

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO**

z dnia ..... 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Śląskiej, Wiślanej,  
Krakowskie Przedmieście oraz Al. Kopernika w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Śląskiej, Wiślanej, Krakowskie Przedmieście oraz Al. Kopernika w Piotrkowie Trybunalskim nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego” przyjętego Uchwałą Nr XLIX/837/06 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 29 marca 2006 roku z późniejszymi zmianami, przyjętymi Uchwałą Nr XIV/297/11 z dnia 30 listopada 2011 r., Uchwałą Nr XXVII/359/16 z dnia 26 października 2016 r., Uchwałą Nr XLVII/566/17 z dnia 25 października 2017 r. i Uchwałą Nr XLIX/625/22 z dnia 30 marca 2022 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Śląskiej, Wiślanej, Krakowskie Przedmieście oraz Al. Kopernika w Piotrkowie Trybunalskim w granicach określonych w Uchwale Nr LVII/726/22 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Śląskiej, Wiślanej, Krakowskie Przedmieście oraz Al. Kopernika w Piotrkowie Trybunalskim, zwany dalej „planem”.

3. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.

4. Integralną częścią Uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

5. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolami MNW;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej oznaczony na rysunku planu symbolami MNS;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MNW-MW-U;
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U;
- 5) teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 6) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 7) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL;
- 8) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;

- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na rysunku planu WS;
- 10) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.

**§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linie zabudowy;
- 5) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej „B”;
- 8) stanowisko archeologiczne AZP 74-54/28;
- 9) budynek objęty ochroną w planie - wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) strefa ochronna od magistrali wodociągowej;
- 11) strefa lokalizacji kondygnacji podziemnych i parteru budynku;
- 12) strefa lokalizacji kondygnacji podziemnych i tarasu budynku;
- 13) strefa lokalizacji parkingów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, są oznaczeniami informacyjnymi.

**§ 3. Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:**

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 10°;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub przestrzeni publicznych z dopuszczeniem przekroczenia tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,0 m, zabudową lokalizowaną w wyznaczonych strefach lokalizacji kondygnacji podziemnych, parteru budynku i strefie lokalizacji kondygnacji podziemnych i tarasu budynku;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, względem której należy sytuować budynki w następujący sposób: w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię musi się znaleźć nie mniej niż 70% powierzchni ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych przestrzeni publicznych z dopuszczeniem przekroczenia tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,0 m;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcji zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:
  - a) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie,
  - b) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;

- 7) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery jego przeznaczenie;
- 8) **usługach podstawowych** – należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 9) **strefie ochrony konserwatorskiej „B”**- należy przez to rozumieć granicę strefy ochrony konserwatorskiej "B", obejmującej tereny położone poza obrębem miasta średniowiecznego, zawierające historyczny układ komunikacyjny, zespoły zabudowy zabytkowej i tradycyjnej reprezentatywnej dla różnych etapów rozwoju miasta oraz tereny komponowanej zieleni;
- 10) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 11) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć zabudowę, dla której obowiązuje umieszczenie elewacji frontowej zgodnie z obowiązującymi liniami zabudowy z dopuszczeniem lokalizacji ścian szczytowych bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów;
- 12) **zabudowie oficynowej** – należy przez to rozumieć budynki lub boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego usytuowane poza zabudową frontową z dopuszczeniem lokalizacji bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią;
- 13) **strefie lokalizacji kondygnacji podziemnych i parteru budynku** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod lokalizację budynków o warunkach zabudowy określonych w § 16;
- 14) **strefie lokalizacji kondygnacji podziemnych i tarasu budynku** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod lokalizację budynków o warunkach zabudowy określonych w § 16;
- 15) **strefie lokalizacji parkingów** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu, przeznaczony pod lokalizację budynków, parkingów o warunkach zabudowy określonych w § 22.
- 16) **dominancie przestrzennej** – należy przez to rozumieć element przestrzeni o niezakłóconej ekspozycji; obiekt budowlany (grupa obiektów) wyraźnie odróżniający się od otaczającej zabudowy formą lub gabarytami, posiadający czytelną i zasadniczą wartość kompozycyjną lub estetyczną.

#### **§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy,
  - e) minimalną liczbę miejsc i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - f) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 9) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

#### **§ 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu;
- 2) przy rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczególne dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami terenu, na którym są realizowane, wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 4) nakaz realizacji zabudowy w zakresie zasad, parametrów i wskaźników zgodnie z ustaleniami planu;
- 5) w zabudowie frontowej zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych: blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych, PCV/PCW, drewna i imitacji drewna;
- 6) w elewacjach budynków (poza zabudowa frontową) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych:
  - a) blach trapezowych, falistych i blachodachówki, płytek ceramicznych,
  - b) PCV/PCW, blach w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji,
  - c) drewna i imitacji drewna w ilości większej niż 30% powierzchni elewacji.

