

Zarządzenie nr. 121

Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego

z dnia 14 marca 2018 roku

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) w związku z realizacją Uchwały Nr XXVIII/375/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim

postanawiam:

§1. Rozpatrzyć uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: **Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej** w Piotrkowie Trybunalskim, złożone 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.

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Kacperek
WICEPREZYDENT MIASTA

Załącznik
do Zarządzenia nr
Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
z dnia 2018 roku.....

Wykaz uwag wniesionych do ponownie wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej 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 uwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga uwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	27.02.18 r.	Kancelaria Adwokacka Piotr Kolcon ul. Żwirki i Wigury 10/7 34-100 Wadowice	<u>Uwaga nr 1</u> W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu miejscowego, w dziale pierwszym - postanowienia ogólne, zawarte są ustalenia, w których mowa jest o uchwaleniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, ul. Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim w granicach określonych w Uchwale Nr XXVIII/375/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2016 roku, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim. Zatem ustalenia	Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy			X			Ad.1. Uwaga nieuwzględniona. Zastrzeżenia składającego uwagę dotyczą Uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, której zgodność z prawem podlegała ocenie przez organ nadzoru.

	<p>projektu plan miejscowego odnoszą się do kwestionowanej Uchwały Nr XXVIII/375/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2016 roku, która nie wypełnia par 32.2. Statutu Miasta Piotrkowa Trybunalskiego, gdyż nie zawiera uzasadnienia, które winno wyjaśniać celowość podjęcia uchwały, skutki społeczne i ekonomiczne związane z podjęciem uchwały.</p> <p>Uwaga nr 2</p> <p>Uważam, że występuje niezgodność ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie Autostrady A1, Al. Generała Władysława ul. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej, Podmiejskiej. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu miejscowego w dziale pierwszym - postanowienia ogólne, zawiera ustalenia, w których mowa jest o uchwale Nr XXVIII/375/16 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2016 roku. Ponadto w tekście projektu planu miejscowego zawarta jest podstawa prawna uchwalenia planu art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz.1073) - stwierdzenie nie naruszenia przez plan miejscowy ustaleń studium. Z tego też względu wymagania dotyczące ustaleń projektu planu miejscowego zgodnie z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego oraz do uchwały inicjującej sporządzenie planu miejscowego są w pełni zasadne. Ustalenia Studium literalnie wskazują na szczególną dbałość o efekty przestrzenne zabudowy (gabaryty, detal architektoniczny, wysokiej jakości materiały wykończeniowe), tereny zieleni, place publiczne, parkingi itp. - uwzględnienia w zagospodarowaniu szczególnie eksponowanych widoków z ulic głównych (G), zbiorczych (Z) a ustaleniach projektu planu miejscowego dla strefy 9 UC 10 UC brak jest jakichkolwiek wymagań (za</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>			<p>X</p>	<p>Ad.2. Uwaga nieuwzględniona. Wnoszący uwagę kwestionuje zgodność projektu planu ze Studium, tymczasem, na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ocena tego, że plan nie narusza ustaleń Studium, dokonywana jest na etapie Uchwały zatwierdzającej plan miejscowy. W przypadku komercyjnego zagospodarowania terenu preferencje kolorystyki wykończenia elewacji mogą narazić na zarzut faworyzowania konkretnej sieci handlowej, ponieważ powszechną praktyką jest stosowanie w elewacji kolorystyki związanej z barwami przyjętymi w oznaczeniach handlowych różnych marek. O ile w centralnej części miasta, gdzie istniejąca zabudowa wyznacza pewne standardy kolorystyczne, uzasadnionym jest dążenie do ich zachowania lub użycia w nowej zabudowie, o tyle przypadku zabudowy komercyjnej w peryferyjnej części miasta nie jest to uzasadnione</p>
--	---	--	--	--	-----------------	--

