

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

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy  
Leśników w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>),

**Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulicy Leśników w Piotrkowie Trybunalskim, którego granice wyznaczają:**

- 1) od północy: północna granica działek nr ewid. od 3/5 do 3/7 wraz z częścią działki nr ewid. 3/16 obręb 8 (obecnie sad) dalej jako przedłużenie północnej linii rozgraniczającej ulicy Leśników w kierunku zachodnim oraz w odległości 10 m od południowo- zachodniej granicy działki nr ewid. 3/16 obręb 8 i linii rozgraniczającej ulicy Rakowskiej;
- 2) od południowego wschodu: południowo-wschodnia granica działek nr ewid. 3/16 i 3/5 obręb 8;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ulicy Miast Partnerskich;
- 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy Rakowskiej;
- 5) do obszaru planu włączona jest droga do cmentarza szerokości 10 m z poszerzeniem na parking i teren cmentarza.

**2. Integralną częścią Uchwały są:**

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiący załącznik Nr 3.

**3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny:**

- 1) zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 3) cmentarz, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
- 4) dróg publicznych – droga dojazdowa, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 5) dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDW**.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczo – garażowych;
- 6) tereny zabudowy usługowej;
- 7) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) cmentarz;
- 9) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 10) drogi wewnętrzne;
- 11) strefa ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej 110kV;
- 12) strefa ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej 15kV;
- 13) maksymalna strefa ograniczonego użytkowania gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP 3,2 MPa;
- 14) gazociąg wyłączony z eksploatacji;
- 15) strefa lokalizacji wjazdów;

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

- 16) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 17) zieleń izolacyjna.

**2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1. są oznaczeniami informacyjnymi.**

**§3.1. Ilekroć w dalszych przepisach Uchwały jest mowa o:**

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych budynków, względem której należy je sytuować w następujący sposób: w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię musi się znaleźć nie mniej niż 40% powierzchni ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym), bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi (nie dotyczy to takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku, które mogą przekraczać tą linię nie więcej niż 1,5m);
- 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 innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu (nie dotyczy to takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku);
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w obrysie ścian zewnętrznych;
- 6) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
- 7) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie, w skali 1:1000;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi;
- 9) **tyczasowym użytkowaniu** – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu albo obiektu istniejącego - do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości mieszczącej się w granicach działki inwestora, nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w oparciu o przepisy odrębne;
- 11) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w oparciu o przepisy odrębne;
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 13) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewacje (w tym narożne), usytuowane od strony dróg publicznych, wewnętrznych oraz parkingów ogólnodostępnych;
- 14) **wysokości elewacji frontowej** - należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do gzymsu lub okapu;
- 15) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 16) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar obiektów budowlanych liczony w metrach, mierzony od naturalnego lub istniejącego poziomu terenu, na którym posadowiony jest budynek (od strony frontowej działki budowlanej,

rozumianej jako część działki budowlanej, która przylega do tej drogi, z której odbywa się główny wjazd na działkę), do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury bez masztów, kominów i urządzeń technicznych;

- 18) **nośnikach reklamowych** – należy przez to rozumieć urządzenia wraz z konstrukcją nośną, służące do prezentacji reklam;
- 19) **strefie lokalizacji wjazdów** – strefa wyznaczona na rysunku planu, w której dopuszcza się lokalizację wjazdów służących obsłudze komunikacyjnej terenu.

**§4. 1. Dla obszaru, o którym mowa w §1, plan ustala:**

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna;
- 11) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę ścian obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe;
- 13) minimalną powierzchnię nowowydzielonych działek budowlanych.

**2. Na obszarze, o którym mowa w §1, nie występują zagadnienia, dla których plan nie określa ustaleń dotyczących:**

- 1) ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**DZIAŁ II**

**USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§5.1. Ustala się następujące zasady ogólne:**

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
- 3) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek niespełniających ustaleń szczegółowych, na potrzeby infrastruktury technicznej.

**2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej w terenach MN, a dla terenów U o uciążliwości wykraczającej poza granice terenu, w którym się znajduje.
- 2) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:

- a) w terenach 1MN, 2MN i 3U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów mieszkaniowo-usługowych,
- b) pozostałe tereny nienormowane akustycznie.

