

Zarządzenie nr ..391

Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia ..02.09.....2009 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w rejonie Al. Armii Krajowej, ulic Słowackiego i Narutowicza oraz
terenów PKP w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 ze zm.), w związku z realizacją Uchwały Nr XXXVII/572/05 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 1 czerwca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Armii Krajowej, ulic Słowackiego i Narutowicza oraz terenów PKP w Piotrkowie Trybunalskim, zarządzam:

§1 Rozpatrzyć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Armii Krajowej, ulic Słowackiego i Narutowicza oraz terenów PKP w Piotrkowie Trybunalskim, złożonych po ogłoszeniu o ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, w sposób przedstawiony w załączniku do niniejszego zarządzenia.

§2 Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

Krzysztof Chojniak

DYREKTOR
Pracowni Planowania Przestrzennego

Paweł Czajka

BIURO
PRAWNO-PODATKOWE
mgr Wiktor Sobieraj
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Sporna 6

Załącznik
do Zarządzenia nr 391
Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 02 września 2009r.

Wykaz uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Al. Armii Krajowej, ulic Słowackiego i Narutowicza oraz terenów PKP w Piotrkowie Trybunalskim.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załączniki do uchwały nr z dnia		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2		4	5	6	7	8	9	10	11
1.	11.08.2009	ul. Słowackiego w/m	(1) 1. czy zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych odnosi się tylko do granic od strony dróg publicznych czy również posesji sąsiednich? (2) 2. proponowany wskaźnik intensywności zabudowy w wysokości od 0,8 jest mało realny do osiągnięcia w naszym przypadku, gdyż przez teren działki w odległości ok. 29 m od granicy z ul. Belzacką przebiega ciepłociąg miejski, który ogranicza zabudowę i uniemożliwia osiągnięcie planowanego wskaźnika. Proponowany wskaźnik od 0,2—0,5.	działka nr 216 obr. 23 ul. Belzacką 4 w/m	9 MŚ - teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej.		(-)			(1) Pytanie nie jest uwagą do planu i nie wymaga rozstrzygnięcia. Zakaz stosowania ogrodzeń prefabrykowanych odnosi się do określonego terenu, w tym również do granicy z drogami publicznymi. (2) <i>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego</i> definiuje teren będący przedmiotem uwagi jako teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej intensywniej (mieszanej, mieszkaniowo- usługowej). Zgodnie z powyższym kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga przekształceń uwzględniających porządkowanie

			(3) 3. zbyt mały kat nachylenia połąci dachowej do 30° - proponowany do 40°				(-)		<p>i intensyfikację istniejącej zabudowy, wykorzystania rezerw terenowych i istniejących zasobów, wprowadzania nowych uzupełnień, lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta, koncentracji funkcji usługowych w parterach budynku. Wskaźnik intensywności zabudowy określony w projekcie planu od 0,8 ustalony jest dla zabudowy MŚ. Proponowany w uwadze wskaźnik odnosić się może do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a nie MŚ. Przebieg ciepłociągu może być związany z realizowaną powierzchnią biologicznie czynną terenu inwestycji.</p> <p>(3) Przyjęty w projekcie planu maksymalny kąt nachylenia połąci dachowych jest związany z charakterystyczną zabudową i wskaźnikami zabudowy śródmieścia miasta Piotrkowa Trybunalskiego (kąty nachylenia połąci dachowych i wysokość zabudowy).</p>
2.	19.08.09r.	ul. Dziewiarska 10, w/m	<p>(4) Możliwość sytuowania budynku na działce o nr 137 obr. 23 bezpośrednio w granicy z działką nr 138 obr. 23 na głębokość do 13 m określona w projekcie planu w pierzei północnej i południowej. Możliwość lokalizacji budynku na działce przy ul. Armii Krajowej 20 jak w zapisie projektu planu spowoduje zasłonięcie mojego budynku z trzech stron tj. od południa, północy i zachodu.</p> <p>(5) 2. Obowiązująca linia zabudowy działki 23-127 i 23-128. Przedstawiona w projekcie obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy Słowackiego nie odzwierciedla już aktualnej sytuacji: na działce 23-138 został wybudowany budynek usługowo- handlowy dwukonny-gnacyjny, który jest odsunięty od tej</p>					<p>(4) Stwierdzenie nie jest uwagą do projektu planu i nie wymaga rozstrzygnięcia. Z treści zapisu wynika, że chodzi o zasłonięcie widoku na nowy budynek przez ewentualne obiekty realizowane zgodnie z przepisami szczególnymi. W tym zakresie uwarunkowania prawne nie zalecają stosowania ograniczeń w sposobie zagospodarowaniu terenów sąsiednich.</p> <p>(5) Stwierdzenie nie jest uwagą do projektu planu i nie wymaga rozstrzygnięcia. Przyjęta obowiązująca linia zabudowy wzdłuż ulicy Słowackiego wynika z wniosku organu uzgadniającego w zakresie ochrony zabytków. Przyjęta obowiązująca linia zabudowy od strony skrzyżowania i od ulicy Armii Krajowej w kierunku południowym</p>	

