

**Projekt**

z dnia 19 czerwca 2012 r.  
Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 6 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów,  
Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami ) Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów, Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim, którego granice wyznaczają:**

- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca ul. Partyzantów;
- 2) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ul. Spacerowej, wschodnia linia rozgraniczająca ul. Krzywej, północna linia rozgraniczająca ul. Litewskiej i zachodnia linia rozgraniczająca ul. Wiejskiej;
- 3) od południa: południowa granica działki nr ewid. 1 obręb 21 (rz. Strawa) i północna linia rozgraniczająca ul. Wojska Polskiego;
- 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ul. Cmentarnej.

**2. Integralną częścią Uchwały są:**

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania 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 jest:**

- 1) teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MŚ** ;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN/U** ;
- 3) teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK/Z** ;
- 4) teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/Z** ;
- 5) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** ;
- 6) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZD** ;
- 7) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD** ;
- 8) teren parkingu, oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** ;
- 9) teren wód płynących, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS** ;
- 10) teren ciągu pieszo-jezdnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kxy** ;
- 11) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **Ky** ;
- 12) teren ciągu pieszego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Kx** ;

13) tereny urządzeń infrastruktury - 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;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) nieprzekraczalny obszar zabudowy;
- 6) teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej;
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami;
- 8) terenu usług kultu religijnego;
- 9) zabudowa usługowa z dużym udziałem zieleni;
- 10) zieleń parkowa;
- 11) ogrody działkowe;
- 12) wody płynące;
- 13) droga publiczna – dojazdowa;
- 14) ciąg pieszo-jezdny;
- 15) ciąg pieszo – rowerowy;
- 16) ciąg pieszy;
- 17) parking;
- 18) tereny infrastruktury technicznej – energetyka;
- 19) strefa ograniczonego użytkowania od napowietrznej linii eNN;
- 20) strefa lokalizacji wjazdu;
- 21) rów odwadniający;
- 22) sieć uzbrojenia terenu do likwidacji.

**2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:**

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) projektowana kanalizacja sanitarna;
- 3) projektowana kanalizacja deszczowa;
- 4) projektowany wodociąg;
- 5) projektowana linia energetyczna NN;
- 6) ścieżka rowerowa;
- 7) granica strefy ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”;
- 8) granica strefy ochrony ekspozycji „E”;
- 9) przejścia ogólnodostępne.

**§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:**

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązuje sytuowanie nowych i rozbudowywanych budynków i budowli nie będących podziemnym uzbrojeniem terenu, w następujący sposób: w płaszczyźnie poziomej wyznaczonej przez tę linię musi znaleźć się, co najmniej 80% powierzchni łącznie ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) - 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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków i budowli nie będącymi podziemnym uzbrojeniem terenu, w której może być umieszczone lico ściany budynku - 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) **nieprzekraczalny obszar zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu, obszar sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków i budowli nie będących uzbrojeniem 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;
  - 5) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
  - 6) **odpowiedniej ilości miejsc postojowych** – należy przez to rozumieć ilość miejsc postojowych liczoną z proporcji:
    - a) minimum 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkaniowy jednorodzinny,
    - b) minimum 1 miejsce postojowe na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usługowej zlokalizowanej w budynku mieszkalnym, w terenach MN/U, MŚ,
    - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usługowej zlokalizowanej w budynku innym niż mieszkalny w terenach MN/U, MŚ,
    - d) minimum 1 miejsce postojowe na każde 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usługowej - z wyłączeniem gastronomii i świadczących usługi noclegowe w terenach U/Z,
    - e) minimum 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny w terenach MŚ,
    - f) minimum 15 miejsc na 100 miejsc konsumenckich w obiektach gastronomii,
    - g) minimum 40 miejsc na 100 miejsc w obiektach świadczących usługi noclegowe.
  - 7) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu inwestycji zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków i budowli w ich obrysie zewnętrznym;
  - 8) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
  - 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
  - 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
  - 11) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie, w skali 1:1000;
  - 12) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Piotrkowa Trybunalskiego”;
  - 13) **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;
  - 14) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę;
  - 15) **tymczasowym użytkowaniu** – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu albo obiektu istniejącego - do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 16) **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 terenie inwestycji, do powierzchni tego terenu;
  - 17) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, określonej według przepisów odrębnych, w stosunku do terenu inwestycji;
  - 18) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu inwestycji;

- 19) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar obiektów budowlanych w metrach, liczony od naturalnej warstwy terenu, na której posadowiony jest budynek (od strony frontowej) do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury bez masztów odgromnikowych i kominów;
- 20) **zabudowie wielofunkcyjnej śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługową, uwzględniającą intensyfikację istniejącej zabudowy, wykorzystanie rezerw terenowych, wprowadzanie nowych uzupełnień, lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta, koncentracji funkcji usługowych w parterach budynku.

#### **§ 4. 1. 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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 i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów.
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 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 obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 12) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

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

- 1) 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 planem;
- 2) dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków obowiązują zasady ustalone dla danego terenu;

- 3) dla budynków zlokalizowanych pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych oraz poza nieprzekraczalnymi obszarami zabudowy dopuszcza się użytkowanie na dotychczasowych zasadach bez możliwości nadbudowy i rozbudowy;
- 4) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek niespełniających ustaleń szczegółowych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 5) obowiązuje zakaz hodowli zwierząt gospodarskich.

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

- 1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających zachowanie odpowiednich standardów środowiskowych przestrzeni zamieszkania, odpowiadającym wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji usług na terenach oznaczonych, jako MN/U, powodujących obniżenie standardów środowiskowych właściwych dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji infrastruktury technicznej i drogowej.
- 4) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
  - a) w terenach MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) w terenach UK/Z, U/Z, ZP i MŚ – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.
- 5) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych;
- 6) na terenach ZP, ZD, UK/Z, U/Z, MN/U i MŚ zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych.

## **3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) na obszarze objętym planem występuje strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej – „B”;
- 2) na obszarze objętym planem występuje strefa ochrony ekspozycji „E”.

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

- 1) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp.;
- 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizacji zieleni z zachowaniem pola wymaganej widoczności;
- 3) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów jezdnych, pieszych i rowerowych obiektów usługowych oraz reklam o wymiarach przekraczających 0,5 x 0,7m;
- 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów;
- 6) sygnalizacji drogowej, ścieżek rowerowych, chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 7) tereny objęte planem mogą być obsługiwane przez drogi, do których przylegają (w tym, nieobjęte planem);
- 8) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD obowiązuje budowa dróg;
- 9) dla terenu oznaczonego symbolem Kxy obowiązuje budowa ciągu pieszo-jezdnego;
- 10) dla terenów oznaczonych symbolem Ky obowiązuje budowa ciągu pieszo-rowerowego;
- 11) dla terenu oznaczonego symbolem Kx obowiązuje budowa ciągu pieszego.

