

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

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, Dworskiej, Belzackiej i Podmiejskiej 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 2017 r. poz.1073), uchwała się co następuje:

DZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Autostrady A1, Al. Gen. Wł. Sikorskiego, 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.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczone są na rysunku planu.
3. Integralną częścią Uchwały są:
  - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Przedmiotem ustaleń planu są:
  - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
  - 2) teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
  - 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
  - 4) tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem UW;
  - 5) tereny zabudowy usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, oznaczone na rysunku planu symbolem UC;
  - 6) teren zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZU;
  - 7) tereny drogi publicznej – autostrada, oznaczone na rysunku planu symbolem KDA;
  - 8) teren drogi publicznej – droga główna ruchu przyspieszonego, oznaczona na rysunku planu symbolem KDGP;
  - 9) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
  - 10) tereny dróg publicznych – drogi lokalne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
  - 11) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
  - 12) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
  - 13) tereny infrastruktury technicznej – energetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem E.

§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) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zieleń izolacyjna;

- 5) przeznaczenie terenów,
- 6) strefa lokalizacji budowli o wysokości do 35.0m.

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

§3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 2) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy ustrojów na stałe związanych z konstrukcją budynku na odległość do 1,0 m;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni elementów drugorzędnych, tj. schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych, powierzchni pod daszkami ochronnymi;
- 6) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na urzędowej kopii mapy zasadniczej, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:1000;
- 7) **teren** - 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) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar obiektów budowlanych, liczony w metrach, od najniższego poziomu terenu, na którym jest posadowiony jest budowla do najwyższego jej punktu, (nie dotyczy wyjść na dach, kominów, urządzeń technicznych i balustrad);
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni o wysokości od 3 do 12,0 m, oddzielającej wizualnie teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

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

- 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 i przyrody;
- 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 (mp), w tym miejsc przeznaczonych do parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

## DZIAŁ II USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- §5.1. Ustala się następujące zasady ogólne:
- 1) przy remoncie, rozbudowie, nadbudowie, przebudowie obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;
  - 2) dla budynków niespełniających nieprzekraczalnej linii zabudowy dopuszcza się remonty i przebudowę;
  - 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i infrastruktury technicznej;
  - 4) zakazuje się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji i infrastruktury technicznej oraz sytuacji określonych w Dziale III.1;
  - 5) obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy systemu dopływu i odpływu wód ciekłu „Strawka”;
  - 6) obowiązek zachowania występujących w granicach opracowania urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego systemu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody;
  - 7) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
  - 8) obowiązek usunięcia przy realizacji inwestycji warstwy próchnicznej ziemi i jej późniejszego wykorzystania przy rekultywacji terenów;
  - 9) obowiązkowi zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska podlegają:
    - a) tereny MN/U, U/MN oraz istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w terenie 2U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - b) istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna w terenie 2U – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
    - c) tereny ZU - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
    - d) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie.
2. Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) plan nie wyznacza przestrzeni publicznych.
3. Granice i sposoby 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:
- 1) na obszarze planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wobec czego plan nie ustala wymagań w tym zakresie;
  - 2) obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
  - 3) obszar objęty planem nie jest narażony na niebezpieczeństwo powodzi, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie;
  - 4) na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych, wobec czego plan nie nakłada wymagań w tym zakresie.
4. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązek oznakowania przeszkodowego wszystkich obiektów o wysokości 50 m nad poziom terenu i większej w sposób uzgodniony z organem właściwym w sprawach oznakowania przeszkód lotniczych;
  - 2) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Piotrków Trybunalski, na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych;
  - 3) zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków;
  - 4) na terenach oznaczonych symbolami 9UC i 10UC ustala się lokalizację pasów zieleni izolacyjnej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych widocznych elementów technicznego wyposażenia budynków takich jak klimatyzatory, anteny, przewody kominowe, z wyjątkiem instalacji służących iluminacji budynków.
5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:
- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane poprzez ich rozbudowę;
  - 2) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg publicznych i wewnętrznych:
    - a) ustalenia dla terenów dróg określono w Dziale III.4,
    - b) stosowanie jednorodnych nawierzchni dla ciągów pieszych i dla ścieżek rowerowych w ramach terenu;
  - 3) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc na parkowanie pojazdów osób niepełnosprawnych i na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) zakaz stosowania asfaltów jako nawierzchni chodników;
  - 6) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
  - 7) dopuszczenie wykorzystania odnawialnych źródeł energii dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, z wyłączeniem urządzeń wytwarzających energię o mocy przekraczającej 100 kW.
6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:
- 1) zaopatrzenie w wodę, gaz, energię elektryczną i ciepłą, winno następować równolegle z powstającą zabudową;
  - 2) lokalizację obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych, wyznacza się na terenie ZU;
  - 3) obowiązek zapewnienia wykorzystania dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej, terenu parkingu ogólnodostępnego do celów p. poź., dla sprzętu ratowniczego i w sytuacjach kryzysowych;
  - 4) ochrona przeciwpożarowa obiektów budowlanych poprzez hydranty lub zbiorniki przeciwpożarowe, montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.
7. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
- 1) tereny oraz budynki i budowle na nich zlokalizowane mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
  - 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.
8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) warunki scalania i podziału nieruchomości określono w Dziale III.
9. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:
- 1) 30% dla terenów UC, UW, U, U/MN, MN/U;
  - 2) dla pozostałych terenów wyznaczonych w planie nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