		<p>linii o ok. 20 m. Natomiast przyjęta linia zabudowy działki 23-137 nie nawiązuje do linii zabudowy strony przeciwległej ul. Słowackiego (róg Armii Krajowej i Słowackiego), gdzie istniejący nowy budynek jest wyraźnie cofnięty od ul. Słowackiego. Również na pozostałych rogach skrzyżowania Armii Krajowej - Słowackiego istniejące zabudowy znajdują się w pewnym oddaleniu od skrzyżowania.</p> <p>3. Wysokość zabudowy na działce 23-137. Maksymalna wysokość zabudowy do 13 m nie stanowi nawiązania do już istniejącej zabudowy sąsiedniej całego skrzyżowania. Na rogu ul. Armii Krajowej - Słowackiego zlokalizowany jest budynek jednokondygnacyjny (Mc Donalds). Wzdłuż ul. Armii Krajowej istnieje również zabudowa jednokondygnacyjna - stacja benzynowa Statoil.</p> <p>(6) 4. Obsługa komunikacyjna działki nr 137 i 138 z ciągu pieszo - jezdni oznaczonego w planie 21KX. Uważam, że jeżeli przewidziano możliwość obsługi komunikacyjnej 4KS i 6U z ulicy dojazdowej 20KDD to istnieje taka sama możliwość obsługi w/w działek z przebudowy oznaczonego ciągu pieszo - jezdni 21KX na drogę dojazdową.</p> <p>(7) 5. Połączenie elementów możliwości lokalizacji zabudowy w części granicy na 13 m od linii zabudowy i budynku o wysokości do 13 m na działce przy ul. Armii Krajowej to spowoduje: zasłonięcie budynku</p>						<p>a następnie od terenu 21KX i drogi 14KDD, ma tworzyć zwarty zespół zabudowy z zielonym wnętrzem, przeciwnym zabudową we wskazanych w planie miejscach. Z uwagi na fakt, że ulica Słowackiego od torów kolejowych do ul. Armii Krajowej znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej i ochrony ekspozycji, to przede wszystkim zabudowa obydwu pierzei i narożników tej ulicy jest brana pod uwagę przy sporządzaniu projektu planu w zakresie określania warunków zabudowy. Z tego względu zabudowa przeciwnych narożników (po drugiej stronie ulicy Armii Krajowej) ma mniejsze znaczenie. Sporządzanie planu miejscowego jest procesem tworzenia prawa, w związku z czym nie ma obowiązku matematycznego nawiązywania parametrami zabudowy do zabudowy istniejącej. Działka nr 137 należy do gminy, która w ramach swoich uprawnień nie może stawiać warunków ograniczających jej zabudowę i tym samym wartość materialną z powodu wyłącznej uwagi na ekspozycję zabudowy na działkach sąsiednich.</p> <p>(6) Konieczność zachowania minimalnych odległości między skrzyżowaniami na drodze klasy „G” ulicy Armii Krajowej uniemożliwia podłączenie przedłużenia drogi 14KDD do ulicy Armii Krajowej. W związku z powyższym teren 21KX ma na celu zapewnienie obsługi komunikacyjnej tylko wskazanych w uwadze działek i traktowany jest w tym zakresie jako zjazd z ul. Armii Krajowej.</p> <p>(7) Lokalizacja budynku usługowego na działce 138 odbyła się w oparciu o prawomocną decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzję o pozwoleniu na bu-</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