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

- 1) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane będą poprzez budowę i rozbudowę układów sieciowych;
- 2) na obszarze objętym planem, przebiegają napowietrzne linie energetyczne niskiego napięcia od których obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania 3,5 m na każdą stronę licząc od osi przewodu - lokalizacja inwestycji w strefie wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem sieci. W przypadku likwidacji istniejącej napowietrznej linii strefa przestaje obowiązywać;

- 3) na obszarze objętym planem, przez tereny 4ZP, 5U/Z, 6ZD, 19Ky i 15WS przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej Ø800;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu.

**6. 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 własnym jak i na terenach sąsiednich;
- 2) obowiązek budowy odcinków sieci wodociągowej domykających pierścienie oraz zaopatrzenie sieci w hydranty naziemne do celów ppoż.;
- 3) obowiązek zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych w ilości według przelicznika - 7m<sup>3</sup>/miesiąc/mieszkańca;
- 4) obowiązuje zapewnienie przejezdności dróg wewnętrznych i ciągów komunikacyjnych, możliwość wykorzystania ich do celów przeciwpożarowych oraz dla pojazdów i sprzętu ratowniczego;
- 5) ze względu na specyfikę zabudowy (jednorodzinna i usługowa) nie ustala się obowiązku realizacji pomieszczeń odpornych na zagruzowanie i szybką adaptację dla celów ochrony ludności;
- 6) lokalizacje obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych, wyznacza się na terenie zaliczanym do powierzchni biologicznie czynnej, na terenach między liniami zabudowy wyznaczonymi wzdłuż dróg publicznych.

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

- 1) 30% dla terenów 1UK/Z, 3U/Z, 4ZP, 5U/Z, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MŚ;
- 2) 0% dla terenów 2KP, 6ZD, 14e, 15WS, 16KDD, 17KDD, 18Kxy, 19Ky, 20Kx.

### **DZIAŁ III.**

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

**§ 6. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UK/Z, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - teren usług sakralnych, obiekty użyteczności publicznej – obiekty kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi wewnętrzne, zieleń z obiektami małej architektury, uzbrojenie terenu;
- 3) nie dopuszcza się lokalizacji wolno stojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulic Cmentarnej i Partyzantów.

**2. 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 nieruchomości.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20% powierzchni terenu;
- 4) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych, parkingów i innych ciągów komunikacyjnych;
- 5) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 6) w realizacji ogrodzeń obowiązują:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,8 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,4 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 7) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości.

#### **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 15,0 m;
- 3) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się indywidualne rozwiązania dachów;
- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. typu siding.

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

##### **§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2KP, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – parking ogólnodostępny;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu – drogi wewnętrzne, zieleń, obiekty małej architektury, uzbrojenie terenu;
- 3) obsługa komunikacyjna wyłącznie z ul. Partyzantów.

##### **2. 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 nieruchomości.

##### **3. Warunki zagospodarowania terenu:**

- 1) nie dopuszcza się lokalizacji budynków i budowli nie stanowiących uzbrojenia terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu;
- 3) dopuszcza się połączenia komunikacji pieszej z terenem 3U/Z;
- 4) nie dopuszcza się połączenia komunikacji samochodowej z terenem 3U/Z.

**4. Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości.**

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

##### **§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U/Z, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług, handlu, gastronomii i hotelarstwa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, zieleń z obiektami małej architektury, uzbrojenie terenu.

##### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem, że nowopowstałe działki będą spełniały łącznie warunki:
  - minimalna szerokość frontu działki od strony drogi, z której będzie miała obsługę komunikacyjną wynosić będzie 30 m,
  - minimalna powierzchnia działek po podziale – 3000m<sup>2</sup>,
  - linia podziału działek prostopadle do linii rozgraniczającej teren od strony drogi, do której przylega.

##### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) obowiązuje lokalizacja budynków i budowli (poza uzbrojeniem i utwardzeniem terenu) wyłącznie w określonym na rysunku planu nieprzekraczalnym obszarze zabudowy;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,35;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 15% powierzchni działki;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 6) dopuszcza się zabudowę w granicy z działką sąsiednią;
- 7) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych;
- 9) dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 10) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu poza nieprzekraczalnym obszarem zabudowy;
- 11) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,50 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 12) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 13) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej, do której przylega oraz poprzez układ dróg wewnętrznych.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują linie i obszary zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 8,0 m;
- 3) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 4) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. typu siding;
- 6) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla wszystkich obiektów w ramach terenu inwestycji.

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

##### **§ 9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4ZP, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zieleń parkowa, skwery;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług, handlu, gastronomii oraz zabudowy mieszkaniowej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, ścieżki rowerowe, mała architektura, uzbrojenie terenu.

##### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie dopuszcza się podziału terenu.

##### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy, o której mowa w ust.1, pkt.1), lit. a) - 20% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 50% powierzchni terenu;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) dopuszcza się zabudowę w granicy z działką sąsiednią;



- 6) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych;
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych do 1,50 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 9) Zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 10) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej, do której przylega teren oraz z ciągu pieszo-jednego 18Kxy.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują linie zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy do 9,0 m, dwie kondygnacje nadziemne;
- 3) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopłaciowe bądź wielopłaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia płaci do 45°;
- 4) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. typu siding;
- 6) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla wszystkich obiektów w ramach terenu inwestycji.

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

##### **§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5U/Z, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku;
  - a) dopuszcza się lokalizację usług, handlu, gastronomii i hotelarstwa.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, zieleń z obiektami małej architektury, uzbrojenie terenu.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) dopuszcza się podziały działek pod warunkiem, że nowopowstałe działki będą spełniały łącznie warunki:
  - a) minimalna szerokość frontu działki od strony drogi, z której będzie miała obsługę komunikacyjną wynosić będzie 26 m,
  - b) minimalna powierzchnia działek po podziale – 2000 m<sup>2</sup>.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 45% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 6) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 7) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,50 m,

- b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 8) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 9) obsługa komunikacyjna z ciągu pieszo-jezdnego 18Kxy.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy do 8,0 m;
- 3) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 4) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 5) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych np. typu siding;
- 6) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla wszystkich obiektów w ramach terenu inwestycji.

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

##### **§ 11. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6ZD, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – teren rodzinnych ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - drogi wewnętrzne, zieleń z obiektami małej architektury, uzbrojenie terenu.

##### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) obowiązuje zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

##### **3. Warunki zagospodarowania na działkach w rodzinnych ogrodach działkowych:**

- 1) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy na każdej indywidualnej działce-ogrodzie – 25 m<sup>2</sup>;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych i elementów małej architektury – 4,0 m.

##### **4. Obsługa komunikacyjna od strony drogi 17KDD – Ul. Wilcza.**

##### **§ 12. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
  - b) dopuszczalna zabudowa usługowa, na zasadach określonych poniżej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

##### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych k.

##### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,7;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 12% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;

- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, dla których ustala się:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji na działce wyłącznie budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, tj. bez zabudowy o przeznaczeniu podstawowym,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy budynków, o których mowa w pkt. „6)” nie może przekraczać 180 m<sup>2</sup>.
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,5 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 9) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 10) obsługa komunikacyjna z ulicy Partyzantów i Wilczej (17KDD).

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m w najwyższym punkcie dachu; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 5,0 m i nie więcej niż jedna kondygnacja.
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków (bez konieczności uwzględniania budynków mieszkalnych).
- 8) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej.

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

**§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako uzupełniające przeznaczenie terenu, przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
  - b) dopuszczalna zabudowa usługowa na określonych poniżej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) dopuszcza się podział na działki budowlane, przy czym nowopowstałe działki muszą spełniać łącznie warunki:
  - a) minimalna powierzchnia działki – 650 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki – 17,0 m.
- 3) dopuszcza się wydzielenie dojazdów do działek budowlanych, pod warunkiem, że będzie on obsługiwał, co najmniej 2 działki budowlane.

### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 45% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, dla których ustala się:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji na działce wyłącznie, tj. bez zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 6) nie może przekroczyć 50 m<sup>2</sup>.
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,50 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 9) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 10) obsługa komunikacyjna z ulicy Wilczej – 17KDD.

### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m w najwyższym punkcie dachu; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla pozostałej zabudowy – 4,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja.
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,60 m powyżej poziomu terenu;
- 4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków.

8) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla:

- a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
- b) pozostałych budynków.

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

**§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako uzupełniające przeznaczenie terenu, przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
  - b) dopuszczalna zabudowa usługowych na zasadach określonych poniżej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 35% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, dla których ustala się:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji na działce wyłącznie, tj. bez zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 6) nie może przekroczyć 150 m<sup>2</sup>.
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,5 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 9) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 10) obsługa komunikacyjna z ulic: Wilczej -17KDD, Krzywej -16KDD, Spacerowej i Partyzantów.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m w najwyższym punkcie dachu; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla pozostałej zabudowy - 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja.

- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,60 m powyżej poziomu terenu;
- 4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków.
- 8) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków.

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

**§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 10MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako uzupełniające przeznaczenie terenu, przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
  - b) dopuszczalna zabudowa usługowa, na zasadach określonych poniżej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 5% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych, i usługowych, dla których ustala się:
  - a) dopuszcza się zabudowę usługową, jako wyłączny sposób zagospodarowania terenu,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 6) nie może przekroczyć 800 m<sup>2</sup>.
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych od strony dróg publicznych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,50 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.

- 9) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 10) obsługa komunikacyjna z ulicy Wilczej – 17KDD, Krzywej -16KDD.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarni jednopłaciowe bądź wielopłaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia płaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków (bez konieczności uwzględniania budynków mieszkalnych).

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

**§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);
  - a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako uzupełniające przeznaczenie terenu przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 35% powierzchni użytkowej tego budynku,
  - b) dopuszczalna zabudowa usługowa na zasadach określonych poniżej.
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,3;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 35% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 40% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) nie dopuszcza się lokalizacji budynków w granicy z działką sąsiednią, za wyjątkiem granicy z terenem 10MN/U;
- 6) obowiązuje strefa lokalizacji wjazdu dla poszczególnych działek, zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, dla których ustala się:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji na działce wyłącznie, tj. bez zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 7) nie może przekraczać 50m<sup>2</sup>.
- 8) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych; dopuszcza się realizację ogrodzeń pełnych w miejscach przeznaczonych do gromadzenia odpadów;

9) w realizacji ogrodzeń obowiązują:

- a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,5 m,
- b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
- c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.

10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;

11) obsługa komunikacyjna z ulicy Wilczej 17KDD, przy czym dla działek na froncie, których wyznaczono obowiązującą strefę lokalizacji wjazdu nie dopuszcza się wjazdu na działkę poza tą strefą.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;

2) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m w najwyższym punkcie dachu; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
- b) dla pozostałej zabudowy – 4,5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja.

3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,60 m powyżej poziomu terenu;

4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jedenołaciowe bądź wielołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;

5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;

6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;

7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla:

- a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
- b) pozostałych budynków.

8) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla:

- a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
- b) pozostałych budynków.

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

**§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12MN/U, ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (z wyłączeniem zabudowy szeregowej);

- a) dopuszcza się usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, przy czym udział powierzchni usługowej nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej tego budynku,
- b) dopuszczalna zabudowa usługowa na zasadach określonych poniżej.

2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;

2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

1) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;



- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 40% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 30% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenu inwestycji;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków w granicy z działką sąsiednią;
- 6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków gospodarczych, garażowych i usługowych, dla których ustala się:
  - a) nie dopuszcza się lokalizacji na działce wyłącznie, tj. bez zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, budynków gospodarczych, garażowych i usługowych,
  - b) łączna powierzchnia zabudowy dla budynków, o których mowa w pkt 6) nie może przekraczać 150 m<sup>2</sup>.
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 8) zakazuje się zmiany ukształtowania terenu w stosunku do istniejącego większym niż 0,5 m;
- 9) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych do 1,5 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości;
- 11) obsługa komunikacyjna z ulic: Krzywej -16KDD, oraz dla wejść pieszych z 19Kx;
- 12) na nieruchomości przy ul. Krzywej 14 znajduje się obiekt kultu religijnego - kapliczka przydrożna, dla której ustala się:
  - a) możliwość przebudowy bez możliwości zmiany położenia na działce, zajmowanej powierzchni oraz wysokości,
  - b) ogrodzenie od strony ul. Krzywej w dotychczasowej wysokości.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - 9,0 m w najwyższym punkcie dachu; ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dla pozostałej zabudowy - 5 m i nie więcej niż jedna kondygnacja.
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; maksymalny poziom posadowienia parteru budynku 0,6 m powyżej poziomu terenu;
- 4) dachy, zadaszenia i zadaszenia lukarn jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połaci dachów płaskich do 4° lub od 20° do 40°;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału), dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,
  - b) pozostałych budynków.
- 8) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla:
  - a) wszystkich budynków mieszkaniowych w ramach nieruchomości,

b) pozostałych budynków;