	<p>wyjątkiem ujednoliconej kolorystyka stolarki dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej co nie zaspokaja wymagań studium).</p> <p>W zakresie wymagań dotyczących ładu przestrzennego, pomimo delegacji wynikającej ze studium projekt planu miejscowego przykładowo w strefie 9UC, 10 UC (w których to istnieje potencjalna możliwość lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) w ogóle nie określa wymagań w zakresie kształtowania elewacji i detalu architektonicznego, śmiało dopuszczając dla z góry zaplanowanej już Castoramy niebieskie blachy trapezowe.</p> <p>Uwaga nr 3 Zarówno:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w które stanowią, że" - przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym („zrównoważonym rozwoju" - należy przez to rozumieć rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt. 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785 i 898) oraz „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość, a także uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne - uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr XXVII/375/16 z dnia 30 listopada 2016 roku "<i>Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenów zachowaniem ładu przestrzennego.....</i>" wskazują na konieczność zagwarantowania w ustaleniach planu miejscowego wskaźników zabudowy mając na uwadze racjonalne wykorzystanie zasobu ziemi. 	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>			<p>X</p>	<p>Ad.3. Uwaga nieuwzględniona. W obowiązującym Studium określono minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na poziomie 0,15, a nie 0,6 jak twierdzi wnoszący uwagę. Tak sam parametr ustalono w projekcie planu dla terenów 9UC i 10UC. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania mają umożliwić a nie ograniczać lokalizację pożądaną zabudowy. Szeroki zakres wskaźnika intensywności zabudowy pozwala z jednej strony realizować zabudowę usługową o innej skali niż wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, z drugiej zaś nie ingerować w wewnętrzne podziały budynku (liczba kondygnacji). Z urbanistycznego punktu widzenia, istotniejszymi parametrami zabudowy są: wysokość, powierzchnia zabudowy w stosunku do działki budowlanej oraz powierzchnia biologicznie czynna. W przypadku ostatniego parametru warto zauważyć, że w projekcie planu podwołano</p>
--	---	--	--	--	-----------------	---

<p>Nie wystarczy przy tym ustalenie wskaźników i parametrów zabudowy, jak deklaruje to w rozstrzygnięciu uwagi Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego dopuszczając w Mieście Piotrków Trybunalski potencjalną możliwość budowy w praktyce jak się chce, byle było coś ustalone w planie miejscowym. Przykładowo w ustaleniach projektu planu miejscowego dla strefy UC wskaźnik intensywności zabudowy ustalony został jako minimalny 0,15 i maksymalny 1,6. W obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedział ten w ustaleniach studium zapisany jest na poziomie minimum 0,6. Biorąc pod uwagę ustalenia wysokości zabudowy w tej samej strefie UC na działce 1000 m2 może powstać budynek o wspomnianej powierzchni 150 m2 i wysokości 2,80 m jak również równocześnie budynek o powierzchni zabudowy 500 m2 i wysokości 24 m z dowolną częścią o wysokości 18 m. Z tego też względu, zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>	<p>X</p>	<p>wymagania w tym zakresie w stosunku do określonych w obowiązującym Studium.</p>
<p>Uwaga nr 4 Zarówno -ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w które stanowią, że" - przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu („zrównoważonym rozwoju" - należy przez to rozumieć rozwój, o którym mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 519, 785 i 898) oraz „ładzie przestrzennym" - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>	<p>X</p>	<p>Ad 4. Uwaga nieuwzględniona. Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania mają umożliwić a nie ograniczać lokalizację pożądaną zabudowy. Szeroki zakres wskaźnika intensywności zabudowy pozwala z jednej strony realizować zabudowę usługową o innej skali niż wielkopowierzchniowy obiekt handlowy, z drugiej zaś nie ingerować w wewnętrzne podziały budynku (liczba kondygnacji). Wskaźnik intensywności zabudowy jest matematycznym wynikiem, pochodzącym z opisanego w projekcie planu zagospodarowania terenu i należy go rozumieć jako stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondyg-</p>