**3. Ustala się następujące zasady przekształcania i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, takich jak: tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp.;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizacji zieleni z uwzględnieniem pola wymaganej widoczności;
- 3) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 4) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów, ścieżek rowerowych, chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 5) tereny mogą być obsługiwane z dróg, do których przylegają, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

**4. Ustala się następujące zasady przekształcania i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru planu z układem sieci realizowane będą poprzez budowę i rozbudowę układów sieciowych;
- 2) dopuszcza się przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach i w uzgodnieniu z jej właścicielem/gestorem;
- 3) dopuszcza się budowę elementów infrastruktury technicznej w poszczególnych terenach;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji instalacji związanych z wytwarzaniem energii elektrycznej wykorzystujących siłę wiatru;
- 6) dla istniejącej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości łącznie 36.0m, której zagospodarowanie regulują szczególne przepisy i normy;
- 7) dla istniejącej napowietrznej linii średniego napięcia 15kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości łącznie 15.0m, której zagospodarowanie regulują szczególne przepisy i normy;
- 8) dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN400 MOP 3,2MPa relacji Piotrków Trybunalski – Łódź, ustala się obowiązek zachowania odległości:
  - a) 15,00m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
  - b) 16,25m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, dla budynków użyteczności publicznej,
  - c) 15,00m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, dla parkingów samochodowych,
  - d) 15,00m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, dla układanych wzdłuż gazociągu przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
  - e) 7,00m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, dla układanych wzdłuż gazociągu przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych niemających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt,
  - f) pas o szerokości 2,00m w odległości poziomej od osi gazociągu na każdą stronę, musi być wolny od drzew i krzewów;
- 9) ustala się wyłączenie z eksploatacji gazociągów wysokiego ciśnienia DN200 i DN250,
  - a) dopuszcza się likwidację gazociągów wyłączonych z eksploatacji.

**5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:**

- 1) zabudowa na terenach objętych planem nie tworzy zagrożeń dla ludności i środowiska, na obszarze planu jak i na terenach sąsiednich;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie w sytuacjach kryzysowych miejsc parkingowych dla potrzeb sprzętu ratowniczego;
- 3) obowiązek budowy odcinków sieci wodociągowej domykających pierścienie oraz zaopatrzenie sieci w hydranty naziemne do celów ppoż.

**6. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:**

- 1) 30% dla terenów MN, U;
- 2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

**DZIAŁ III  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej.

**2. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 13,0m;
- 3) wysokość elewacji frontowej dla budynków posadowionych w obowiązującej linii zabudowy - 6,0 – 7,0m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej w części posadowionej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – 10,0m;
- 5) dopuszcza się dachy dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 30<sup>0</sup>, przy czym obowiązuje kierunek głównej lub najdłuższej kalenicy dachu równoległe do drogi wewnętrznej 7KDW, przy czym dla zabudowy gospodarczo – garażowej dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,15 do 0,45;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 35%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 50%;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych w ilości co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) minimalna powierzchnia działki lub działek stanowiących całość gospodarczą w ramach terenu, na których można realizować zabudowę zgodnie z ustaleniami planu - 1000m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych na następujących zasadach:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) maksymalna wysokość do 4,0m,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z działką sąsiednią;
- 7) zakaz lokalizacji budynków (z wyłączeniem zabudowy garażowo-gospodarczej) w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń:
    - 1,6m;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 7KDW;
- 10) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia wszystkich reklam i tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynków nie może przekroczyć łącznie 4m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość nośników reklamowych lokalizowanych nie może przekroczyć 4,0m,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach budynków.

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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane, każda działka musi spełniać następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia – 1000m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki od strony 7KDW – 25m,
  - c) kąt położenia projektowanej granicy działki względem 7KDW – 88° - 90°.

**5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna**

- 1) dopuszcza się lokalizację zabudowy wielorodzinnej;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia usług nie może przekraczać 50% powierzchni całkowitej budynku, lub jako odrębnego budynku;
- 3) nie dopuszcza się zagospodarowania działki budowlanej wyłącznie funkcją usługową.

