

Zarządzenie nr 48

Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

z dnia 29 stycznia 2015r

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Parku Śródmiejskiego im. Jana Pawła II
w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.¹) w związku z realizacją Uchwały Nr XXXII/634/13 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 24 kwietnia 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Śródmiejskiego im. Jana Pawła II w Piotrkowie Trybunalskim

postanawiam:

§1. Rozpatrzyć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Śródmiejskiego im. Jana Pawła II w Piotrkowie Trybunalskim, złożone po ogłoszeniu o 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

¹ Zmiany opublikowano w Dz. U. z 2012 r. poz. 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446, z 2014 r. poz. 379, 768, 1133.

Załącznik
do Zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 29 stycznia 2015r

**Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Parku Śródmiejskiego im. Jana Pawła II 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.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	08.01.15 r.	PPHU Józef Sp. J. Kamil Walczak, Grzegorz Walczak ul. Gęsia 11 w/m	<p>1. Na wstępie należy zauważyć, że §5 punkt 5 podpunkt 1b o treści „w ramach terenu 1U/Z, 2U/Z i 3U/Z dopuszcza się realizację letnich ogródków gastronomicznych” jest niezgodny z §7 punkt 1 podpunkt 1 o treści „przeznaczenie – teren obiektów usług publicznych: kultury, rekreacji i wypoczynku z dużym udziałem zieleni, usług finansowych oraz zieleń urządzona”. 7 punkt 1 podpunkt 1 jako zasada zakazująca usług (w tym gastronomii) stoi w sprzeczności §5 punkt 5 podpunkt 1b który na nie (usługi gastronomiczne) zezwala.</p> <p>2. Sformułowanie wyraźnego ograniczenia zagospodarowania terenu 2U/Z poprzez wprowadzenie zapisu w §7 punkt 1 podpunkt 1 o treści „przeznaczenie – teren obiektów usług publicznych: kultury, rekreacji i wypoczynku z dużym udziałem zieleni, usług finansowych oraz zieleń urządzona”, powoduje faktyczny</p>	ul. Narutowicza 9/13, 97-300 Piotrków Trybunalski	1U/Z, 2U/Z, 3U/Z	(+)	(+)			<p>Ad 1. Uwaga uwzględniona. Uwaga uwzględniona poprzez rozszerzenie możliwego przeznaczenia terenów 1-3 U/Z o funkcję gastronomii.</p> <p>Ad 2. Uwaga nieuwzględniona. Intencją planu jest zagospodarowanie terenu 2U/Z (podobnie jak pozostałych terenów U/Z) korespondujące z publicznym charakterem bezpośredniego otoczenia. Istotne jest zachowanie funkcji śródmiej-</p>

		<p>brak możliwości zagospodarowania tego terenu. Pozostawienie tego zapisu w sposób znaczny ogranicza możliwość zagospodarowania tego terenu w szczególności przez inwestorów prywatnych. Ponadto, pozostawienie tego zapisu może narazić Urząd Miasta w Piotrkowie Trybunalskim na odpowiedzialność odszkodowawczą na rzecz dotychczasowego, przyszłego właściciela lub najemcy. Należy zauważyć, że aktualnie budynek Narutowicza 9/13 wykorzystywany jest usługowo (na handel i gastronomię). Podsumowując ten punkt proponujemy: wykreślenie przymiotnika „finansowych” przy słowie usługi. Dzięki tej zmianie pozostaniemy w zgodzie z istniejącą funkcją i nie narazimy Urzędu na odpowiedzialność odszkodowawczą.</p> <p>3. Wprowadzenie zapisu §8 punkt 4 podpunkt 4 o treści „<i>dopuszcza się połączenie funkcjonalne budynku z budynkiem lokalizowanym w terenie 2U/Z poprzez kondygnację nadziemną realizowaną w terenie 17Kx</i>” jest działaniem niezrozumiałym.</p> <p>4. W naszej opinii zbyt restrykcyjnie projekt pochodzi do możliwości stosowania reklamy §7 punkt 2 podpunkt 2. Podsumowując cały projekt zagospodarowania przestrzennego terenu 2U/Z mamy nieodparte wrażenie, że Urząd Miasta przy pomocy swojego władztwa publicznego (możliwość tworzenia planu zagospodarowania przestrzennego) skutecznie ogranicza prywatną konkurencję. Wprowadzenie tych zmian ma na celu zniechęcenie potencjalnych</p>							<p>skiego skweru z usługami kultury, wypoczynku i rekreacji jako dominującymi. Wzbogacenie tego katalogu o usługi gastronomiczne i finansowe podniesie atrakcyjność inwestycyjną terenu. Postulowana rezygnacja z określenia dopuszczalnych funkcji i pozostawienie jedynie bliżej nie sprecyzowanych usług może spowodować niepożądane inwestycje strictly komercyjne: handel, składowanie, usługi zdrowia itp.</p> <p>Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Możliwość połączenia budynków w terenach 2U/Z i 3U/Z jest rozwiązaniem fakultatywnym i nie wpływa na indywidualne rozwiązania w ramach poszczególnych terenów. W przypadku chęci połączenia funkcjonalnego zabudowy w tych terenach daje rozwiązanie zachowujące jednocześnie niezwykle ważne przejście piesze w kierunku ul. Narutowicza.</p> <p>Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Regulacje w zakresie gabarytów i zasad lokalizacji tablic i nośników reklamowych mają na celu ograniczenie dominacji komercyjnej informacji handlowej w przestrzeni publicznej, szczególnie w tak istotnym dla mieszkańców Piotrkowa miejscu jakim jest Park im. Jana</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