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

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MŚ, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu – zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne, infrastruktura techniczna, zieleń i elementy małej architektury.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy - 65% powierzchni działki;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum - 10% powierzchni działki;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla funkcji mieszkaniowej w ramach terenu inwestycji, dla pozostałych funkcji obowiązuje zapewnienie minimum 10% liczby miejsc postojowych obliczanych na zasadach określonych w par. 3 pkt 6 planu;
- 5) obowiązek nawiązywania nową zabudową do budynków tradycyjnych, w zakresie wysokości, formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych do 1,5 m,
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,25 m,
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych, materiałów betonowych prefabrykowanych, żelbetonowych typu słupowo – płytowego.
- 9) obsługa komunikacyjna z ulic Wojska Polskiego, Wiejskiej i Krzywej, oraz dla wejść pieszych z 19Ky i 20Kx oraz przyległych ulic.

#### **4. Warunki dla nowej zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) obowiązuje zabudowa południowo-wschodniego narożnika terenu (u zbiegu ulic Wiejskiej i Wojska Polskiego);
- 3) dla zabudowy wzdłuż ulicy Wojska Polskiego obowiązuje rozwiązanie zachodniej elewacji (od rzeki Strawy) jak elewacji frontowej od strony drogi publicznej z dopuszczeniem tarasów, balkonów i loggii;
- 4) od ul. Krzywej i Wojska Polskiego obowiązuje strefa lokalizacji wjazdów;
- 5) nie dopuszcza się realizacji budynków nie spełniających linii zabudowy;
- 6) minimalna szerokość frontu budynku:
  - a) 30,0 m – dla budynków sytuowanych w linii zabudowy wzdłuż ul. Wiejskiej,
  - b) 28,0 m – dla budynków sytuowanych w linii zabudowy wzdłuż ul. Wojska Polskiego,
  - c) 45,0 m dla budynków sytuowanych w linii zabudowy wzdłuż ul. Krzywej i ciągu pieszo-rowerowego 19Ky.
- 7) dopuszcza się budowę w granicy z działką sąsiednią, a dla budynków lokalizowanych od strony ul. Wiejskiej obowiązuje budowa w granicy z działką sąsiednią;

- 8) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległa do drogi;
- 9) wysokość zabudowy do 16,0 m, przy czym dla budynków frontowych, posadowionych bezpośrednio od strony ulic i ciągów pieszych obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 3 do 4, w tym poddasze użytkowe;
- 10) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 11) dachy:
  - a) obowiązują dwuspadowe (dwo- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o jednakowej geometrii połączenia o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia od 20° do 30° (kąt nachylenia połączenia nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału),
  - c) pokrycie dachów budynku wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki).
- 12) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych /nie dotyczy obróbek blacharskich/;
- 13) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 14) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach terenu inwestycji.

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

##### **§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 14e – ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny urządzeń infrastruktury technicznej – energetyka – dopuszcza się lokalizację budynkowych lub kontenerowych stacji transformatorowych.

##### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) zakaz wydzielania nowych działek budowlanych.

##### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%;
- 2) nie ustala się linii zabudowy;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy - 4,0 m;
- 5) dachy jednopołaciowe bądź wielopołaciowe o jednakowym kącie nachylenia - kąt nachylenia połączenia dachów płaskich do 4° lub od 25 do 35°;
- 6) teren nie jest normowany akustycznie;
- 7) obowiązuje obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 16KDD;
- 8) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości.

#### **4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

##### **§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 15WS – rz. Strawa, ustala się następujące przeznaczenie:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód otwartych – wody płynące:
  - a) dopuszcza się zmianę przebiegu, ukształtowania koryta rzeki w ramach terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli i urządzeń związanych z rzeką,
  - c) dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu.

#### **DZIAŁ IV.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI**

##### **§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDD – ul. Krzywa, ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa:

- a) obowiązuje lokalizacja drogi dojazdowej, dwukierunkowej,
- b) obowiązuje lokalizacja chodników, co najmniej po zachodniej stronie drogi,
- c) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KDD – ul. Wilcza, ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe – tereny dróg publicznych – droga dojazdowa:

- a) obowiązuje lokalizacja drogi dojazdowej, dwukierunkowej,
- b) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 18Kxy ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo – jezdny:

- a) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-jezdnego,
- b) obowiązuje budowa ścieżki rowerowej,
- c) obowiązuje zakaz lokalizacji miejsc postojowych i parkingów.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19Ky ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszo – rowerowy:

- a) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszo-rowerowego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni, oświetlenia,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20Kx ustala się następujące przeznaczenie:**

1) przeznaczenie podstawowe – ciąg pieszy:

- a) obowiązuje lokalizacja ciągu pieszego.

2) przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona:

- a) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni, oświetlenia,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30%.

## **DZIAŁ V.**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH**

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

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej w ulicach Cmentarnej, Partyzantów, Spacerowej, Krzywej, Wilczej oraz Wojska Polskiego i Wiejskiej (dla terenu 13MŚ). Tereny 4ZP, 5U/Z zasilane są z sieci istniejącej w tych terenach, a zasilane z sieci w ul. Cmentarnej;
- 2) budynki w terenie 3U/Z zasilane będą z nowych odcinków wodociągów zlokalizowanych w wewnętrznym układzie komunikacyjnym;
- 3) do likwidacji przewidziany jest istniejący odcinek sieci wodociągowej (przyłącza) w całości lub na odcinkach, poza niezbędnymi przyłączami do istniejących obiektów;
- 4) nowe odcinki sieci wyposażać w hydranty p. poż.;
- 5) nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł zasilania.

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

- 1) odbiór ścieków sanitarnych poprzez istniejący i projektowany układ urządzeń kanalizacyjnych do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) odbiór ścieków zapewnia istniejąca sieć kolektorów kanalizacji sanitarnej w ulicach Cmentarnej, Wilczej (z przejściem przez teren 6ZD), Krzywej (z przejściem w ciągu pieszo-rowerowym - 19Ky) i Spacerowej, odprowadzających ścieki do kolektora wzdłuż rzeki Strawy;
- 3) przebudowy wymagają odcinki kolektorów odbierających ścieki sanitarne z południowej i zachodniej strony rzeki Strawy. Podstawowym kolektorem powinien zostać kolektor główny zlokalizowany po północnej stronie rzeki. Do likwidacji przewiduje się odcinek kolektora usytuowany w korycie rzeki z jednoczesnym przepięciem kolektorów i przykanalików do kolektora głównego;
- 4) odbiór ścieków sanitarnych z obiektów w terenie 3U/Z możliwy będzie po wykonaniu nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i ciśnieniowej w wewnętrznym układzie komunikacyjnym tego terenu, z odprowadzeniem do kolektora w ul. Cmentarnej;
- 5) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych.