### DZIAŁ III

## USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

### Rozdział 1

#### Ustalenia dotyczące terenów zabudowy

§6.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** - zabudowa usługowa:

- 1) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
  - a) na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
- 3) zakazuje się handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
- 4) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:
  - a) instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin, niebędących produktami spożywczymi, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego,
  - b) instalacje do podziemnego magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych, substancji lub mieszanin,
  - c) parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000m<sup>2</sup>.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,0;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
    - a) 1 mp 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - b) 1 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej pozostałych budynków usługowych;
  - 5) wysokość zabudowy od 4,0m do 10,0m,
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) płaski o kącie nachylenia do 7°,
    - b) jedno lub wielospadowy o kącie nachylenia połąci do 30°;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
  - 8) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych.
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 – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu - 30,0 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) z drogi głównej ruchu przyspieszonego 16KDGP;
  - 2) z drogi zbiorczej 17KDZ,
  - 3) z drogi publicznej – ul. Dworska – nie objętej opracowaniem.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§7.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** - zabudowa usługowa:

- 1) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 2) zakazuje się lokalizacji stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
  - 3) zakazuje się handlu w obiektach o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
  - 4) dopuszcza się przebudowę i remont istniejących budynków mieszkaniowych.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się sytuowanie ich w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,0;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
    - a) 1 mp 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
    - b) 1 mp na 80 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej pozostałych budynków usługowych;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) 4,0m dla budynków sytuowanych w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy,
    - b) 12,0m dla pozostałych budynków;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) płaski o kącie nachylenia do 7°,
    - b) jedno lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 40°;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki).
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 – 1000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu - 15,0 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z drogi zbiorczej 17KDZ;
  - 2) z dróg publicznych – ul. Dworska i ul. Belzacka – nie objęte opracowaniem.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

- §8.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3UW** - zabudowa usługowo - produkcyjna:
- 1) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, niekonfekcjonowanymi kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
    - c) handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>;
  - 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko:
    - a) zabudowa przemysłowa lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą,
    - b) parkingi samochodowe lub zespoły parkingów o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy granicy,
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 2300m<sup>2</sup>;
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 1,4;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 65%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż 1 mp na 150 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków usługowych;
  - 5) wysokość zabudowy do 15,0 m;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) jedno, wielospadowy o kącie nachylenia do 30°;
    - b) płaski o kącie nachylenia do 7°;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich, stolarki okiennej i drzwiowej oraz orynnowania);
  - 8) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych od strony dróg publicznych z blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych.
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 – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu - 25,0 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) z drogi zbiorczej 17KDZ;
  - 2) z drogi lokalnej 19KDL.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§9.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczalną zabudowa usługową:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o funkcji usługowej;
  - 2) dopuszcza się lokalizacji usług jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu;
  - 3) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, niekonfekcjonowanymi kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji kontroli, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
    - c) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi,
    - d) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie;
  - 4) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu;
  - 5) nie dopuszcza się urządzenia parkingów jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami w terenie 10UC.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 35%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
    - a) 1 mp na 50 m<sup>2</sup> powierzchni wewnętrznej budynków użyteczności publicznej,
    - b) 1 mp dla każdego budynku mieszkalnego;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do 12,0 m dla budynków usługowych i usługowo - mieszkalnych,
    - b) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - c) do 4,0m dla pozostałych budynków,
    - d) do 12,0 m dla budowli;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów dwu - lub wielospadowe o nachyleniu od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°, jednospadowe lub wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połąci do 30°, ujednolicony pod względem użytego materiału;
  - 7) obowiązuje ujednolicone pokrycie dachów i zadaszeń budynków (za wyjątkiem budynków gospodarczych) o tej samej funkcji;
  - 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
  - 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW/PCV, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
  - 10) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.
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 - 25 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) z drogi zbiorczej 17KDZ;
  - 2) z drogi lokalnej 18KDL;
  - 3) z drogi dojazdowej 22KDD.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