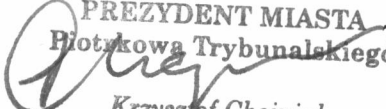
			prywatnych inwestorów.							Pawła II i jego bezpośrednie otoczenie.
09.01.15 r.	Zarząd Nieruchomości Województwa Łódzkiego ul. Kamińskiego 7/9 91-427 Łódź	<p>1. Zakres działalności jaki mógłby być prowadzony w dawnym budynku kina został ograniczony wyłącznie do usług finansowych. Taki zapis powoduje, że prowadzenie w budynku dawnego kina działalności handlowej (np. sklepu spożywczego, czy meblowego) będzie niemożliwe. Nie wyrażamy zgody na zmianę przeznaczenia terenu w zaproponowanym brzmieniu. Wnosimy o dopuszczenie usług handlowych i gastronomicznych.</p> <p>2. Przebieg granicy obszaru przestrzeni publicznej oraz ciągu pieszego wzdłuż wschodniej ściany budynku kina spowoduje ograniczenia w korzystaniu z nieruchomości przez jej właściciela. Wnosimy o przesunięcie granicy obszaru przestrzeni publicznej o co najmniej 4 m w kierunku wschodnim od wschodniej ściany kina przy jednoczesnym zwężeniu obszaru 17Kx również o ok. 4m od jego zachodniej granicy. Przesunięcie granic obszaru przestrzeni publicznej i ciągu pieszego 17Kx powinno zostać wykonane na odcinku od obszaru 16Kx do obszaru 14KDD.</p>	Działki ew.: 171, 172/2, 172/4, 172/5 obr. 22, ul. Narutowicza 9/13, 97-300 Piotrków Trybunalski	1U/Z, 2U/Z, 3U/Z	(+-)					<p>Ad 1. Uwaga uwzględniona w części. Uwaga rozpatrzona pozytywnie w części dotyczącej rozszerzenia katalogu usług z zakresu gastronomii, poprzez rozszerzenie możliwego przeznaczenia terenu 2U/Z. Dopuszczenie zaś usług handlu jest niezgodne z podstawowymi założeniami w zakresie możliwego zagospodarowania tego terenu wskazanymi w obowiązującym Studium. Intencją planu jest zagospodarowanie terenu 2U/Z, (podobnie jak pozostałych terenów U/Z) korespondujące z publicznym charakterem bezpośredniego otoczenia. Istotne jest zachowanie funkcji śródmiejskiego skweru z usługami kultury, wypoczynku i rekreacji jako dominującymi. Dopuszczenie usług handlu jest zatem w sprzeczności z tymi założeniami.</p> <p>Ad 2. Uwaga nieuwzględniona. Ciąg pieszy 17Kx – w obecnym kształcie przebiega wzdłuż wschodniej ściany budynku dawnego kina Hawana. Daje to możliwość zlokalizowania wejść do budynku bezpośrednio z tego przejścia. Z uwagi na przebieg ciągu w kierunku ulicy Narutowicza oraz na istniejący sposób urządzenia terenów komunikacji pieszej przed Amfiteatrem Miejskim, nie jest</p>