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

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości poprzez naturalną i wymuszoną retencję terenu z budową zbiornika wód opadowych włącznie;
- 2) naturalnym i podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Strawa i istniejący jej dopływ – rów w terenach 3U/Z, 5U/Z prowadzący wody opadowe spoza terenu objętego planem;
- 3) budowa ciągu pieszo – jezdni 18Kxy, pieszo – rowerowego 19Ky oraz pieszego 20Kx wymaga wykonania robót regulacyjnych rzeki Strawy z umocnieniem dna i skarp;
- 4) dopuszcza się możliwość budowy zbiornika retencyjnego w terenie 3U/Z na istniejącym rowie odwadniającym;
- 5) odprowadzenie wód opadowych z terenów objętych planem istniejącymi i projektowanymi rurociągami kanalizacji deszczowej w ciągach ulic Cmentarnej, Partyzantów (poza obszarem opracowania), Krzywej, Wilczej i terenie 19Ky oraz powierzchniowe, z zastrzeżeniem obowiązków określonych wyżej. W terenach 3U/Z, 5U/Z należy wykorzystać układ wysokościowy terenu do powierzchniowego odprowadzenia wód opadowych ściekami przykrawężnikowymi.

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

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci w ul. Krzywej, Spacerowej, Wojska Polskiego, Wilczej i Partyzantów;
- 2) dopuszcza się lokalizację gazociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg, w uzgodnieniu z właścicielem terenu (szczególnie w terenie 3U/Z).

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

- 1) zakaz budowy nowych lokalnych kotłowni na paliwa stałe;
- 2) obowiązuje budowa kotłowni wbudowanych w bryłę budynku z niej zasilanego, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 3) dopuszcza się budowę kotłowni zasilających więcej niż jeden budynek.

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

- 1) usuwanie nieczystości stałych w oparciu o miejski system oczyszczania;
- 2) obowiązek gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach w granicach działki.

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

- 1) obowiązują strefy ograniczonego użytkowania terenu napowietrznych linii eNN o szerokości 7,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych.

**DZIAŁ VI.  
USTALENIA KOŃCOWE**

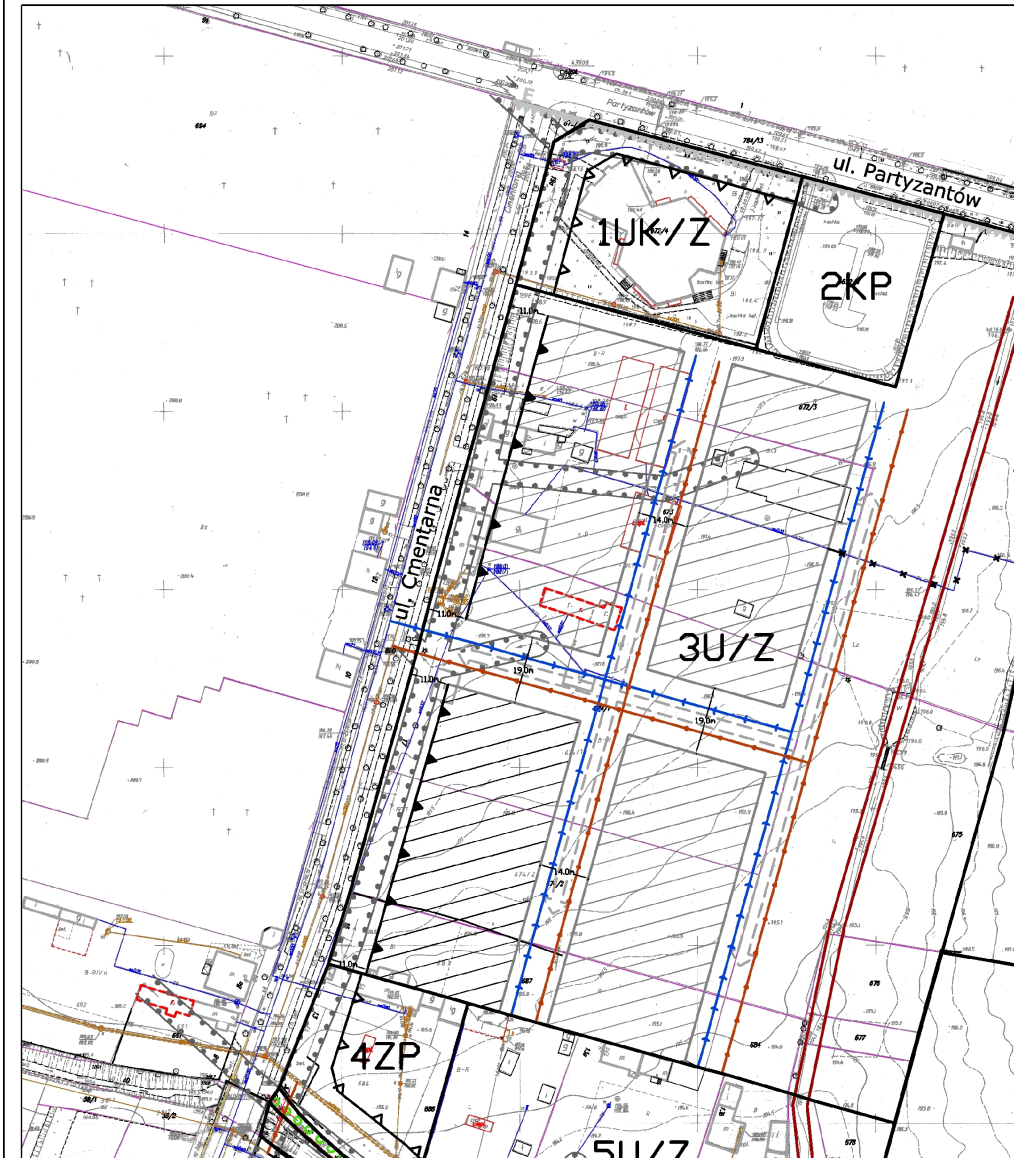
**§ 27. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.**