					<p>- uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr XXVII/375/16 z dnia 30 listopada 2016 roku "Uchwalenie planu miejscowego pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenów zachowaniem ładu przestrzennego....."</p> <p>Warto podkreślić, że zarówno współczynnik intensywności zabudowy określony dla wymienionych stref w planie miejscowym na poziomie 0,05 bądź 0,15 w praktyce dotyczy terenów wiejskich o bardzo ekstensywnej intensywności zabudowy, co kłóci się z zasadą zwartej zabudowy określonej w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miasta zintegrowanego, zwartego i racjonalnym gospodarowaniem przestrzenią. Składającemu uwagę nie chodzi o „maksymalizację zabudowy” ale o zatrącenie w ustaleniach projektu planu miejscowego ładu przestrzennego i równoważonego rozwoju, które stanowią ośnowę polityki przestrzennej gminy - art 1.1. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566). Jednocześnie składający uwagę wskazuje i podnosi, że uwaga nie jest subiektywną oceną wskaźników, gdyż odnosi się do konkretnych liczby znajdujących się w ustaleniach planu miejscowego, zaś art 1.1 i art 1.2.1 jest wskazówką nie tylko dla urbanistów ale i decydentów w jakim celu plan miejscowy jest tworzony. Idąc tokiem rozumowania rozstrzygających uwagę równie dobrze można było określić wskaźniki intensywności zabudowy od minus nieskończoności do plus nieskończoności, a w rozstrzygnięciu uwag wskazać, że projekt planu miejscowego ustala wszystkie wymagane przepisami wskaźniki. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej</p>	<p>X</p>	<p>Ad 5. Uwaga nieuwzględniona. Określenie w terenie 1U, a nie jak</p>
	<p>Uwaga nr 5 Zarówno</p>	<p>- ustalenia Studium</p>	<p>Uwarunkowań</p>	<p>i</p>				

	<p>Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w które stanowią, że"</p> <p>- uzasadnienie do uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego Nr XXVII/375/16 z dnia 30 listopada 2016 roku " Uchwalenie planu miejscowego <i>pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenów zachowaniem ładu przestrzennego....."</i></p> <p>Podkreślić należy, że w tym samym projekcie planu miejscowego, czego nie udało się zrobić w strefie 9UC i 10 UC (wielkopowierzchniowych obiektów handlowych) udało się dokonać w strefie zabudowy usługowej, ustalić wysokość minimalną określoną na 6,00 m a maksymalną na 10,00 m i tym samym udało zapanować się nad kreowaniem ładu przestrzennego i nie określaniem w sposób dowolny i irracjonalny wysokości zabudowy. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p>	<p>niერuchomości, której uwaga dotyczy.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 1U, 2U, 9UC i 10UC.</p>	<p>wnosi składający uwagę w „strefie zabudowy usługowej”, ponieważ w projekcie planu brak takowego określenia, minimalnej wysokości 4.0m, (a nie jak wskazał w swej uwadze zgłaszający: 6.0m) oraz określenie innych zasad kształtowania wysokości budynków nie narusza żadnego z przepisów Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ w art. 15 Ustawy jest mowa o obowiązku określenia jedynie maksymalnej wysokości zabudowy.</p>
	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p> <p>Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 1U, 2U, 9UC i 10UC.</p>	<p>X</p>	<p>Ad. 6. Uwaga uwzględniona. W terenach, w których możliwa jest realizacja usług, handlu, produkcji, wprowadzono obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.</p>
<p>Uwaga 6</p> <p>Studium stanowi, że; <i>kształtowanie przestrzeni na tych terenach wielkopowierzchniowych obiektów handlowych, wymaga szczególnej dbałości o efekty przestrzenne zabudowy place publiczne parkingi.....</i></p> <p>Projekt planu miejscowego w strefie 9UC, 10 UC przeznaczony dla obiektów handlowych, nie wyznacza przestrzeni publicznej i wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznej. W strefie 9UC, 10 UC przeznaczonej dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych brak jest nakazów dotyczących realizacji miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych i tym samym ustalenia projektu planu miejscowego dyskryminują te osoby. Wskazany w załączniku Zarządzenie nr 500 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 15 grudnia 2017 roku,</p>			

