miejsc postojowych na mieszkanie i na powierzchnię usług</b> - obecnie w rejonie ulicy Mickiewicza brakuje miejsc postojowych, a ograniczenie jej liczby w stosunku do nowych budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz usługowych spowoduje zwiększenie problemu</p>	<p>w zakresie miejsc do parkowania dla samochodów ustala się: - liczbę miejsc do parkowania dla nowych budynków lub ich części przeznaczonych na cele: a) mieszkalne – minimum 1 miejsce na 2 mieszkania z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach, b) usługowe minimum 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej</p>	nie uwzględnić	<p>Punktem wyjścia do określenia propozycji ilości miejsc postojowych w projekcie planu były zapisy planu obowiązującego oraz stanu istniejącego w tym zakresie Obowiązujący plan miejscowy nie ustala wskaźników miejsc postojowych dla budynków mieszkalnych. Ustala takie wskaźniki dla obiektów usługowych. Dla zabudowy mieszkaniowej takiego wskaźnika nie było. realizacja miejsca postojowych dla mieszkań była zatem decyzja inwestora i mieszkańca, którzy kierowali się jednym wymogiem prawnym. Wymóg ten określony w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury - w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Przepisy tam zawarte wskazują, że należy dla budynku zaprojektować niezbędną ilość miejsc postojowych. Wymagana ilość miejsc postojowych jest przy tym zależna od rodzaju usług. Dla handlu - 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> pow. sprzedaży, dla gastronomii - 1 stanowisko na 4 miejsca konsumpcyjne, dla hotelu - 1 stanowisko na 4 miejsca noclegowe, a pozostałe - 1 na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej. Analiza stanu istniejącego wyposażenia</p>

							<p>terenu w miejsca postojowe dowodzi, że wskaźnik ten wynosi 1 miejsce parkingowe na 1,6 mieszkania.</p> <p>Powyższe fakty prowadziły do wniosku, że akceptowanym przez inwestorów/mieszkańców terenu wskaźnikiem ilości miejsc postojowych przypadających na mieszkanie jest wskaźnik zbliżony do wartości 1 miejsce dla 2 mieszkań. Stąd w projekcie planu przyjęto dla mieszkań taki właśnie wskaźnik. Dla zabudowy usługowej ustalono wskaźnik 1 miejsce na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, nie różnicując od przeznaczenia obiektów usługowych. Taki wskaźnik został jest stosowany w mieście Skierniewic od około czterech lat, jako ogólny dla terenów usług.</p> <p>Podsumowując, ustalony wskaźnik dla mieszkań jest zbliżony do istniejącego na terenie, akceptowany przez dziesiątki mieszkańców, którzy wprowadzili się do mieszkań w tym terenie w okresie ostatnich 10 - 12 lat. Przyjęty wskaźnik nie różnicuje inwestorów/mieszkańców w terenie pod względem, wymagań im stawianych przez samorząd. Przyjęty wskaźnik może być zwiększony przez inwestora na etapie inwestycji.</p>
jw.	jw.	jw.	jw.	<p><b>zwiększenia wskaźników powierzchni zabudowy (w szczególności tych powyżej 60%)</b> dogęszczenie zabudowy do poziomu określonego w projekcie planu spowoduje m.in. znaczny wzrost ruchu samochodowego, zmniejszenie</p>	<p>teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej oznaczony 4.134 M,U wskaźnik powierzchni zabudowy: - w strefie obniżonej wysokości zabudowy przy ulicy Adama Mickiewicza – maksimum 90%, - dla działek zabudowanych garażami – maksimum 100%, - dla pozostałych działek budowlanych</p>	nie uwzględnić	<p>W trakcie przygotowywania projektu planu wykonano analizę wskaźnika powierzchni zabudowy tj. powierzchni pod budynkami, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi w stosunku do powierzchni działek budowlanych. Na większości działek zabudowanych budynkami wielorodzinnymi wskaźnik ten wynosi ok. 50%, ale występują też działki, na których wskaźnik ten wynosi ok. 80%. Do tych ostatnich należy działka, na której mieszka składająca uwagę. działka ta znajduje się na terenie o symbolu 4.134 M,U.</p> <p>W projekcie planu z racji na uwarunkowania opisane na wstępie przyjęto, że maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, rozumiany jako stosunek powierzchni pod budynkami do powierzchni działki budowlanej będzie wynosił</p>