#### **§ 6. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:**

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, zakaz nie dotyczy: inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i dróg oraz parkingów;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika, muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska, któremu podlegają:
  - a) tereny MNW, MNS, MN-U, MNW-MW-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny U:
    - w przypadku realizacji usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – standard akustyczny jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
    - w przypadku realizacji usług z kategorii oświaty i wychowania, zdrowia i pomocy społecznej – standard akustyczny jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
    - pozostałe kategorie usług – standardu nie ustala się,
  - c) tereny ZP - jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych,
  - d) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie;

- 5) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi zakazuje się lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych, dotyczących ochrony środowiska;
- 6) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 7. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) obszar planu miejscowego znajduje się w układzie urbanistycznym śródmieścia Piotrkowa Trybunalskiego - wpisanym do rejestru zabytków (Dec. KL.IV-680/482/67 z dnia 14.09.1967 roku), na obszarze zabytkowego układu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytku;
- 2) ustala się ochronę obiektu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków (kamienica przy ul. Krakowskie Przedmieście 24), poprzez stosowanie zapisów planu i z zachowaniem poniższych warunków:
  - a) zakazuje się stosowania zewnętrznej termoizolacji budynku w sposób powodujący zatarcie cech historycznych,
  - b) ustala się realizację skrzynek przyłączy infrastruktury technicznej na elewacjach, pod warunkiem wbudowania w ścianę oraz wykonania części skrzynek widocznej z zewnątrz w barwie elewacji, w które są wbudowane,
  - c) nakazuje się utrzymanie historycznego detalu architektonicznego a w zniszczonych fragmentach jego odtworzenie z materiałów wynikających z dokumentacji historycznej obiektu,
  - d) zewnętrzne elementy instalacji technicznych projektować i montować z zachowaniem wartości zabytkowych budynku;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem ustala się strefę ochrony konserwatorskiej „B” zgodnie z rysunkiem planu dla której ustala się:
  - a) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych budynków elementów wyposażenia technicznego takich jak: klimatyzatory, anteny itp.,
  - b) zakazuje się stosowania okapów jako zakończenia połaci dachowych budynków w obowiązującej linii zabudowy,
  - c) zakaz realizacji monolitycznych nawierzchni betonowych lub asfaltowych w podwórzach;
- 4) wskazuje się, że obszar w granicach planu miejscowego znajduje się w strefie ochrony ekspozycji „E” w którym zakazuje się wznoszenia dominant przestrzennych;
- 5) na obszarze planu zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne AZP 74-54/28 zgodnie z rysunkiem planu, w zasięgu którego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne w formie nadzoru;
- 6) na obszarze planu nie występują obiekty dóbr kultury współczesnej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie.

**§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów** lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 2) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
- 4) na obszarze objętym planem brak jest krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.

## **§ 9. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się:
  - a) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP,
  - b) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, od 1KDD do 4KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych w ramach terenów, przy czym zakazuje się stosowania asfaltów jako nawierzchni dla chodników i ciągów pieszych;
- 3) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni;
- 4) plan nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) dopuszcza się, wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez o charakterze ogólnodostępnym, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowane jako urządzenie przestrzeni publicznych, w terenach: 1ZP, 2ZP;
- 6) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp. w ramach ujednoliconej formy architektonicznej.

## **§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) w planie nie wyznacza się granic obszarów określonych w przepisach odrębnych, wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości określono w Rozdziale III niniejszej uchwały.

## **§ 11. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Piotrków Trybunalski, na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują ograniczenia wysokości obiektów budowlanych wraz ze wszystkimi urządzeniami umieszczonymi na nich oraz naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustala się strefę ochronną od magistrali wodociągowej:
  - a) szerokość strefy: 8,0 m w granicach opracowania (tj. 4,0 m na każdą stronę od osi linii), zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) w strefie obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m,
  - c) w strefie obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych wymagających fundamentowania.