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady Al, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, ul.; Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim (rozstrzygnięciu uwag) ,par 4 ust 5 p 4" w projekcie miejscowego planu w ogóle nie występuje a par 5.2.1 stanowi, że plan nie wyznacza przestrzeni publicznych. W projekcie planu miejscowego, co prawda jest mowa że "obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc na parkowanie pojazdów osób niepełnosprawnych i na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi" ale nie wiadomo, co dla Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego znaczy słowo **odpowiednia ilość miejsc postojowych i jakie przepisy** odrębne to ustalają. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury i Budownictwa z dnia 14 listopada 2017 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (tj z 2017 r. Poz. 2285) w § 18. 2 jednoznacznie stanowi, że liczbę stanowisk postojowych i sposób urządzenia parkingów należy dostosować do wymagań ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem potrzebnej liczby stanowisk, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Sporządzający projekt planu miejscowego Prezydent Miasta Piotrkowa Trybunalskiego ustalił potrzebną liczbę miejsc dla osób niepełnosprawnych jako "odpowiednią ilość". **Treść słowa "liczba" nie powinna stanowić problemu ze zrozumieniem tego słowa.** Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.

		<p>Uwaga 7 Normy konstytucyjne nakazują, aby prawodawstwo (prawo lokalne) traktowało na równi podmioty gospodarcze znajdujące się w podobnej sytuacji. Analizując określona w ustaleniach projektu planu miejscowego wielkości powierzchni zabudowy należy stwierdzić, że w strefie usługowej zaplanowano ją na poziomie 35%, za to w strefie o tej samej funkcji usługowej 9 UC, 10 UC z dopuszczeniem lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 50%. Zachodzi więc tutaj nieuzasadnione kreowanie nierównego traktowania właścicieli nieruchomości (przyszłych inwestorów Castorama i Agata Meble jak wynika z informacji prasowych zawartych na stronie internetowej piotrkow trybunalski.naszemiasto.pl) wobec prawa lokalnego. Na stronie internetowej piotrkowirybunalski.naszemiasto.pl zawarta jest informacja, „...które przekazał piotrkowski magistrat, (że) budowa parku handlowego z Castoramą i Agata Meble przy węźle Piotrków Południe miał rozpocząć się w pierwszej połowie tego roku... Jak mówi Jacek Kolibski, prezes firmy Krakinvest, która reprezentuje Castoramę i Agata Meble w rozmowach z miastem, inwestor czeka na opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Jesteśmy na etapie uzgadniania ostatecznej treści porozumienia z miastem o wspólnym inwestowaniu. Inwestor zapewnia, że współpraca z magistratem przebiega dobrze, i nikt do nikogo nie ma pretensji. Nie jesteśmy w zwłóce, a miasto wykazuje dalece idącą gotowość do zrealizowania tego co na siebie przyjęło...”. Tak więc w pełni zasadna jest uwaga złożona do ustaleń projektu planu miejscowego wskazująca, że - wielkopowierzchniowe obiekty handlowe w strefie 9 UC, 10 UC są w</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>	<p>X</p>	<p>Ad.7. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu obejmuje wyłącznie elementy kształtowania zabudowy na określonym terenie. Nie odnosi się do konkretnych właścicieli nieruchomości. Zadaniem planu nie jest stwarzanie preferencji czy utrudnień w zagospodarowaniu nieruchomości. Wnioski wyciągnięte przez składającego uwagę są nadinterpretacją ustaleń planu. Różnice w zaproponowanych wskaźnikach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy, mogą mieć różne podstawy i wynikać, np. z powierzchni terenów i działek, ograniczeń w zakresie dopuszczonych funkcji, bezpośrednio sąsiedztwa czy możliwości obsługi komunikacyjnej.</p>
--	--	--	--	-----------------	---