			<p>W przedstawionej w lutym 2014 r. przez Województwo Łódzkie koncepcji podziałów granica ta miała być odsunięta o ok. 5,80 m od ściany kina w kierunku wschodnim i przebiegać po wschodniej granicy chodnika.</p> <p>3. Przebieg proponowanej obowiązującej linii zabudowy od strony północnej budynku kina wzdłuż jej głównej ściany nie uwzględnia istniejącej murowanej przybudówki, która stanowi wejście do kina. W tej sytuacji obowiązująca linia zabudowy powinna zostać przesunięta w kierunku północnym o ok. 4 m.</p> <p>4. Nieprzekraczalną linię zabudowy zaznaczoną wzdłuż południowej granicy skarpy proponu-</p>							<p>możliwe jego zawężenie, tym samym spełnienie postulatu o zwężeniu ciągu o 4m od strony zachodniej.</p> <p>W uwadze nie sprecyzowano w jakim zakresie przeprowadzenie granicy terenu przestrzeni publicznej ograniczy możliwość korzystania z nieruchomości. Według projektu planu jej przebieg wzdłuż granicy terenu 2U/Z (czyli po wschodniej ścianie budynku) jest korzystny dla możliwości zainwestowania nieruchomości. Takie rozwiązanie umożliwia zabudowę w ewentualnej granicy działki oraz pozwala na lokalizację otworów okiennych i drzwiowych w tej ścianie budynku.</p> <p>Ad 3. Uwaga nieuwzględniona. Przesunięcie obowiązującej linii zabudowy w kierunku północnym dałoby możliwość wysunięcia bryły całego budynku w kierunku parku poza granicę zabudowy wyznaczoną przez istniejące w sąsiedztwie budynki. Fakt istnienia przybudówki, która w części znajduje się na terenie Gminy Piotrków nie może być zatem przesłanką do zaburzenia ładu przestrzennego w zakresie linii zabudowy. Plan umożliwia jednocześnie zachowanie stanu istniejącego poprzez zawarte w nim ustalenia w zakresie tymczasowego sposobu zagospodarowania.</p> <p>Ad.4. Uwaga nieuwzględniona.</p>
							(+)			
							(+)			

		<p>jemy przesunąć możliwie jak najbliżej linii rozgraniczającej ulicę Narutowicza. Wprowadzony zakaz budowy wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i wiat, i tak uniemożliwi wybudowanie dodatkowych budynków, ale rozszerzenie zasięgu nieprzekraczalnej linii zabudowy mogłoby umożliwić większą rozbudowę istniejącego budynku kina.</p>						<p>Przy założeniu utrzymania obudowy skweru (teren 1U/Z) poprzez wprowadzenie obowiązującej linii zabudowy od północnej strony terenu 2U/Z, umożliwienie lokalizacji zabudowy do ul. Narutowicza jest niekorzystne. Tak duży obiekt nie odpowiada skali otaczającej zabudowy. Ponadto, w przypadku zainwestowania od strony ul. Narutowicza i obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej, istnieje ryzyko, że zostaną one urządzone w północnej części terenu, w bezpośrednim zbliżeniu do parku.</p> <p>Ad.5. Uwaga uwzględniona. Zniesiono linie zabudowy w terenach 8U i 2U/Z, co w praktyce oznacza, że lokalizacja zabudowy w zbliżeniu do granicy z sąsiednią działką budowlaną może się odbywać na zasadach ogólnych.</p> <p>Ad.6. Uwaga uwzględniona. Uwaga uwzględniona w wariantcie zachowania ciągu pieszego 17Kx.</p>
		<p>5. Nieprzekraczalna linia zabudowy przebiega po zachodniej ścianie budynku kina. Odległość pomiędzy budynkiem a zachodnią granicą działki wynosi ok. 5,80 m od północy do 6,80 m przy południowym końcu budynku. Aby umożliwić rozbudowę budynku, wnosimy o to aby nieprzekraczalna linia zabudowy przebiegała 4 m od zachodniej granicy działki.</p>				(+)		
		<p>6. Granica terenu organizacji imprez masowych obejmuje znaczną część nieruchomości Województwa Łódzkiego. Wnosimy o zmianę granicy terenu imprez masowych na następujący przebieg: zaznaczając od południowej strony terenu 16Kx wzdłuż północnej ściany budynku kina, a następnie wzdłuż granicy obszaru 3U/Z w kierunku południowym. W przypadku pozostawienia obszaru pieszego 17Kx w niezmiennym wariantcie, granica terenu organizacji imprez masowych mogłaby przebiegać wzdłuż wschodniej ściany budynku kina w kierunku południowym oraz dalej wzdłuż zachodniej granicy obszaru 17Kx aż do ulicy Narutowicza.</p>				(+)		