## **§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy, rozbudowy i budowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg publicznych określono w Rozdziale III niniejszej uchwały;
- 3) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg wewnętrznych niewyznaczonych na rysunku planu, przy czym ustala się ich minimalną szerokość 8,0 m;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania realizowanych w ramach działki budowlanej, w sposób niepowodujący ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami Rozdziału III niniejszej uchwały;

5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane poprzez ich rozbudowę;
- 2) w zakresie lokalizacji obiektów budowlanych w zbliżeniu do sieci infrastruktury technicznej, obowiązują przepisy odrębne;
- 3) dopuszcza się podział działek dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej, dla wydzielenia tych działek nie obowiązują wielkości działek określone w Rozdziale III niniejszej uchwały;
- 4) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej w tym inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji o nieznacznym oddziaływaniu na środowisko na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów odrębnych i przepisów niniejszej uchwały;
- 5) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy nieprzekraczalnej mocy mikroinstalacji lokalizowanych na dachach budynków i gruncie obejmujących wykorzystanie do wytwarzania energii elektrycznej wyłącznie z promieniowania słonecznego, energii aerothermalnej, energii wiatru, energii geothermalnej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w granicach opracowania planu zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW.

### **§ 14. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego sposobu zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

### **§ 15. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi:**

- 1) 30% dla terenów 1MNS- 3MNS, 1MNW, 1MN-U, 1MNW-MW-U, 1U, 2U;
- 2) dla terenów dróg publicznych 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD- 4KDD , dla terenów zieleni urządzonej 1ZP, 2ZP oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych 1WS nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

## **Rozdział 3.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1MNS, 2MNS, 3MNS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna szeregową;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia budowlane.

#### **2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu z dopuszczeniem jej przekroczenia w wyznaczonych na rysunku planu strefach:
  - a) lokalizacji kondygnacji podziemnej i parteru budynku, wyznaczonej w odległości 2,5 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, o maksymalnej powierzchni zabudowy do 8 m<sup>2</sup> i szerokości frontu do 3,0 m:
    - dla terenu 1MNS: od strony przyległej drogi dojazdowej 2KDD,
    - dla terenu 2MNS: od strony przyległej drogi dojazdowej 3KDD,
    - dla terenu 3MNS: od strony przyległej drogi dojazdowej 4KDD,
  - b) lokalizacji kondygnacji podziemnej i tarasu budynku, wyznaczonej w odległości 4,5m od nieprzekraczalnej linii zabudowy:

- dla terenu 1MNS : od strony przyległej drogi dojazdowej 3KDD,
- dla terenu 2MNS: od strony przyległej drogi dojazdowej 4KDD,
- dla terenu 3MNS: od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1MNW, 1MNW-MW-U;

- 2) obowiązek realizacji budynków w wyznaczonej nieprzekraczalnej linii wyłącznie jako połączonych z istniejącym zespołem zabudowy szeregowej;
- 3) dla zabudowy lokalizowanej w wyznaczonych strefach: lokalizacji kondygnacji podziemnej i parteru budynku i lokalizacji kondygnacji podziemnej i tarasu budynku, dopuszcza się jej sytuowanie w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 4) zakaz lokalizacji wiat;
- 5) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej 180 m<sup>2</sup>.

### 3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,25 do 1,32;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,5 m;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) obowiązuje realizacja zabudowy minimum II kondygnacje naziemne za wyjątkiem lokalizacji zabudowy w wyznaczonych na rysunku planu strefach;
- 7) rodzaj dachu:
  - a) obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 25°, z dopuszczeniem dachu płaskiego wyłącznie na elementach drugorzędnych dachu takich jak wykusze, lukarny, ganki,
  - b) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
  - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe dla funkcji usług.

### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 180,0 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 6,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 100 stopni.

### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNS - z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD,
- b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MNS - z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD,
- c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3MNS - z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV.

§ 17.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie garaży, budynków gospodarczych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej 460 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,5;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych: 10,0 m,
  - b) dla garaży, budynków gospodarczych: 5,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, z dopuszczeniem dachu płaskiego wyłącznie na elementach drugorzędnych dachu takich jak wykusze, lukarny, ganki,
  - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci do 25°, dachy płaskie,
  - c) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
  - d) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
- 8) zakaz lokalizacji wiat;
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe dla funkcji usług.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 460 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80 do 110 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV niniejszej uchwały.