- §10.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami:
- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wyłącznie o funkcji usługowej;
  - 2) nie dopuszcza się lokalizacji usług jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu;
  - 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia funkcji usługowej nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej tego budynku;
  - 4) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji kontroli i napraw pojazdów, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
    - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi,
    - c) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie;



- 5) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedyne go sposobu zagospodarowania terenu;
- 6) nie dopuszcza się urządzeń parkingów jako jedyne go sposobu zagospodarowania terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się sytuowanie ich w odległości 1,5 m od granicy przyległych działek budowlanych lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
  - a) 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż jedno,
  - b) 1 mp dla każdego budynku mieszkalnego;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) do 12,0 m dla budynków usługowo-mieszkalnych,
  - b) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - c) do 4,0 m dla pozostałych budynków,
  - d) do 10,0 m dla budowli;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu od 30° do 45°,
  - b) dla istniejących budynków mieszkalnych przy rozbudowie, przebudowie i remoncie dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°,
  - c) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°, jednospadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci do 30°, ujednolicony pod względem użytego materiału;
- 7) obowiązuje ujednolicone pokrycie dachów i zadaszeń budynków o tej samej funkcji;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
- 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW/PCV, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
- 10) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.

3. 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 - 20 m,
  - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi lokalnej 19KDL;
- 2) z drogi dojazdowej 22KDD.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§11.1. Wyznaczają się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami:

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków wyłącznie o funkcji usługowej;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji usług jako jedyne go sposobu zagospodarowania terenu;

- 3) dopuszcza się lokalizację usług wyłącznie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia funkcji usługowej nie może przekraczać 40% powierzchni użytkowej tego budynku;
  - 4) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji kontroli i napraw pojazdów, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
    - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi,
    - c) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie;
  - 5) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 6) nie dopuszcza się urządzenia parkingów jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) dla budynków gospodarczych i garaży dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami w terenie 10UC;
  - 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 750m<sup>2</sup>.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 35%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
    - a) 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż jedno,
    - b) 1 mp dla każdego budynku mieszkalnego;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do 12,0 m dla budynków usługowo-mieszkalnych,
    - b) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
    - c) do 4,0 m dla pozostałych budynków,
    - d) do 10,0 m dla budowli;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°, jednospadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci do 30°, ujednolicony pod względem użytego materiału;
  - 7) obowiązuje ujednolicone pokrycie dachów i zadaszeń budynków o tej samej funkcji;
  - 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
  - 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW/PCV, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
  - 10) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.
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 - 20 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z drogi lokalnej 20KDL;
  - 2) z drogi dojazdowej 22KDD;
  - 3) z dróg wewnętrznych 25KDW i 26KDW,

4) z drogi publicznej – ul. Belzackiej, nie objętej opracowaniem.

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

§12.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7MN/U** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o funkcji usługowej;
- 2) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
  - a) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
  - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi,
  - c) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie,
  - d) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu,
  - e) nie dopuszcza się urządzenia parkingów jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży dopuszcza się ich sytuowanie w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
- 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 40%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
  - a) 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż jedno,
  - b) 1 mp dla każdego budynku mieszkalnego;
- 5) wysokość zabudowy:
  - a) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych,
  - b) do 4,0 m dla pozostałych budynków,
  - c) do 12,0 m dla budowli;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje realizacja dachów dwu - lub wielospadowych o nachyleniu od 30° do 45°,
  - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°, jednospadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci do 30°;
- 7) obowiązuje ujednolicone pokrycie dachów i zadaszeń budynków o tej samej funkcji;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
- 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW/PCV, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
- 10) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.

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 - 20 m,
  - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi lokalnej 21KDL;
- 2) z drogi wewnętrznej 26KDW;
- 3) z drogi publicznej – ul. Podmiejska, nie objętej opracowaniem.

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

§13.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8U/MN** - zabudowa usługowo – mieszkaniowa.