	<p>projekcie planu miejscowego lokalizowane na preferencyjnych warunkach w porównaniu ze średnimi i małymi przedsiębiorcami w strefie zabudowy usługowej. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p> <p>Uwaga 8 W kierunkach studium podtrzymano propozycje rozwiązywania problemów parkingowych w podziale na obszar centrum pozostały obszar miasta, przy czym nie określono wskaźników miejsc postojowych dla wielkopowierzchniowych obiektów handlowych a jedynie dla obiektów handlowych. Wskaźnik tych miejsc w studium odniesiono do powierzchni użytkowej obiektu na poziomie 20 - 50 mp na 1000 m2 powierzchni użytkowej zaś w projekcie planu miejscowego do powierzchni sprzedaży nie mniej niż 24 mp 10 UC, nie mniej niż 30 mp 9UC na 1000 m2 powierzchni sprzedaży lub powierzchni usługowej. Powierzchnia sprzedaży jak również powierzchnia usług jest całkowicie inną powierzchnią niż powierzchnia użytkowa, zaś wielkopowierzchniowe obiekty handlowe generują inne większe potrzeby parkingowe niż mniejsze obiekty handlowe. Ponadto art 17 .9 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) jednoznacznie stanowi, że celem dyskusji publicznej jest omówienie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań nie zaś "kwestionowanie planu". Tzw kwestionowanie ustaleń projektu planu miejscowego określone jest w art 18 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), na podstawie którego składam uwagi. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>		<p>X</p>		<p>Ad .8. Uwaga nieuwzględniona. Zarówno obiekty handlowe jak i wielkopowierzchniwe obiekty handlowe posiadają powierzchnie sprzedaży. W przypadku obiektów w których określa się powierzchnie sprzedaży obliczanie wskaźnika miejsc postojowych w oparciu właśnie o ten parametr jest jak najbardziej uzasadnione, ponieważ definicja powierzchni sprzedaży została zapisana w Ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie budzi wątpliwości. Plan dopuszcza możliwość lokalizacji obiektów usługowych, zatem nie posiadających powierzchni sprzedaży. W takim przypadku dopuszczony jest inny sposób obliczenia odpowiedniej ilości miejsc do parkowania.</p>
--	---	---	--	----------	--	---

	<p>Uwaga 9 W kierunkach studium ustalono, że jedynie dla terenu zlokalizowanego przy zbiegu ulic Kostrumskiej i Słowackiego ustala się zagospodarowanie w formie: usług handlu (z dopuszczeniem powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m²) łącznie z towarzyszącymi usługami o różnicowanym programie z zakresu kultury lub wypoczynku a projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizację usług poniżej 2000m² na terenach 9 UC, 10 UC. Z</p> <p>Uwaga 10 W kierunkach studium ustalono dla terenu zlokalizowanego przy ul. Sikorskiego w rejonie węzła „Piotrków Południe” obsługę komunikacyjną jedynie od strony północnej, tj. ul. Sikorskiego. Projekt planu miejscowego dla terenu położonego w strefie 9UC i 10 UC - zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² ustala obsługę komunikacyjną z trzech stron od zachodu, południa i północy zarówno rysunek mpzp jak i tekst mpzp z dróg dojazdowych 23KDD i 24KDD; 2) z drogi publicznej - ul. Podmiejska, nie objętej opracowaniem. a dla strefy 10 UC 1) z drogi lokalnej 18KDL; 2) z dróg dojazdowych 23KDD i 24KDD co jest niezgodnie z ustaleniami studium. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa. Błędy w zakresie obsługi komunikacyjnej wskazał na etapie opiniowania i uzgodnień Zarząd Województwa Łódzkiego podnosząc na brak zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium wskazując, że „Aleja Generata Władysława Sikorskiego zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego powinna posiadać klasę techniczną GP (główna ruchu przyspieszonego).”</p> <p>Uwaga 11 W nieuzasadniony sposób ustalenia projektu</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p> <p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>		<p>X</p> <p>X</p> <p>X</p>	<p>Ad.9. Uwaga nieuwzględniona. Wnoszący uwagę kwestionuje zgodność projektu planu ze Studium, tymczasem, na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ocena tego, że plan nie narusza ustaleń Studium, dokonywana jest na etapie Uchwały zatwierdzającej plan miejscowy.</p> <p>Ad.10. Uwaga nieuwzględniona. Wnoszący uwagę kwestionuje zgodność projektu planu ze Studium, tymczasem, na podstawie art. 20 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ocena tego, że plan nie narusza ustaleń Studium, dokonywana jest na etapie Uchwały zatwierdzającej plan miejscowy.</p> <p>Studium nie nakazuje obsługi komunikacyjnej terenów UC, od strony ul. Sikorskiego, jako jedynej rozwiązania. Wskazuje jednak na konieczność obsługi tych terenów od strony północnej. Ten postulat wynikający ze Studium został zrealizowany w planie poprzez wyznaczenie dróg publicznych 17KDD, 18KDL 23KDD i 24KDD.</p> <p>Ad.11. Uwaga nieuwzględniona.</p>
--	--	---	--	----------------------------	---