			<p>7. W zakresie dotyczącym instalacji tablic i urządzeń reklamowych na elewacjach budynku proponowane wielkości są identyczne jak w przypadku obszaru 3U/Z. Powierzchnia elewacji budynku kina jest nieporównywalnie większa od powierzchni elewacji budynku na obszarze 3U/Z. W tej sytuacji wnosimy o zwiększenie powierzchni elewacji z przeznaczeniem na reklamy, np. poprzez określenie procentowego udziału powierzchni reklamowej w całej powierzchni poszczególnych elewacji. Wnosimy o przyjęcie takiego samego wskaźnika dla obszaru 2U/Z i dla obszaru 3U/Z.</p>				(+)		<p>Ad.7. Uwaga nieuwzględniona. Zasady lokalizacji reklam, w tym ich gabaryty zostały określone pod kątem postrzegania i odbioru przez ich adresatów, a nie w zależności od wielkości elewacji na której zostaną umieszczone, zatem zaproponowana zasada – im większy budynek tym większe reklamy – nie może zostać zastosowana. Ustalenia dotyczą docelowego zagospodarowania, zatem porównanie gabarytów istniejących obiektów nie może być podstawą do określania wielkości reklam.</p>
			<p>8. Istniejący wskaźnik powierzchni zabudowy wynosi ok. 22,50 %. Przy proponowanym maksymalnym 30% wskaźniku istnieje możliwość rozbudowy jedynie o ok. 340 m². Wnosimy o zwiększenie wskaźnika powierzchni zabudowy do wysokości co najmniej 40%.</p>				(+)		<p>Ad.8. Uwaga nieuwzględniona. Przy zwiększeniu powierzchni zabudowy do wnioskowanych 40% utrudnione, a w niektórych przypadkach niemożliwe będzie zachowanie pozostałych, obowiązkowych ustaleń planu miejscowego: wyznaczonych linii zabudowy, wskaźnika intensywności zabudowy, wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej oraz obowiązku zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych.</p>
			<p>9. Proponowany minimalny 40% wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej znacząco ograniczyłby właściciela w dokonaniu jakiegokolwiek zmiany w sposobie zagospodarowania terenu. Wnosimy o ustalenie minimalnego wskaźnika w wysokości 30%.</p>				(+)		<p>Ad.9. Uwaga nieuwzględniona. Ustalenia obowiązującego Studium wskazują, że dla terenu o takiej funkcji wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić 50%. Zaproponowane w projekcie 40% jest odstępstwem akceptowalnym biorąc pod uwagę ustawowy wymóg, aby plan nie był</p>

			<p>10. Obowiązek zapewnienia w ramach działki minimum 30 miejsc postojowych w tym 2 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową w drastyczny sposób ograniczy właściciela w sposobie korzystania z nieruchomości. Nie zgadzamy się na proponowane w planie rozwiązanie.</p> <p>11. Dla obszaru 8U ustalono obsługę komunikacyjną przez obszar 2U/Z. Nie wyrażamy zgody na proponowane obciążenie nieruchomości.</p> <p>12. Ustalenie renty planistycznej na poziomie 30% dla terenów U/Z spowoduje dodatkowe ograniczenie w zbyciu nieruchomości województwa. Wnosimy o maksymalne obniżenie renty planistycznej.</p> <p>13. Nie jesteśmy zainteresowani budową nadziemnego łącznika pomiędzy budynkiem kina i budynkiem amfiteatru. Zapisy w planie dopuszczające przedmiotową budowę uważamy za zbędne.</p>				(+)		<p>sprzeczny z ustaleniami Studium.</p> <p>Ad.10. Uwaga nieuwzględniona. W opinii sporządzającego projekt planu, należy dążyć do zapewnienia maksymalnej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej. Ilość miejsc postojowych wyznaczonych w pasach drogowych dróg publicznych wokół przedmiotowego terenu jest niewystarczająca dla zabezpieczenia potrzeb parkingowych inwestycji w terenie 2U/Z,</p> <p>Ad.11. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu przewiduje optymalną obsługę komunikacyjną terenu 8U.</p> <p>Ad.12. Uwaga nieuwzględniona. Renta planistyczna stanowi dochód własny Gminy. Sporządzający plan nie widzi podstaw do rezygnacji z niego.</p> <p>Ad.13. Uwaga nieuwzględniona. Możliwość połączenia budynków w terenach 2U/Z i 3U/Z jest rozwiązaniem fakultatywnym i nie wpływa na indywidualne rozwiązania w ramach poszczególnych inwestycji. W przypadku chęci połączenia funkcjonalnego zabudowy w tych terenach daje rozwiązanie zachowujące jednocześnie niezwykle ważne przejście piesze w kierunku ul. Narutowicza.</p>
--	--	--	--	--	--	--	-----	--	---

PREZYDENT MIASTA
Piotrkowa Trybunalskiego

Krzysztof Chojniak