



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 listopada 2023 r.

Poz. 9096

### UCHWAŁA NR LXVII/830/23 RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO

z dnia 27 września 2023 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej 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. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688) uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE**

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

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim w granicach określonych w Uchwale Nr XXI/323/20 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 maja 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim, zwany dalej „planem”.

3. Załącznikami do Uchwały są:

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

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

§ 2. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 10°;
- 2) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku zlokalizowaną od strony głównego wjazdu na działkę budowlaną;
- 3) **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;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania nadziemnych kondygnacji budynków, wiat i altan; dopuszcza się przekroczenie tej linii o elementy wystroju architektonicznego, elementy na stałe związane z konstrukcją budynku na odległość do 1,5 m oraz pochylnie dla osób niepełnosprawnych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) **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 takich jak: schody i pochylnie zewnętrzne, tarasy naziemne, rampy zewnętrzne, daszki, okapy dachowe, występy dachowe, podziemne części budynków, studzienki piwniczne;
- 8) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania, w tym funkcję zabudowy i wykorzystania terenu, określony w ustaleniach szczegółowych dla terenów, wskazując odpowiednio:

- a) **przeznaczenie podstawowe** – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na działce budowlanej lub terenie,
- b) **przeznaczenie uzupełniające** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowe, który dopuszczony został na wyznaczonym terenie jako uzupełnienie lub wzbogacenie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w planie, przeznaczenie uzupełniające nie może stanowić jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 9) **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;
- 10) **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;
- 11) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie pionowy wymiar obiektu budowlanego wskazany w metrach, liczony od najniższego poziomu terenu, na którym posadowiony jest obiekt budowlany do najwyższego punktu pokrycia dachu lub attyki (bez kominów i innych elementów wyposażenia technicznego);
- 13) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne lokalizowane bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, spełniające poniższe warunki:
- a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o dachu płaskim ustala się:
- lokalizację elewacji frontowej w jednej linii z możliwością cofnięcia jej o maksymalnie 1,5 m,
  - lokalizację budynków o takiej samej wysokości z możliwością tolerancji do 10% tej wysokości,
  - użycie tożsamy ch materiałów i kolorystyki w zakresie realizacji elewacji;
- b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej o dachu dwuspadowym, wielospadowym ustala się:
- lokalizację elewacji frontowej w jednej linii z możliwością cofnięcia jej o maksymalnie 1,5 m,
  - lokalizację budynków o takiej samej wysokości do kalenicy, takiej samej wysokości do okapu, takim samym kącie nachylenia połaci dachowych,
  - użycie tożsamy ch materiałów i kolorystyki w zakresie realizacji połaci dachowych, elewacji.

#### § 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem MN/U;
- 2) tereny usług z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodziną, oznaczone na rysunku planu symbolem U/MN;
- 3) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 5) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZU;
- 6) teren infrastruktury technicznej - energetyka, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) tereny dróg publicznych – drogi główne, oznaczone na rysunku planu symbolem KDG;
- 8) teren drogi publicznej – droga zbiorcza, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 9) teren drogi publicznej – droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 10) tereny dróg publicznych – drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;

11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 5. 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) przeznaczenie terenów;
- 5) strefa ekspozycji Parku Belzackiego;
- 6) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”;
- 7) istniejąca linia elektroenergetyczna napowietrzna WN 110 kV;
- 8) strefa ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej napowietrznej WN 110 kV;
- 9) strefa zakazu lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego lub ich części przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 10) granica strefy ograniczonego użytkowania od lotniska Piotrków Trybunalski.

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

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

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów i instalacji związanych z gospodarką odpadami, w szczególności stacji demontażu pojazdów i złomowisk,
  - b) lokalizacji usług polegających na kremacji,
  - c) lokalizacji usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu, konfekcjonowaniu i obrocie handlowym kopalinami, kruszywami budowlanymi, ziemią, torfem, węglem opałowym we wszystkich postaciach, wszelkich odpadów w rozumieniu przepisów szczególnych,
  - d) lokalizacji obiektów i usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym materiałami budowlanymi oraz butlami z gazem płynnym,
  - e) lokalizacji obiektów i usług polegających na składowaniu, magazynowaniu, przetwarzaniu i obrocie handlowym produktami pochodzącymi z działalności wytwórczej w rolnictwie,
  - f) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
  - a) nakazuje się sytuowanie zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wskazanymi na rysunku planu, obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu,
  - b) ustala się lokalizację zabudowy w odległości min. 4,0 m od nowopowstałych ciągów pieszo-jezdných i dróg wewnętrznych, o których mowa w § 12 pkt 2),
  - c) przy rozbudowie, nadbudowie, odbudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów budowlanych obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów,
  - d) dla budynków lub ich części, zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy, dopuszcza się przebudowę na zasadach określonych w planie,
  - e) obowiązuje realizacja funkcji podstawowej równoległe bądź wyprzedzająco do funkcji uzupełniającej,
  - f) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i rodzaju zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu,