§ 18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację garaży, budynków gospodarczych wyłącznie jako towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się lokalizacji:
  - a) garaży jako jedynego sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - b) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz usług niewymagających obiektów kubaturowych, np.: parkingów, złomowisk, targowisk, itp.,
  - c) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktów pochodzących z działalności wytwórczej w rolnictwie,
  - d) stacji paliw;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej 250 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 1,2;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
  - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: 10,0 m,
    - b) dla garaży, budynków gospodarczych: 5,0 m;
  - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 25° z dopuszczeniem dachu płaskiego,
    - b) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
    - c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
  - 8) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:
    - a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - c) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej funkcji,
    - d) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 250 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 15,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85 do 95 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej – drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-MW-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, sieci i urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się lokalizacji:

- a) garaży jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- b) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz usług niewymagających obiektów kubaturowych, np.: parkingów, złomowisk, targowisk, itp.,
- c) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktów pochodzących z działalności wytwórczej w rolnictwie,
- d) stacji paliw,
- e) zabudowy oficynowej jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- f) wiat;

2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną za wyjątkiem zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej wolnostojącej;

3) dla istniejących budynków dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania bez konieczności usytuowania budynku w obowiązującej linii zabudowy;

4) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej 560 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,3 do 2,0;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) dla zabudowy frontowej: 14,0 m; przy czym obowiązuje liczba kondygnacji nadziemnych od 2, minimum 2 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla zabudowy oficynowej: 10,0 m, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych: 4,0 m;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dachy dwupołaciowe symetryczne (dwu- lub wielopołaciowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 15° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,0 m z możliwością stosowania lukarn i okien połaciowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn),

- b) dla zabudowy oficynowej - dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°, przy czym dla budynków gospodarczych, garażowych - dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 25°, dachy płaskie,
  - c) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
  - d) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
- 8) lokalizacja zabudowy frontowej w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległe do drogi, w określonej obowiązującej linii zabudowy;
- 9) ustala się obowiązek lokalizowania zabudowy frontowej przy co najmniej jednej granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 10) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:
- a) 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny, przy czym dla funkcji mieszkaniowej nie ustala się obowiązku lokalizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej funkcji,
  - d) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.

#### 4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 560 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 9,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85 do 95 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej, drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV niniejszej uchwały.

**§ 20. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia budowlane.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się lokalizacji:
  - a) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz usług niewymagających obiektów kubaturowych, np.: parkingów, złomowisk, targowisk, itp.,
  - b) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktów pochodzących z działalności wytwórczej w rolnictwie,
  - c) stacji paliw,
  - d) lokalizacji parkingów, garaży, zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - e) wiat, wolnostojących budynków magazynowych,

f) zabudowy oficynowej jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;

- 2) dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 800m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,3 do 1,2;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4;
- 4) maksymalna wysokość:
  - a) dla zabudowy frontowej: 10,0 m, przy czym obowiązuje liczba kondygnacji nadziemnych od 2, minimum 2 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy,
  - b) dla zabudowy oficynowej: 8,0 m;
- 5) rodzaj dachu:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwupołaciowe symetryczne (dwu- lub wielopołaciowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 15° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,0 m z możliwością stosowania lukarn i okien połaciowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn),
  - b) dla zabudowy oficynowej oraz zlokalizowanej w nieprzekraczalnej linii zabudowy - dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°,
  - c) obowiązuje jednolite pokrycie dachów (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - d) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
  - e) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 6) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
- 7) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 12 miejsc do parkowania minimum 1 miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 800 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 15,0 m,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85 do 95 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej – drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U**, teren usług:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia budowlane.

1) 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:

- a) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych oraz usług niewymagających obiektów kubaturowych, np.: parkingów, złomowisk, targowisk, itp.,
- b) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktów pochodzących z działalności wytwórczej w rolnictwie,
- c) stacji paliw,
- d) lokalizacji parkingów, garaży, zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- e) wiat, wolnostojących budynków magazynowych;

2) dopuszcza się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) ustala się minimalną powierzchnię nowopowstałej działki budowlanej: 1500 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,1 do 0,6;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3;

4) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m;

5) rodzaj dachu:

- a) obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci od 20° do 25°, z dopuszczeniem dachu płaskiego,
- b) ustala się zastosowanie pokrycia dachowego z blachy, blachodachówki, dachówki,
- c) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;

6) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);

7) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:

- a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 12 miejsc do parkowania minimum 1 miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;

2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia: 1500 m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu: 40,0 m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85 do 95 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej: z drogi publicznej – drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

**§ 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZP, 2ZP:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzone;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budowle związane z funkcją podstawową terenu, budynki usług gastronomii, sportu i rekreacji, ścieżki rowerowe, ciągi piesze, parkingi, sieci i urządzenia budowlane, wody powierzchniowe.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) lokalizacja budynków z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych innych niż wymienione §9 pkt 5;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji parkingów;
- 4) na terenie 1ZP i 2ZP dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, pomników i tablic pamiątkowych; dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i dróg rowerowych, urządzeń sportowo-rekreacyjnych w szczególności: boisk, siłowni zewnętrznych, placów zabaw, parków linowych, ścianek wspinaczkowych, wiat i altan, urządzeń wodnych oraz mostów, w tym kładek dla ruchu pieszego lub pieszo – rowerowego;
- 5) dopuszcza się, wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez o charakterze ogólnodostępnym, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej, ażurowej konstrukcji.