			<p>planu miejscowego raz odnoszą się do liczby miejsc stojących do powierzchni 1000 m² a raz wskazuje ilość miejsc w przeliczeniu na 1 miejsce stojące zonglując przy tym raz powierzchnią sprzedaży a raz powierzchnią całkowitą w co jest sprzeczne z określonymi w studium standardami odnoszącymi się do powierzchni użytkowej, która zdecydowanie różni się (jest większa) od powierzchni sprzedaży czy powierzchni całkowitej.</p> <p>Wskaźniki odnoszące się do powierzchni sprzedaży lub całkowitej lub usług są zaniżone, gdyż powierzchnia sprzedaży została zdefiniowana w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i dotyczy jedynie tej części ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów.</p> <p>Powierzchnia użytkowa oprócz powierzchni sprzedaży obejmuje powierzchnię usług i gastronomii oraz powierzchnie pomocnicze, do której zalicza się powierzchnie magazynów, biur, komunikacji, ekspozycji wystawowej. W praktyce proponowane wymagania minimalnej ilości miejsc stojących dla obiektów wielkopowierzchniowych będą przedmiotem sporu, gdyż powierzchnie sprzedaży określona jest w sposób niejednoznaczny. Ponadto art 17 .9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566) jednoznacznie stanowi, że celem dyskusji publicznej jest omówienie przyjętych w projekcie planu miejscowego rozwiązań nie zaś "kwestionowanie planu". Tzw kwestionowanie ustaleń projektu planu miejscowego określone jest w art 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566), na podstawie którego składam uwagi.</p>	<p>konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>		<p>Sposób obliczania odpowiedniej ilości miejsc stojących został zaprezentowany organowi odpowiedzialnemu za wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie na budowę rozstrzyga o ostatecznej ilości miejsc stojących.. Organ wydający decyzję, nie wskazał na możliwe obszary sporne w tej materii. Trudno podzielić pogląd o preferencji dla inwestycji realizowanych w terenach 9UC i 10UC, jeżeli w tych terenach zaproponowano obowiązek zapewnienia 1mp na odpowiednio każde 35m² i 41.7m² powierzchni usługowej, zaś w terminie 1U – 1mp na 50m² powierzchni całkowitej pozostałych budynków usługowych, w 2U 1mp na aż na 80m² powierzchni całkowitej pozostałych budynków usługowych, 3UW na 150m² powierzchni wewnętrznej budynków usługowych.</p>
--	--	--	---	--	--	--

	<p>Uwaga 12 Ustalenia projektu planu miejscowego nie spełniają, wymagań określonych w art 1 ust 4 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566). Projekt planu miejscowego mnoży jedynie ustalenia w par 5.5.2.b, par 16.2.2, par 16.4.2, par 19.2.3, par 20.1.3, par 21.1.3, par 22.1.3, par 22.1.3, par 23.1.3., par 24.1.3, par 25.1.3, par 26.1.3, par 27.1.3, par 28.2.2, par 29.2.2 w których dopuszcza budowę ścieżek rowerowych co jest równoznaczne, że ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego nie nakazują budowy ścieżek rowerowych. Ponadto ustalenia projektu planu miejscowego nie nakazują na jakkolwiek potrzebę komunikacji publicznej do obsługi wielkopowierzchniowych handlowych, co kłóci się z nadrzędną zasadą określoną w aktualnie obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wskazującej jednoznacznie, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzeni. oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez: 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego; 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Czym innym są określenie w projekcie planu miejscowego dopuszczenia, a czym innym są nakazy budowy ścieżek rowerowych czy wiat przystankowych. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie projektu planu miejscowego od nowa.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>	<p>X</p>		<p>Ad.12. Uwaga nieuwzględniona. Komunikacja publiczna jest zadaniem własnym Gminy. Nie jest uzasadnione uzależnienie realizacji inwestycji komercyjnych od realizacji zadań publicznych. Plan w uniwersalny sposób pozwala na budowę zarówno ścieżek rowerowych jak i infrastruktury związanej z komunikacją zbiorową.</p>
--	--	---	----------	--	---