			<p>usługowo - handlowego na działce 23-128 z trzech stron, zaciśnienie obiektu, oraz wygląd „studni” działki na co zgodzić się nie mogę. Pragnę zwrócić uwagę, że na takie usytuowanie obiektu na swojej działce uzyskałem pozwolenie z Urzędu Miasta. Uważam, że na działce 23-137 jest możliwa zabudowa jednokondygnacyjna (podobna do zabudowy Mc Donalds) co niewątpliwie nie wpłynie niekorzystnie na wizerunek miasta jak i również na zasłonięcie obiektu na działce sąsiedniej. Wnoszę o zapis w projekcie planu mówiący:</p> <ul style="list-style-type: none"> - że nie dopuszcza się na działce 23-137 możliwości zabudowy w granicy z działką 23-138 w pierzei północnej i południowej na głębokość określoną w projekcie planu, - maksymalna wysokość zabudowy na działce 23-137 odpowiadająca budynkowi jednokondygnacyjnemu. 						<p>dowę, które zostały uwzględnione w projekcie planu. Wyjaśnienia jak w punkcie (5) powyżej, w części dotyczącej zasłaniania widoku na istniejący budynek na działce 138.</p>
3.	19.08.09r.	Wniosek zbiorowy mieszkańców:	<p>(8) Kwestionujemy ustalenia przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu dotyczącego odcinka od torów PKP do Al. Armii Krajowej (ul. Belzacka, Narutowicza, Słowackiego), — właściciele nieruchomości, na których zaprojektowano dróżki osiedlowe i tereny zielone nie wyrażają zgody na takie zagospodarowanie ich terenów. Popierają ich mieszkańcy okoliczni, którzy nie chcą takiego zagospodarowania, m.in.:</p> <ul style="list-style-type: none"> - P. Ziółkowska; - P. Dawidowicz; - P. Klemens; - P. Tamiola; - P. Banaszkiewicz; - P. Wawrzewski. <p>(9)</p>	Cały teren	<p>Tereny zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej (MŚ wraz układem drogowym i terenami zieleni i usług).</p>				<p>(8) Stwierdzenie nie jest uwagą do projektu planu i nie wymaga rozstrzygnięcia.</p>
								(-)	(9)