**2. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 13,0m;
- 3) wysokość elewacji frontowej dla budynków posadowionych w obowiązującej linii zabudowy - 6,0 – 7,0m;
- 4) minimalna szerokość elewacji frontowej w części posadowionej wzdłuż obowiązującej linii zabudowy – 10,0m;
- 5) dopuszcza się dachy dwu lub wielopłaciowe o kącie nachylenia do 30°, przy czym obowiązuje kierunek głównej lub najdłuższej kalenicy dachu równoległe do drogi wewnętrznej 7KDW;
- 6) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,15 do 0,60;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 35%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 50%;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych w ilości co najmniej 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny i 1 na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) minimalna powierzchnia działki lub działek stanowiących całość gospodarczą w ramach terenu, na których można realizować zabudowę zgodnie z ustaleniami planu - 900m<sup>2</sup>;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych na następujących zasadach:
  - a) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków gospodarczo-garażowych,
  - b) maksymalna wysokość do 4,0m,
  - c) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z działką sąsiednią;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych – 1,6m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 6KDD i wewnętrznej 7KDW;
- 10) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia wszystkich reklam i tablic informacyjnych umieszczanych na elewacji budynków nie może przekroczyć łącznie 6m<sup>2</sup>;

- b) maksymalna wysokość nośników reklamowych lokalizowanych nie może przekroczyć 4,0m,
- c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach budynków.

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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) nie dopuszcza się podziału terenu.

**5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U, ustala się następujące przeznaczenie – usługi nieuciążliwe:**

- 1) ustala się lokalizację usług nieuciążliwych oraz handlu (w obiektach budowlanych o powierzchni sprzedaży do 400m<sup>2</sup>);
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako uzupełnienie funkcji usługowej, przy czym jej udział nie może przekroczyć 30% powierzchni wewnętrznej budynku;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu Ustawy o odpadach.

**2. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu linie zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 12,0m;
- 3) dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 30°;
- 4) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW i podobnych;
- 5) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,15 do 0,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 30%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 50%;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 mp. na każde rozpoczęte 50m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków realizowanych w ramach działki budowlanej lub terenu 3U, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych na następujących zasadach:
  - a) maksymalna wysokość do 4,0m,
  - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy z działką sąsiednią;
- 7) zakaz lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, za wyjątkiem budynków gospodarczo-garażowych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg - 1,6m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń - 0,5m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych PCW oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej 6KDD lub ul. Wolborskiej, nieobjętej opracowaniem;
- 10) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia wszystkich reklam i tablic reklamowych wolnostojących i umieszczanych na elewacji budynków nie może przekroczyć łącznie 50m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość nośników reklamowych lokalizowanych w terenie nie może przekroczyć 10,0m,
  - c) zakaz lokalizacji nośników reklamowych na dachach budynków.

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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
  - a) zakaz podziału terenu.

**5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U, ustala się następujące przeznaczenie – usługi nieuciążliwe oraz uciążliwe, z wyłączeniem:**

- 1) usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu Ustawy o odpadach.

**2. Warunki dla zabudowy:**

- 2) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) wysokość zabudowy do 12,0m;
- 4) dopuszcza się dachy płaskie, jedno lub wielopłociowe o kącie nachylenia do 25<sup>0</sup>.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,0 do 1,0;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 20%;
- 4) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ramach działki budowlanej w ilości co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków, realizowanych w ramach działki budowlanej, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 5) minimalna powierzchnia działki lub działek stanowiących całość gospodarczą w ramach terenu, na których można realizować zabudowę zgodnie z ustaleniami planu - 15000m<sup>2</sup>;
- 6) w zagospodarowaniu terenu zieleni izolacyjnej obowiązuje:
  - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni, w tym zieleni wysokiej, tj, zespołów i szpalerów drzew,
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie w formie ogrodów,
  - c) zakaz lokalizacji budynków i budowli za wyjątkiem stacji transformatorowych SN/nN i innych urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) zakaz lokalizacji miejsc służących gromadzeniu odpadów,
  - e) zakaz lokalizacji elementów małej architektury,
  - f) utwardzenie terenu wyłącznie w formie ścieżek i przejść, przy czym ich powierzchnia nie może przekroczyć 20% terenu zieleni izolacyjnej;
- 7) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg:
    - 2,0m;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych PCW oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 8) obsługa komunikacyjna:
  - a) wjazd na teren poprzez oznaczoną na rysunku planu strefę lokalizacji wjazdów, wyłącznie z północnej jezdni ul. Miast Partnerskich, drogi dojazdowej 6KDD i ul. Rakowskiej,
  - b) wyjazd wyłącznie poprzez drogę 6KDD w kierunku wschodnim lub poprzez wewnętrzny układ komunikacyjny do ul. Rakowskiej;
- 9) w zakresie lokalizacji reklam ustala się:
  - a) maksymalna powierzchnia wszystkich reklam i tablic reklamowych umieszczanych na elewacji budynków nie może przekroczyć łącznie 300m<sup>2</sup> w ramach działki budowlanej,
  - b) maksymalna wysokość nośników reklamowych lokalizowanych w terenie nie może przekroczyć 15,0m.