**§ 28. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA CMENTARNEJ, PARTYZANTÓW, KRZYWI

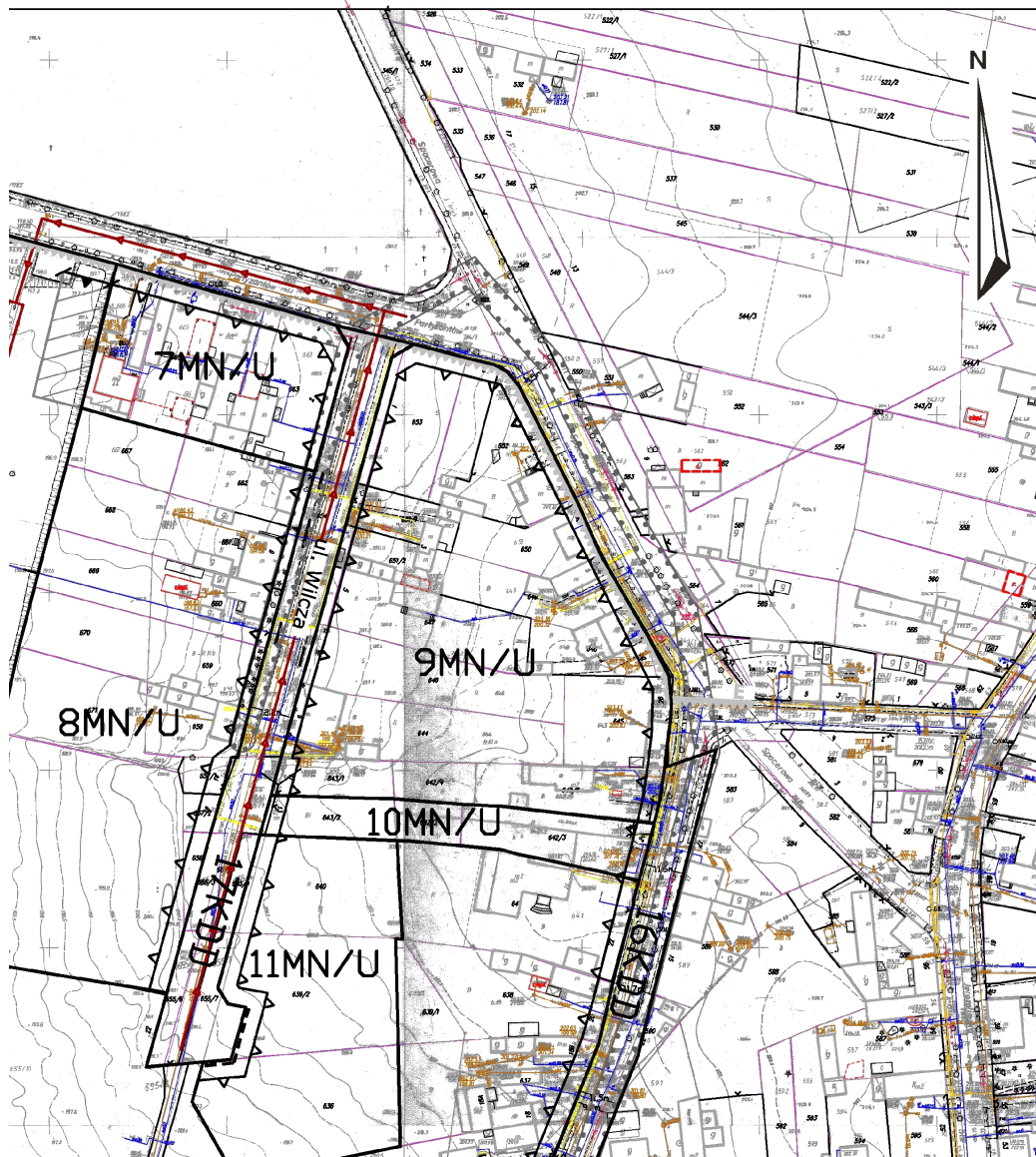
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA



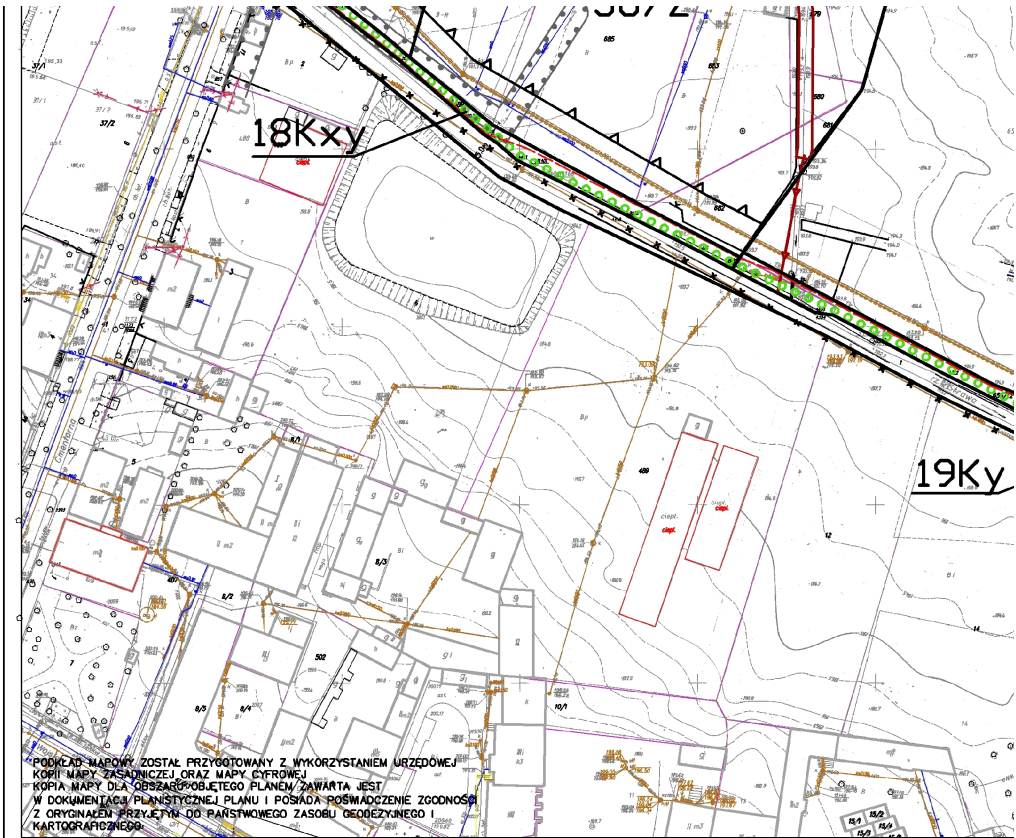
# JIA PRZESTRZENNEGO W REJONIE ULIC: EJ I RZEKI STRAWY W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM

\ PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO z dnia 2012r

1:1000







## LEGENDA

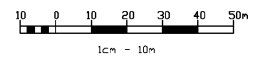
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