**3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) nadziemna intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,19;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
  - a) w wyznaczonej na rysunku planu strefie lokalizacji parkingów: 20%,
  - b) poza wyznaczoną strefą lokalizacji parkingów: 80%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,19;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0m;
- 5) maksymalna wysokość budowli i urządzeń budowlanych: 10,0m;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 7) rodzaj dachu:
  - a) obowiązuje realizacja dachów płaskich,
  - b) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, orynnowania i stolarki);
- 9) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej, nie mniej niż:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> powierzchni usługowej oraz minimum 1 miejsce do parkowania przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 12 miejsc do parkowania minimum 1 miejsce należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - c) wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy określić proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglić w górę do kolejnej liczby całkowitej.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia: 1500,0m<sup>2</sup>,
- b) minimalna szerokość frontu: 50,0m,
- c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 90 do 110 stopni.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dla terenu 1ZP z drogi publicznej – drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ i dróg dojazdowych 1KDD-4KDD;
- 2) dla terenu 2ZP z drogi publicznej – Al. Mikołaja Kopernika, ul. Śląskiej, zlokalizowanych poza obszarem planu.

6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS** z podstawowym przeznaczeniem – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się:

- 1) lokalizację budowli i urządzeń związanych z gospodarką wodną i ochroną przeciwpowodziową;
- 2) dopuszcza się przebudowę koryta rzeki; w granicach terenu 1ZP, 2ZP;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem 1WS nie ustala się zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Rozdziale IV niniejszej uchwały.

§ 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ**, **2KDZ** - drogi zbiorcze.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku symbolem 1KDZ od 41,8 m do 59,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) teren drogi zbiorczej oznaczony na rysunku symbolem 2KDZ od 13,9 m do 27,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi zbiorcze wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu w tym transportu zbiorowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, budowle hydrotechniczne, elementy małej architektury;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 10,0 m.

§ 25. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 51,2 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: droga lokalna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu w tym transportu zbiorowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury;
- 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 10,0 m.

§ 26. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD - 4KDD** – drogi dojazdowe.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

- a) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem 1KDD od 12,0 m do 20,2 m,
  - b) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem 2KDD od 7,0 m do 15,9 m,
  - c) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem 3KDD od 7,0 m do 13,3 m,
  - d) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku symbolem 4KDD od 7,0 m do 13,0 m;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi dojazdowe wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu w tym transportu zbiorowego;
  - 3) przeznaczenie uzupełniające sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, elementy małej architektury;
  - 4) ustala się maksymalną wysokość budowli do 10,0 m.

#### **Rozdział 4.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 27. 1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej;
- 3) w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wód na zasadach określonych w pkt 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych rozwiązań.

#### 2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków określonych w pkt 1) dopuszcza się zastosowanie szczelnych zbiorników bezodpływowych;
- 3) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi.

#### 3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez istniejący i projektowany system sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających retencjonowanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych, spływających z powierzchni szczelnych dachów, ulic i placów, przed ich odprowadzeniem do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
- 4) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni ulic do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach ulicy.

#### 4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się remont, przebudowę oraz likwidację istniejących linii energetycznych;
- 3) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie;
- 4) dopuszczenie indywidualnych systemów zaopatrzenia w energię, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy:
  - a) mikroinstalacji,
  - b) nieprzekraczającej 100kW w terenie 1ZP, 2ZP, 1U, 2U, 1U-ZP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD - 4KDD.

5. Ustala się zaopatrzenie w gaz i systemu gazowniczego ustala się:

- 1) przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej;
- 2) rozwiązania indywidualne w tym zakresie.

6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) obowiązek stosowania bezpiecznych ekologicznie nośników energii cieplnej w tym źródeł energii odnawialnej;
- 3) w zakresie wykorzystywania źródeł energii odnawialnej do zaopatrzenia w ciepło, dopuszcza się stosowanie rozwiązań wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i energię geotermalną w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. W zakresie wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych, zgodnie z ustaleniami planu, w szczególności z ustaleniami w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi.

8. W zakresie telekomunikacji ustala obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie gospodarki odpadami.

## **Rozdział 5. USTALENIA KOŃCOWE**

**§ 28.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.

**§ 29.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.