				<p>powierzchni zieleni miejskiej, zaciemnianie istniejących budynków, zbyt bliskie odległości między budynkami, co negatywnie wpłynie na życie mieszkańców tego rejonu miasta. Składająca uwagę nie proponuje jaki wskaźnik jest właściwy</p>	<p>maksimum 70%,</p>	<p>70%. Jednocześnie przyjęto, że wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej (tj. pokrytej roślinnością) ma mieć minimum 20%. Tak ustalone wskaźniki powodują, że dla dojazdów i miejsc postojowych realizowanych w poziomie terenu można będzie przeznaczyć maksimum 10% powierzchni działki budowlanej. W przypadku chęci budowy budynku o powierzchni maksymalnie wykorzystującej ustalony wskaźnik koniecznym będzie budowa parkingu podziemnego.</p> <p>Należy też podkreślić, że przy ustalonych wskaźnikach powierzchnie pod budynkami i utwardzone, w sumie będą mogły stanowić 80% powierzchni działki budowlanej czyli tyle ile obecnie znaczna część działek już zabudowanych. Sytuacja ta zachowuje wszystkim właścicielom nieruchomości te same warunki zagospodarowania.</p> <p>Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej likwidacji zieleni miejskiej oraz zaciemniania, w kontekście przyjętego wskaźnika należy wyjaśnić, że w obszarze projektu planu zieleń miejska występuje wyłącznie w pasach drogowych i plan nie wskazuje jej likwidacji, natomiast zaciemnianie mieszkań jest bardzo szczegółowo regulowane przepisami powszechnie obowiązującymi, które w połączeniu z pozostałymi ustaleniami projektu planu gwarantują, że normy w tym zakresie zostaną zachowane.</p> <p>Odnosząc się do treści uzasadnienia uwagi dotyczącej zwiększenie ruchu samochodowego należy wyjaśnić, że przekroje i wyposażenie ulic: Adama Mickiewicza i Szkolnej oraz Jana III-go Sobieskiego posiadają parametry, które obsługują ruch samochodowy wynikający z obsługi nowej.</p> <p>Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że ustalony w projekcie planu wskaźnik powierzchni zabudowy nie pogarsza warunków zagospodarowania, ale daje większą swobodę inwestycyjną, przy zachowaniu praw wszystkich właścicieli do jednakowego zagospodarowania</p>
--	--	--	--	---	----------------------	--