					<p>Ad.13. Uwaga nieuwzględniona. Projekt planu już przed I edycją wyłożenia został skorygowany o uwagę uzyskaną na podstawie pisma Zarządu Województwa Łódzkiego znak BPPAŁ/ZP/402-2/434/16 z dnia 08.08.2017 r. i oznaczenia kategorii dróg publicznych już wówczas odpowiadały ustaleniom Studium.</p>
<p>Uwaga 13 Rysunek obowiązującego studium ulicę Generała Władysława Sikorskiego jednoznacznie określa symbolem KGP główna ruchu przyspieszonego zaś na rysunku i w tekście planu miejscowego zmieniono klasyfikację tej ulicy na KG (jednostka 16 KG). Ponadto usytuowanie w odległości 200 m na drodze klasy KG węzła od zjazdu jest niezgodne z przepisami szczegółowymi do ustawy Prawo o ruchu drogowym - wymagane odpowiednio 500 i 800m. Droga klasy G - droga główna - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie powinna spełniać na terenie zabudowanym 500m a odległość wynikająca z planu miejscowego wynosi jedynie 200 m. Z tego też względu zasadnym jest w całości sporządzenie planu miejscowego od nowa. Nie ma przy tym jakiegokolwiek znaczenia, że projekt planu miejscowego został zaopiniowany przez miejscowego zarządcę pozytywnie. Błędy w zakresie obsługi komunikacyjnej wskazał na etapie opiniowania i uzgodnień Zarząd Województwa Łódzkiego podnosząc na brak zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium wskazując, że „Aleja Generała Władysława Sikorskiego zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego powinna posiadać klasę techniczną GP (główna ruchu przyspieszonego)”.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>	<p>X</p>			
<p>Uwaga 14 W strefie lotniska plan miejscowy dopuszcza lokalizacje niezwykle niebezpiecznej przeszkody punktowej jak konstrukcja pod reklamy o wysokości 35m i inne obiekty dopuszczone ustaleniami planu o wysokości do 50m i więcej, co kłóci się z zasadą zdrowego rozsądku w przypadku braku opracowania</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy.</p>	<p>X</p>			<p>Ad.14. Uwaga nieuwzględniona. Zakładając lokalizację masztu reklamowego o wysokości 35.0m w wyznaczonej strefie i w jej najwyższym miejscu, tj na 212m n.p.m, zgodnie z „Planem powierzchni ograniczających wyso-</p>

		<p>studium aeronautycznego dla Piotrkowa Trybunalskiego. Studium Aeronautyczne co do zasady wyznacza strefę powierzchni podjęcia lub wznoszenia, krąg nalołu oraz powierzchnię ograniczającą tzw. przeszkodę rozległą. Obiekty trudno dostrzegalne z powietrza, w tym napowietrzne linie, maszty, powinny być o co najmniej 10 m od dopuszczalnej wysokości zabudowy wyznaczonej przez powierzchnię ograniczającej określonej w studium aeronautycznym. W udostępnionej przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego dokumentacji planistycznej - wykaz uzyskanych opinii do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim brak jest opinii Urzędu Lotnictwa Cywilnego.</p> <p>W załączniku Zarządzenie nr 500 Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 15 grudnia 2017 roku, w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic. Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim znajduje się rozstrzygnięcie uwagi dokonane przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego o następującej treści „projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uzyskał pozytywną opinię Urzędu Lotnictwa Cywilnego” co jest niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym gdyż w wykazie opinii jak i samych opiniach do projektu planu miejscowego brak jest takiego dokumentu.</p>	<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi</p>	<p>X</p>		<p>kość zabudowy w rejonie lotniska Piotrków Trybunalski” stanowiącym załącznik do dokumentacji Rejestracyjnej Lotniska Piotrków Trybunalski, nie zachodzi konflikt związany wysokością obiektów budowlanych, ponieważ powierzchnia ograniczająca zabudowę w przywołanym dokumencie została określona na poziomie od ok. 313m n.p.m. we wschodniej części strefy, do 324,6 w części zachodniej przy rzędnych terenu 210,0 – 212,0 m n.p.m.. W skrajnej, zachodniej części projektu planu nie występują żadne ograniczenia wynikające z funkcjonowania lotniska w Piotrkowie Trybunalskim.</p>
						<p>Ad.15. Uwaga nieuwzględniona. Stwierdzenie, że tereny UC są nienormowane akustycznie oznacza, że nie podlegają ochronie akustycznej, a nie jak sugeruje autor uwagi zostały uwolnione</p>