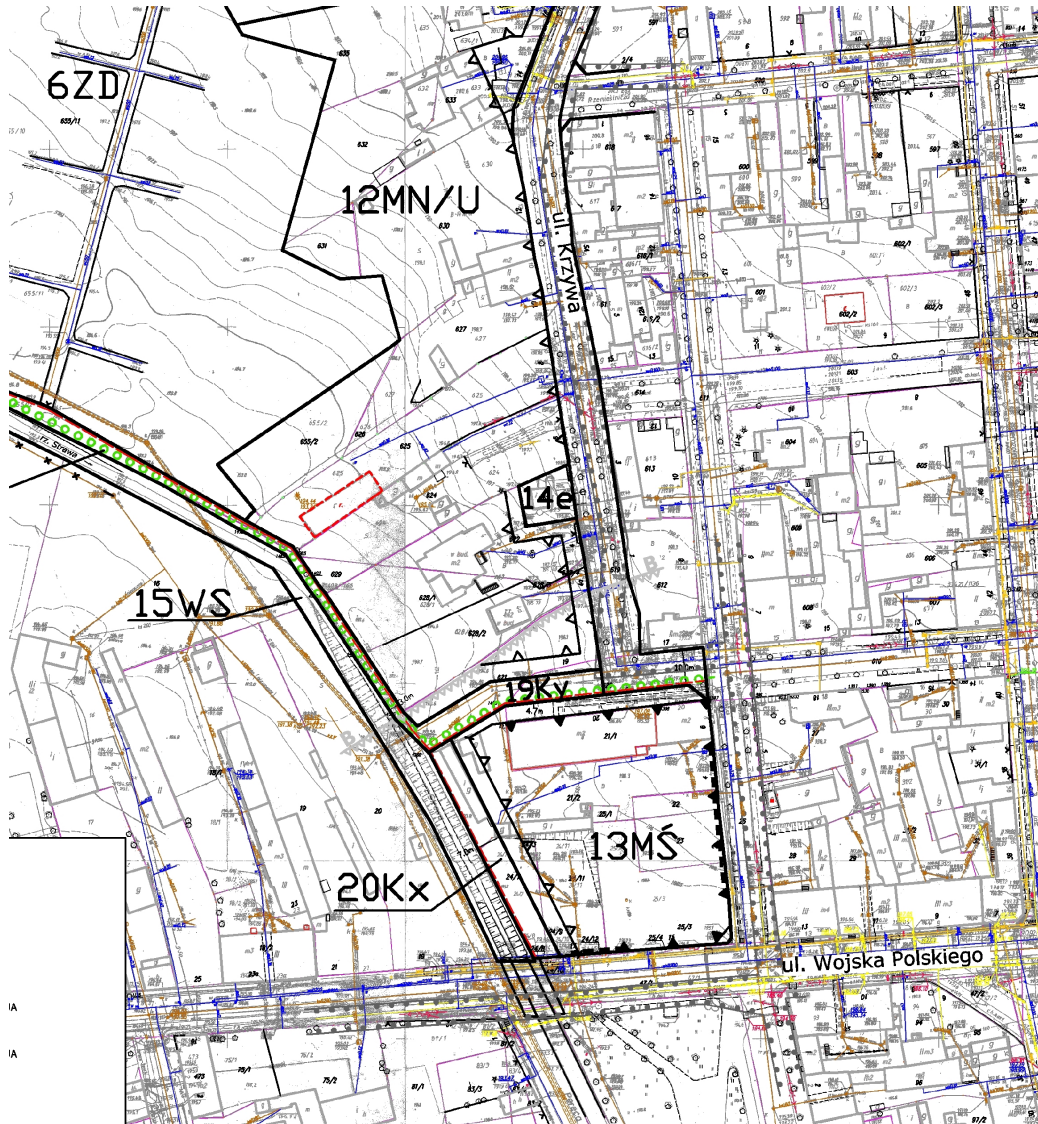
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
	OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	NIEPRZEKRACZALNY OBSZAR ZABUDOWY
	TERENY ZABUDOWY WIELOFUNKCYJNEJ ŚRÓDIEJSKIEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA Z USŁUGAMI
	TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDOZIAŁEM ZIELENI
	ZIELEŃ PARKOWA
	OGRODY DZIAŁKOWE

	WODY PŁYNĄCE
	DROGA PUBLICZNA – DOJAZDOWA
	CIĄG PIESZO–JEZDNY
	CIĄG PIESZO–ROWEROWY
	CIĄG PIESZY
	PARKING
	TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ – ENERGETYKA
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA NAPIĘTRZNEJ LINII eNN
	STREFA LOKALIZACJI WJAZDU
	RÓW ODWADNIAJĄCY
	SIEĆ UZBROJENIA TERENU DO LIKWIDACJI

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

	GRANICE I NUMERY DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA SANITARNA
	PROJEKTOWANA KANALIZACJA DESZCZOWA
	PROJEKTOWANY WODOCIĄG
	PROJEKTOWANA LINIA ENERGETYCZNA nn
	ŚCIEŻKA ROWEROWA
	STREFA OGRANICZONEJ OCH KONSERWATORSKIEJ "B"
	STREFA OCHRONY EKSPOZYCYJNEJ
	PRZEJŚCIA OGÓLNODESTEPNE





WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA MIASTA PIOTRKÓWA TRYBUNAŁSKIEGO

1 : 10 000

- GRANICZKI I N.I.E. ROZGRANICZANIE
- STREŻENIE TERENÓW NIEZAGOSPODAROWANYCH, TERENÓW O KOLEJNYM PRZEDZIAŁOWANIU
- KIERUNKI ROZWOJU "A" TERENÓW WŁASNOŚCI KRAJOWEJ, JEDYNOJ
- WŁASNOŚĆ PAŃSTWA
- ROZWIĄZANIE
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDYNOKROTNA
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- ZABUDOWA USŁUGOWA Z OGRANICZONYM SYSTEMEM
- TERENY ZIELONE
- ZIELISZKOWA
- WYKAZ OCHRONY I KOSZTOWANIA ŚRODOWISKA KUL. I BEZPIECZ.
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "C"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "D"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "E"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "F"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "G"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "H"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "I"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "J"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "K"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "L"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "M"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "N"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "O"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "P"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "Q"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "R"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "S"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "T"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "U"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "V"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "W"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "X"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "Y"
- STREŻENIE OGRANICZONY OCHRONY "Z"

	<b>PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W PIOTRKOWIE TRYBUNAŁSKIM</b> 97-300 Piotrków Trybunalski, ul. Fama 8 tel/fax: (44)7321510 email: pracownia@ppp.piotrkow.pl
Dyrektor Pracowni	mgr inż. arch. Paweł Czajka
Główny Projektant	mgr inż. arch. Urszula Pittner członek Okręgowej Izby Urbanistów nr WA-349
Zespół Projektowy	mgr inż. arch. Jerzy Dankowski
	mgr Piotr Olejnik
	mgr inż. Marek Brajczewski
	mgr inż. arch. Katarzyna Pittner
Przewodniczący Rady Miasta	mgr inż. arch. Beata Kuźmińska
	Piotrków Trybunalski 2012r.