							swych działek.
jw.	jw.	jw.	jw.	<p><b>zmniejszenia wskaźników powierzchni biologicznie czynnych na minimum 40% dla terenów zabudowy mieszkaniowej - tereny zieleni przy blokach wielorodzinnych są niezwykle ważne ze względu na duże zagęszczenie mieszkańców</b></p>	<p>teren zabudowy mieszkaniowej, teren zabudowy usługowej oznaczony symbolem 4.134 M,U wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: - dla działek zabudowy mieszkaniowej – minimum 20%</p>	nie uwzględnić	<p>Sposób sformułowania uwagi nie daje możliwości odniesienia się wprost, ale domniemywa się niezadowolone skarżące z ustalonego w planie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej.</p> <p>Odnosząc się do tak odczytanej treści uwagi należy podać, że w projekcie planu dla działek zabudowy mieszkaniowej w terenie o symbolu 4.134 M,U ustalony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20%. Oznacza to, że 20% powierzchni działki budowlanej może być zagospodarowana wyłącznie zielenią. Propozycja takiej wartości wynikała z analizy na etapie projektowym stanu istniejącego tak w zakresie obowiązującego planu miejscowego, jak i faktycznie na działkach budowlanych.</p> <p>Obowiązujący plan miejscowy w części terenu przy ulicy Mickiewicza nie określa minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Natomiast wielkość terenu biologicznie czynnego dla budynków wielorodzinnych dla budynków realizowanych po uchwaleniu tego planu była projektowana i wykonywana w oparciu o powszechnie obowiązujące przepisy w tym zakresie (wspomniane wcześniej Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych (...)). Ustalona tam wielkość to minimum 25% powierzchni działki, chyba, że inne wartości wynikają z planu miejscowego.</p> <p>Na części działek zabudowanych powierzchnia terenu biologicznie czynnego wynosi ok. 20%. jednocześnie na tych działkach, na których potencjalnie zaprojektowano zieleni jest także wykorzystywany na cele parkowania. Świadczy to też o presji mieszkańców na zmniejszenie terenów zieleni przy budynku na rzecz terenów utwardzonych.</p> <p>Biorąc pod uwagę powyższe fakty, w tym</p>

							opisywaną przez składającą uwagę potrzebę zwiększenia miejsca dla parkowania na terenie w projekcie planu dopuszczono zmniejszenie wskaźnika określonego w ww. rozporządzeniu i ustaleniu tegoż wskaźnika w wartości istniejącej na wielu działkach zabudowanych tj. 20% powierzchni działki budowlanej.
--	--	--	--	--	--	--	--

**Rozstrzygając jak wyżej należało zważyć, że:**

Obszar opracowania planu, w części obejmującej ulicę Mickiewicza jest obszarem charakteryzującym się bardzo dynamicznymi zmianami dotyczącymi jego zabudowy, w okresie ostatnich 15 lat. W miejscu zabudowy z przełomu wieku XIX i XX powstały nowe budynki mieszkalne wielorodzinne, w miejscu składów i magazynów rozwijają się usługowe formy działalności. Decyduje o tym położenie tuż przy dworcu kolejowym - ok. 0,3 km oraz w bezpośrednim sąsiedztwie centrum miasta (odległość do Rynku miejskiego to ok. 1,3 km). Forma zabudowy jest bardzo zróżnicowana.

Powodem opracowania nowego planu były wnioski właścicieli nieruchomości. Właściciele ci oczekiwali, że nowy plan miejscowy zwiększy możliwości inwestycyjne poprzez zmienione/nowe ukształtowanie linii zabudowy oraz zwiększenie wysokości zabudowy, a także nadanie nowego przeznaczenia terenu. Wprowadzenie nowych ustaleń planu poprzedzone było szczegółową analizą istniejącego stanu zabudowy i zagospodarowania obszaru planu. Stan ten jest wyznacznikiem dla określania tak przeznaczenia terenu jak i wskaźników dotyczących zabudowy. Takie działanie jest wymagane przepisami ustawy (art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity - Dz.U. 2015 poz. 199, jak też uzasadnione pełnym wykorzystaniem infrastruktury technicznej znajdującej się w granicach tego obszaru. Istniejący stan zagospodarowania terenów oraz istniejące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania były zatem podstawą ustaleń w tym zakresie w opracowanym projekcie planu. takie działanie pozwoliło na:

- ustalenie przeznaczenia i lokalizacji nowej zabudowy w nawiązaniu do istniejącego,
- ustalenie wskaźników zbliżonych lub tożsamyh z istniejącymi, co gwarantuje równe traktowanie inwestorów w tym obszarze (tych, którzy już zrealizowali swe plany jak i tych, którzy takie plany chcą realizować).

**PREZYDENT MIASTA SKIERNIEWICE**

**PREZYDENT MIASTA**

*Krzysztof Jazdzyk*