					<p>wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>	<p>ze zdrowym rozsądkiem ale i przepisami prawo ochrony środowiska oraz przepisami szczególnymi do ustawy zwłaszcza dla lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w najbliższym sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej a także przyjętymi i zaakceptowanymi przez Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wnioskami o wyznaczenie ochrony akustycznej dla każdej jednostki bilansowej. Ustawa Prawo Ochrony środowiska nakazuje określenie w planie miejscowym dopuszczalnych poziomów hałasu z uwzględnieniem rodzaju obiektu lub działalności będącej źródłem hałasu tak więc również wielkopowierzchniowe obiekty handlowe stanowiące generatory ruchu i przyczynę hałasu.</p> <p>Zachodzi więc sprzeczność w działaniach Prezydenta Piotrkowa Trybunalskiego w rozstrzygnięciu wniosków o wyznaczenie ochrony akustycznej dla każdej jednostki bilansowej, które nie zostały uwzględnione w ustaleniach projektu planu miejscowego.</p> <p>Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska, w piśmie z dnia 31 lipca 2017 roku wniósł szereg uwag zarówno do projektu planu miejscowego jak i prognozy oddziaływania na środowisko. Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, w piśmie z dnia 16 sierpnia 2017 roku zgłosił kilkanaście uwag do projektu planu miejscowego.</p> <p>Uwaga 16 Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej w Piotrkowie Trybunalskim etap wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu zawiera treści niezgodne z projektem planu miejscowego. Powyższą uwagę podziela Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi, w piśmie z dnia 16 sierpnia 2017 roku.</p>
						<p>ustaleniami projektu planu z jakichkolwiek obowiązków w tym zakresie. Jest dokładnie odwrotnie, ponieważ z uwagi na fakt, że otaczające tereny podlegają ochronie przed hałasem tak jak zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, to na inwestorze realizującym zamierzenie w terenie UC ciąży obowiązek ograniczenia hałasu, aby na sąsiednich terenach normy nie zostały przekroczone. Zasady ochrony akustycznej funkcjonują w taki sposób, że jeżeli dany teren podlega ochronie akustycznej, to inwestycje realizowane w otoczeniu nie mają prawa powodować przekroczenia założonych w przepisach Ustawy ochronie środowiska norm hałasu w tym terenie.</p>
						<p>Ad.16. Uwaga nieuwzględniona Treść zawarta w niżej uwadze nie odnosi się do rozwiązań zaproponowanych w projekcie planu, a wskazuje na konieczność doprecyzowania uzasadnienia w zakresie wymagań ochrony środowiska. Wiążące pozostają ustalenia projektu planu.</p>
						<p>Nie wskazano konkretnej nieruchomości, której uwaga dotyczy. Z treści uwagi wynika, że dotyczy terenów 9UC i 10UC.</p>

										<p>Ponadto Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi w opinii z dnia 11 sierpnia 2017 roku jednoznacznie wskazał, że projekt planu miejscowego na terenach oznaczonych symbolami 9UC, 10UC daje możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak zabudowa usługowa o powierzchni nie mniejszej niż 4 ha, centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha, parkingi o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.</p>							
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Andrzej Macperlek
WICEPREZYDENT MIASTA