RONY  
DJI "E"  
E

## **ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU ZMIANY PLANU**

Na podstawie art. 20 ust. 1. ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego stwierdza, że w ustawowym terminie po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów, Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim, zostały wniesione uwagi przez Pana Marka Kosiorowskiego odnoszące się do:

- 1) W projekcie wskazano maksymalną wysokość zabudowy do 8 m podczas gdy Studium dopuszcza maksymalną wysokość 12 m.

Rada Miasta postanawia uwagę odrzucić. Określona w projekcie planu wysokość zabudowy do 8 m (wynikająca z wniosku do planu złożonego przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków) nie jest sprzeczna z ustaleniami „Zmiany studium ...”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XIV/297/11 RM z dnia 30 listopada 2011 r., które dopuszcza maksymalną wysokość do 12 m.

- 2) W § 10 określono maksymalną wysokość ogrodzenia 1,5 m, co jest ograniczeniem nie zasadnym z uwagi na: położenie terenu (na uboczu, brak monitoringu), przeznaczenie terenu (ewentualne gry sportowe), dostępność na rynku wyższych ogrodzeń nie kolidujących swą estetyką z przeznaczeniem terenu.

Rada Miasta postanawia uwagę odrzucić. Obszar objęty planem położony jest w centralnym rejonie miasta. Urządzenia sportowe posiadają indywidualne ogrodzenia technologiczne, najczęściej spotykane systemy ogrodzeń boisk sportowych to systemy siatkowe, panelowe i piłko chwyty. Na rynku dostępne są ogrodzenia, umożliwiające realizację ustaleń projektu planu.

- 3) W § 10 ust. 3 pkt 8 wskazano całkowity zakaz stosowania reklam. Ograniczenie do jakiejś maksymalnej powierzchni byłoby bardziej odpowiadające realiom życia (wszechobecna reklama) i nie kolidowałoby z ogólnymi założeniami projektu.

Rada Miasta postanawia uwagę odrzucić. Z uwagi na sąsiedztwo terenów cmentarzy, położonych na zachód i północ oraz terenów starego miasta, położonego na południe, projekt planu zakazuje stosowanie reklam ze względów etyczno-emocjonalnych i konserwatorskich, zaś informacje ogranicza do tablic na obiektach.

- 4) W § 10 ust. 3 pkt 9 uwzględniono ciąg pieszo – jezdny. Z uwagi na postępujące osiadanie skarpy rzeki Strawy i pogarszanie się tego odcinka drogi dojazdowej należałoby rozważyć, myśląc perspektywistycznie dopuszczenie w projekcie przebudowy tego odcinka na drogę asfaltową z ścieżką rowerową, która dobrze komponowałaby się z otoczeniem. Innym rozwiązaniem byłoby uwzględnienie w projekcie zapewnienie dojazdu do posesji od strony północnej. Trakcja elektryczna całym odcinku ciągu pieszo – jezdny też byłaby wskazana.

Rada Miasta postanawia uwagę odrzucić. Ustalanie rodzaju materiałów budowlanych (nawierzchnia ciągu pieszo-jezdny) następuje na etapie wydawania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę. Dojazd do posesji od strony północnej przez tereny sąsiada nie byłby optymalny z uwagi na istnienie ciągu pieszo jezdny od strony południowej. W terenie przeznaczonym pod ciąg pieszo-jezdny (18Kxy) przewidziana jest linia energetyczna – w wyniku uwagi uczytelniono rysunek planu.

- 5) W § 10 ust. 2 pkt 2b określono minimalną powierzchnię działek po podziale na 2000 m<sup>2</sup>. W obowiązujących przepisach brak jest określenia minimalnej powierzchni działki budowlanej w związku z czym o ile jest to konieczne to wydaje się, że 1000 m<sup>2</sup> byłoby w sytuacji położenia działek bardziej rozwojowe i dające większe

perspektywy do zagospodarowania tego terenu w przyszłości zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego (możliwość poprowadzenia drogi wewnętrznej).

Rada Miasta postanawia uwagę odrzucić. Wielkość działki budowlanej ustala się w planie zagospodarowania przestrzennego. Optymalne rozstrzygnięcia projektu planu w tym zakresie wynikają z funkcji sportowo-rekreacyjnej terenu dużym udziałem zieleni oraz warunków obsługi komunikacyjnej od ciągu pieszo-jezdnego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr .....  
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia 6 czerwca 2012 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE  
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887)

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów, Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim zostaną zagospodarowane i zabudowane dalsze tereny miasta. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji nowe zadania inwestycyjne.

Zadania własne miasta związane z realizacją ustaleń w/w planu winny stanowić podstawę do wprowadzenia ich do Wieloletniej Prognozy Finansowej (WPF) po roku 2013 lub rozważenia ich wprowadzenia przy zmianach WPF, w którym zostaną określone i podane do publicznej wiadomości terminy realizacji inwestycji.

Finansowanie inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych.

## **Uzasadnienie**

### **do projektu Uchwały Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów, Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim**

Podstawą do opracowania planu była Uchwała Nr LVI/924/10 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Cmentarnej, Partyzantów, Krzywej i rzeki Strawy w Piotrkowie Trybunalskim.

Opracowanie i uchwalenie planu miejscowego pozwoli na racjonalne zagospodarowanie dużego obszaru z zachowaniem ładu przestrzennego oraz będzie podstawą do wydawania decyzji administracyjnych.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowiący akt prawa miejscowego jest instrumentem polityki przestrzennej zawartej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przyjęte Uchwałą nr XIV/297/11 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 listopada 2011 r. „*Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego*”, przedmiotowy teren opracowania, przeznacza pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dopuszczalną zabudowę usługową towarzyszącą, usługi z dużym udziałem zieleni dopuszczeniem jako funkcji towarzyszących punktów handlowych, gastronomii, parkingów oraz zieleni miejską, ogrody działkowe, a wzdłuż Strawy projektowana jest ścieżka rowerowa.

Projekt planu został opracowany w trybie przewidzianym przez art. 17 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z późniejszymi zmianami).

Rada Miasta rozstrzyga jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.