		<p>Uważamy, że łączniki pomiędzy Belzacką a Narutowicza i Słowackiego a Belzacką są zbędne dla mieszkańców - służyłyby jedynie deweloperowi, któremu brak miejsc parkingowych i dojazdów ze wszystkich stron. Uważamy, że miejsca parkingowe przy nowo powstałych drogach służyłyby nie mieszkańcom a służyłyby jako bezpłatny parking dla klientów budynków zlokalizowanych przy zbiegu Narutowicza, Belzackiej i AL Armii Krajowej. Przy jednym budynku prowadzącym działalność gospodarczą wszystkie miejsca parkingowe są zajęte dla powstającego hotelu i restauracji brak miejsc.</p> <p>Właściciele posesji graniczący z nowo powstałymi drogami absolutnie są przeciwni takim rozwiązaniom ze względu na ich znaczne uciążliwości i stwarzałyby dla nas mieszkańców zagrożenie ze względu na utrudniony dojazd lub niemożliwy Straży Pożarnej, Pogotowia Ratunkowego, Gazowego itp. Ponadto teren w odcinku ul. Belzackiej i Narutowicza jest znacznie obniżony i spowoduje to podtapianie nieruchomości sąsiednich z drogą od Belzackiej do Narutowicza.</p> <p>(10) Wyrażamy kategoryczny sprzeciw wobec projektu dopuszczenia budowy w granicy. Działki, które są do zabudowy są długie i bardzo wąskie. Budowa w granicy po długości 30 m i znacznej wysokości spowoduje zaciemnienie nieruchomości sąsiednich i ponad normatywnie będzie oddziaływać na nieruchomości sąsiednie. Prosimy o dostosowanie budynków nowo powstających do już istnie-</p>				<p>(-)</p>	<p>Projektowane ulice dojazdowe 15KDD i 17KDD są niezbędne do prawidłowego funkcjonowania układu komunikacyjnego i obsługi terenów między ulicami Słowackiego i Narutowicza, dla których ciąg ulic Młynarska -Zjazdowa - Częstochowska już nie wystarcza. Służyć mają ponadto, jako tereny gminne, do dostępnego przeprowadzenia wiązki uzbrojenia technicznego, zwłaszcza kanalizacji deszczowej. Przebieg tych dróg został zaprojektowany w sposób optymalny. Wyznaczenie miejsc postojowych na drodze 15K.DD jest możliwe ze względu na jej szerokość, zaś ewentualne parkowanie na drodze 17K.DD jest związane z określonymi potrzebami i właściwą organizacją ruchu (patrz np. ulica Zjazdowa). Ochrona mieszkańców przed uciążliwością tych ulic jest zapewniona przez właściwie ukształtowaną nieprzekraczalną linię zabudowy, zaś przeciwnie, realizacja tych ulic ułatwi dojazd do otaczającej zabudowy pojazdom ratunkowym. Projektowana droga 17KDD przebiega w obniżeniu terenu, miejscu najbardziej narażonym na podtapianie i niekorzystnym do zabudowy. Samo jej położenie wpłynie pozytywnie na uregulowanie stosunków wodnych w tym rejonie.</p> <p>(10) Zabudowywanie działek wąskich jest możliwe jedynie poprzez prawne dopuszczenie budowy w granicy. Ustalenia planu i obecnie obowiązujące przepisy szczególnie uniemożliwiają powstawanie sytuacji, o której mowa w uwadze. Wymóg harmonijnego komponowania i „dostosowania” zabudowy jest oczywisty - leży on w zakresie działalności zawodowej uprawnionego projektanta zabudowy. Podczas tworzenia prawa miejscowego nie obowiązują</p>
--	--	---	--	--	--	------------	---

			<p>jących, które tworzyłyby harmonijną całość z otoczeniem.</p> <p>Projekt nie nawiązuje do istniejącej zabudowy, nie zapewnia ładu przestrzennego. Prosimy o zmianę tego punktu, wykreślenie z projektu „dopuszcza się możliwość budowy w granicy”.</p> <p>(11) Wyrazamy kategorię sprzeciw wobec powstania budynków ponad poziom terenu. Przykładem jest budynek przy zbiegu ulic Belzacka, Al. Armii Krajowej, gdzie znacznie podniesiono poziom wobec budynku ul. Belzacka 54 doprowadzając do jego zalewania przez wody opadowe, nasiąkania fundamentu powodując wilgoć budynku. Wnosimy ujęcie w projekcie planu takiego punktu, który uniemożliwiłoby stosowanie tego rodzaju praktyk w przyszłości.</p> <p>(12) Wnosimy o zachowanie istniejącego stanu komunikacyjnego. Protestujemy wobec projektowi wjazdu do ul. Belzackiej od Al. Armii Krajowej, która stałaby się jedynym wielkim parkingiem nie służącym mieszkańcom.</p>			(-)	(-)	<p>matematyczne dostosowywanie parametrów nowej zabudowy do zabudowy istniejącej.</p> <p>(11) Sprzeciw nie jest uwagą do ustaleń projektu planu miejscowego i nie wymaga rozstrzygnięcia. Przepisy szczególne określają zasady ukształtowania terenu i regulują zagadnienia stosunków wodnych na działkach sąsiednich.</p> <p>(12) Przekształcenia w zagospodarowaniu przestrzennym śródmieścia miasta wymagają dokonania zmian przede wszystkim w strukturze układu komunikacyjnego. Udroźnienie tego skrzyżowania chociaż dla ruchu z zachodu na wschód jest konieczne ze względu na wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej na terenie 5MŚ i zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej innych terenów. Projektowany zjazd z Al. Armii Krajowej znalazł się w jedynym dopuszczalnym przez przepisy szczególnie miejscu - na śladzie dawnej ulicy Belzackiej.</p>
--	--	--	---	--	--	-----	-----	---

DYREKTOR
Pracowni Planowania Przestrzennego
Paweł Czajka

PREZIDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego
Krzysztof Chojniak