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

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) w przypadku podziału terenu na działki budowlane, każda działka musi spełniać następujące parametry:
  - a) minimalna powierzchnia:
    - 15000m<sup>2</sup>;
  - b) minimalna szerokość działki od strony drogi publicznej:
    - 70,0m;
  - c) kąt położenia projektowanej granicy działki względem drogi publicznej:
    - 85° - 95°;
  - d) obsługa komunikacyjna na zasadach określonych dla terenu 4U;
- 3) dopuszcza się wydzielenie działki niespełniającej w/w ustaleń przeznaczonej na lokalizację infrastruktury technicznej.

**5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5ZC, ustala się następujące przeznaczenie – cmentarz.**

**2. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) ustala się ochronę i utrzymanie istniejącego rozplanowania cmentarza;
- 2) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 1%;
- 3) ustala się utrzymanie charakteru poszczególnych pól grzebalnych, na których zakazuje się zmiany gabarytu i formy ;
- 4) dopuszcza się wytyczanie tras/ścieżek historyczno-edukacyjnych, w tym lokalizację znaków i tablic informacyjnych w ramach trasy;
- 5) w części terenu wpisanej do gminnej ewidencji zabytków zakazuje się lokalizowania obiektów tymczasowych oraz kiosków i nośników reklamowych;
- 6) obowiązuje zapewnienie miejsc postojowych w ramach terenu wyłącznie poza częścią terenu wpisaną do gminnej ewidencji zabytków, w ilości co najmniej 5;
- 7) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - b) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 8) obsługa komunikacyjna:
  - a) nie dopuszcza się komunikacji kołowej na teren cmentarza z wyjątkiem pojazdów przeznaczonych do celów obsługi ceremonii i obsługi technicznej z dojazdem od strony ul. Rakowskiej, nieobjętej opracowaniem.

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

- 1) nie ustala się.

**DZIAŁ IV  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

**§11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6KDD – ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację parkingów;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 4) obsługa komunikacyjna przyległych terenów:
  - a) możliwość lokalizacji wjazdów i wyjazdów z terenów 2MN, 3U, 4U.

**§12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7KDW – ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi wewnętrznej:**

- 1) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 4) obsługa komunikacyjna wyłącznie terenów 1MN i 2MN.

**DZIAŁ V  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
I WÓD POWIERZCHNIOWYCH**

**§13.1. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) ustala się, że zaopatrzenie poszczególnych terenów objętych planem w wodę nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej w układzie pierścieniowym;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, z miejskiej sieci wodociągowej;
- 3) w terenach 1MN, 2MN, i 4U nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł zasilania;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury wodociągowej.

**2. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:**

- 1) odbiór ścieków sanitarnych w ramach zbiorowego systemu odprowadzania ścieków w oparciu o miejską sieć urządzeń kanalizacyjnych;
- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych i zastosowania innych indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych;
- 3) dla zabudowy w terenie 1MN obowiązuje podłączenie do kanalizacji sanitarnej w drodze rozbudowy istniejącej sieci kanalizacyjnej ks 150/250;
- 4) dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń kanalizacji sanitarnej.

**3. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych, roztopowych:**

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości poprzez naturalną i wymuszoną retencję terenu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych poprzez istniejący system zbiorowej (miejskiej) sieci kanalizacji deszczowej, z wyłączeniem terenów 1MN, 2MN, 3U, dla których dopuszcza się indywidualne rozwiązania;
- 3) ścieki opadowe z uszczelnionych powierzchni dróg i placów manewrowych, wody spływające z terenów wokół śmietników, stacji paliw, myjni samochodowych itp., mogą być odprowadzane poprzez lokalny układ do odbiorników po oczyszczeniu.

**4. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów komunalno- bytowych z dostępnej sieci gazowniczej.

**5. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w ciepło za wyjątkiem źródeł wykorzystujących energię wiatrową.

**6. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) usuwanie nieczystości stałych w oparciu o miejski system oczyszczania.

**7. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zasilania w energię elektryczną:**

- 1) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia, przy zastosowaniu nowych linii napowietrznych z przewodami izolowanymi lub kablowych układanych w gruncie;
- 2) dopuszcza się lokalizację wewnętrznych, budynkowych wolnostojących lub napowietrznych, stacji transformatorowych w terenie 4U.

**DZIAŁ VI  
USTALENIA KOŃCOWE**

- §14. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.**
- §15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**