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków wyłącznie o funkcji usługowej;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowych, stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
    - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi,
    - c) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie,
    - d) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu,
    - e) nie dopuszcza się urządzenia parkingów jako jedyne sposobu zagospodarowania terenu.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,6;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 40%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
    - a) 1 mp na 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż jedno,
    - b) 1 mp dla każdego budynku mieszkalnego,
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych, usługowych i mieszkalno-usługowych,
    - b) do 4,0 m dla pozostałych budynków,
    - c) do 12,0 m dla budowli;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych obowiązuje realizacja dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu od 30° do 45°,
    - b) dla pozostałych budynków dopuszcza się dachy płaskie o kącie nachylenia do 7°, jednospadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci do 30°;
  - 7) obowiązuje ujednoczone pokrycie dachów i zadaszeń budynków o tej samej funkcji;
  - 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
  - 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW/PCV, blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
  - 10) obowiązuje ujednoczona kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z drogi lokalnej 21KDL;
  - 2) z drogi publicznej – ul. Belzacka, nie objętej opracowaniem.

5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

§14.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9UC** – zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 1) dopuszcza się lokalizację usług i handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 2) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, niekonfekcjonowanymi kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, oraz wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 4) nie dopuszcza się urządzenia parkingów jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu.
  - 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko takich jak:
    - a) parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m<sup>2</sup>;
  - 2) w strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizacji:
    - a) budynków,
    - b) budowli o wysokości powyżej 10,0 m.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,6;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 50%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
  - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej - nie mniej niż 1 mp 35 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych lub powierzchni usługowej;
  - 5) wysokość zabudowy:
    - a) do 16,0 m dla budynków usługowych,
    - b) do 6,0 m dla pozostałych budynków,
    - c) do 14,0 m dla budowli;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, ujednolicony pod względem użytego materiału,
    - b) płaski o kącie nachylenia do 7°,
    - c) dopuszcza się realizację dachów pogrążonych;
  - 7) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.
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 – 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu 25 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z dróg dojazdowych 23KDD i 24KDD;
  - 2) z drogi publicznej – ul. Podmiejska, nie objętej opracowaniem.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.
- §15.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10UC** – zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 1) dopuszcza się lokalizację usług i handlu o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m<sup>2</sup>;

- 2) wyklucza się lokalizację usług polegających na:
    - a) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym kopalinami, niekonfekcjonowanymi kruszywami budowlanymi, ziemią, węglem opałowym we wszystkich postaciach, oraz wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych,
    - b) składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie,
    - c) lokalizacji stacji napraw pojazdów, stacji demontażu pojazdów i złomowisk;
  - 3) nie dopuszcza się lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu;
  - 4) nie dopuszcza się urządzeń parkingów jako jedynego sposobu zagospodarowania terenu.
  - 5) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, takich jak:
    - a) centra handlowe wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2 ha,
    - b) zabudowa usługowa o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
    - c) parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) w strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zakaz lokalizacji:
      - a) budynków,
      - b) budowli o wysokości powyżej 10,0 m.
  3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,15 do 1,6;
    - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: do 50%;
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 10%;
    - 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej - nie mniej niż 24 mp na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub powierzchni usługowej;
    - 5) wysokość zabudowy:
      - a) do 18,0 m dla budynków usługowych, przy czym dopuszcza się lokalne zwiększenie parteru do 24,0 m w strefach wejść lokalizowanych w elewacji frontowej,
      - b) do 6,0 m dla pozostałych budynków,
      - c) do 35,0m dla budowli lokalizowanych w strefie wyznaczonej na rysunku planu
      - d) do 14,0m dla budowli lokalizowanych poza wyznaczoną na rysunku planu strefą lokalizacji budowli o wysokości do 35.0m
      - e)
    - 6) rodzaj dachu:
      - a) dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci do 30°, ujednolicony pod względem użytego materiału,
      - b) płaski o kącie nachylenia do 7°,
      - c) dopuszcza się realizację dachów pograżonych;
    - 7) obowiązuje ujednolicona kolorystyka stolarki dla wszystkich budynków o tej samej funkcji w ramach działki budowlanej.
  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 – 3000 m<sup>2</sup>,
      - b) minimalna szerokość frontu 25 m,
      - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) z drogi lokalnej 18KDL;
    - 2) z dróg dojazdowych 23KDD i 24KDD.

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

## Rozdział 2

### Ustalenia dotyczące terenów zieleni

- §16.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11ZU**, z podstawowym przeznaczeniem - zieleń urządzona.
2. Jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń:
    - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zagospodarowaniem terenu;
    - 2) nie wydzielonych w planie dojazdów i dojeżdżających pieszych, ścieżek i ciągów rowerowych.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - 1) zakaz lokalizacji budynków;
    - 2) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury oraz urządzeń zachowujących drożność przepływu rowu melioracyjnego.
  4. Zasady zagospodarowania terenu:
    - 1) dopuszcza się lokalizację placów zabaw dla dzieci;
    - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych i rowerowych;
    - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 80%.
  5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
    - 1) z drogi lokalnej 21KDL.
  6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

## Rozdział 3

### Ustalenia dotyczące terenów dróg

- §17.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **14KDA** - teren dróg nych – autostrada.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 3,3m do 49,1m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
    - 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 4) zakaz obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.
- §18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **15KDA** - teren dróg publicznych – autostrada.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
    - 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
    - 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
    - 4) zakaz obsługi komunikacyjnej przyległych terenów.
- §19.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16KDGP** - teren dróg publicznych – droga główna ruchu przyspieszonego.
2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:
    - 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0 m do 36,9 m, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach opracowania;

- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§20.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17KDZ** - teren dróg publicznych – droga zbiorcza.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 19,3m do 77,4m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, , przystanki oraz wiaty przystankowe.

§21.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 13,0m do 37,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, , przystanki oraz wiaty przystankowe.

§22.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **19KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 1,2m do 6,3m, zgodnie z rysunkiem planu w granicach opracowania;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, , przystanki oraz wiaty przystankowe.

§23.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **20KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 2,7m do 2,9m, zgodnie z rysunkiem planu w granicach opracowania;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, , przystanki oraz wiaty przystankowe.

§24.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **21KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 11,8 m do 50,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;



- 3) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni urządzonej, tereny wód powierzchniowych płynących, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

§25.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **22KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0m do 17,0m, zakończona placem manewrowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, , przystanki oraz wiaty przystankowe.

§26.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **23KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 4) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 10,0m do 20,0m, zakończona placem manewrowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 1) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe;

§27.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24KDD** - teren dróg publicznych – droga dojazdowa.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 12,3 m do 42,1 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe;

§28.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10,0 m, zakończona placem manewrowym do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego; dopuszcza się lokalizację zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;

§29.1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **26KDW** – droga wewnętrzna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 11,0 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie terenu: droga wewnętrzna wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i obsługą ruchu pieszego, rowerowego i samochodowego; dopuszcza się lokalizację zieleń, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe dla samochodów;

- 3) zakaz lokalizacji budynków;

## Rozdział 5 Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury

§30.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12E** – przeznaczony na stację transformatorową.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) dla terenu nie wyznacza się linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy tej granicy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,3;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 50%;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 5) wysokość zabudowy do 4,0 m;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) płaski, o kącie nachylenia do 7°,
    - b) dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 2 rodzajów i 2 kolorów materiałów wykończeniowych;
  - 8) zakaz stosowania na elewacjach blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) z drogi wewnętrznej 26KDW.

§31.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **13E** – tereny infrastruktury technicznej – energetyka

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania:
  - 1) dla terenu nie wyznacza się linii zabudowy;
  - 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy tej granicy.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,1 do 0,4;
  - 2) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
  - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
  - 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy przyległych nieruchomości lub bezpośrednio przy tej granicy;
  - 5) wysokość zabudowy: do 4,0 m;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) płaski, o kącie nachylenia do 7°,
    - b) dwuspadowy o kącie nachylenia do 20°;
  - 7) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 2 rodzajów i 2 kolorów materiałów wykończeniowych;
  - 8) zakaz stosowania na elewacjach blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) z drogi zbiorczej 17KDZ.

DZIAŁ IV  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§32.1. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wodociągowej;
2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków: odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków.
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 projektowany system sieci kanalizacji deszczowej;
  - 3) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie na miejscu wód opadowych i roztopowych, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej;
  - 4) 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 następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
  - 2) dla nowo realizowanych odcinków sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie.
5. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w gaz:
  - 1) poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) zakaz wykorzystywania do celów grzewczych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi;
  - 2) obowiązek stosowania bezpiecznych ekologicznie nośników energii cieplnej w tym źródeł energii odnawialnej.
7. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w łącza telefoniczne i teleinformatyczne:
  - 1) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej;
  - 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i szczególnych;
  - 3) obowiązuje realizacja podziemnej sieci teletechnicznej.
8. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:
  - 1) usuwanie odpadów w oparciu o miejski system oczyszczania.

DZIAŁ V  
USTALENIA KOŃCOWE

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

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