- g) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych pod warunkiem ich zgodności z ustaleniami terenu, na którym są realizowane. Wymóg zgodności z ustaleniami planu dla danego terenu nie dotyczy obiektów związanych z prowadzeniem robót budowlanych;
- 3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:
- a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
  - b) dla budynków istniejących, podlegających przebudowie i rozbudowie, dopuszcza się zachowanie istniejącej geometrii dachu niezależnie od ustaleń dla danego terenu,
  - c) dla budynków istniejących, o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem terenu, dopuszcza się remont, przebudowę i rozbudowę zgodnie ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji oraz infrastruktury technicznej i drogowej;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogowej, urządzeń wodnych oraz parkingów samochodowych;
- 3) obowiązek zachowania z dopuszczeniem przebudowy istniejących urządzeń wodnych, w przypadku ich przebudowy należy zachować drożność całego systemu, właściwy stan techniczny i zapewnić prawidłowe funkcjonowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i wykonywania prac mogących pogorszyć stosunki wodne na gruntach sąsiednich;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w sposób umożliwiający wykorzystanie ich na miejscu oraz odprowadzenie do gruntu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 6) zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód powierzchniowych;
- 7) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg, parkingów i innych nawierzchni zanieczyszczonych, a także ścieki, przed odprowadzeniem do odbiornika muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszcza się realizację budowli i urządzeń wodnych w celu zapewnienia prawidłowego przepływu wód;
- 9) ustala się obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określonego w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
  - a) tereny MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) tereny U/MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) tereny MW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,
  - d) tereny ZU - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - e) pozostałe tereny nie są normowane akustycznie;
- 10) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

- 1) Ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”, wskazaną graficznie na rysunku planu, w której obowiązuje:
  - a) zachowanie i uzupełnianie zespołów komponowanej zieleni,
  - b) dopuszcza się wycinkę drzew jedynie w sytuacjach określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony przyrody;
- 2) Ustala się strefę ekspozycji Parku Belzackiego, wskazaną graficznie na rysunku planu, w której obowiązuje:
  - a) zakaz tworzenia zwartych barier przestrzennych w postaci zieleni wysokiej i niskiej,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej zakłócającej ekspozycję Parku Belzackiego.

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

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się:
  - a) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1ZU,
  - b) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD;
- 2) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla chodników, przy czym zakazuje się stosowania asfaltów jako nawierzchni dla chodników;
- 3) dla przestrzeni publicznych ustala się stosowanie jednorodnych nawierzchni dla ścieżek rowerowych w ramach terenu;
- 4) nakaz dostosowania przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności poprzez ukształtowanie nawierzchni i stosowanie rozwiązań materiałowych umożliwiających przemieszczanie się osobom z ograniczeniami ruchowymi w obrębie wszystkich ciągów komunikacji pieszej oraz korzystanie z obiektów i urządzeń stanowiących użytkowe wyposażenie przestrzeni;
- 5) plan nie wyznacza obszarów przestrzeni publicznych.

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

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

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

- 1) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Piotrków Trybunalski, na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych;
- 2) w zasięgu strefy ograniczonego użytkowania od lotniska Piotrków Trybunalski zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych;
- 3) ustala się strefę ograniczonego użytkowania od linii napowietrznej WN 110 kV:
  - a) szerokość strefy od 0 m do 36,0 m w granicach opracowania (tj. 18 m na każdą stronę od osi linii), zgodnie z rysunkiem planu, z uwzględnieniem pkt 4,
  - b) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi,

- c) w strefie ograniczonego użytkowania obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 4) dla istniejącej linii napowietrznej WN 110 kV w przypadku jej przebudowy dopuszcza się:
  - a) zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie,
  - b) zastosowanie linii napowietrznej, pod warunkiem, że nie spowoduje zwiększenia zasięgu ustalonej strefy ograniczonego użytkowania od tej linii;
- 5) w przypadku likwidacji przebiegu sieci uzbrojenia terenu, o których mowa w pkt 3-4, zakazy dotyczące stref ograniczonego użytkowania przestają obowiązywać;
- 6) w przypadku przebudowy istniejących lub lokalizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, innych niż określone w punktach 3-4, obowiązują ograniczenia w użytkowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) na obszarze objętym planem wyznaczono strefy, w których ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego lub ich części przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

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

- 1) ustala się zachowanie istniejącego systemu dróg publicznych z możliwością przebudowy i rozbudowy we wskazanych na rysunku planu liniach rozgraniczających tych dróg;
- 2) na potrzeby obsługi komunikacyjnej dopuszcza się realizację ciągów pieszo-jezdnych oraz dróg wewnętrznych o szerokości min. 5,0 m, niewyznaczonych na rysunku planu, mających połączenie komunikacyjne wyłącznie z drogami KDD i KDW;
- 3) wymagania dotyczące sposobu zagospodarowania dróg określono w Dziale III;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) realizowanych w ramach działki budowlanej, w sposób niepowodujący ograniczeń w zaspokajaniu potrzeb parkingowych istniejącej zabudowy, zgodnie z przepisami Działu III niniejszej uchwały;
- 5) obowiązuje zapewnienie minimalnej ilości miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi, przy uwzględnieniu przepisów niniejszej uchwały określonych w Dziale III.

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

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane poprzez ich budowę i rozbudowę;
- 2) dopuszcza się podział działek dla obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną, dla wydzielenia tych działek nie obowiązują wielkości działek wskazane w Dziale III;
- 3) dopuszcza się przebudowę i budowę sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem z zachowaniem przepisów niniejszej uchwały;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru;
- 5) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW na całym obszarze objętym planem.

**§ 14. 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 równoległe z powstającą zabudową;
- 2) lokalizację obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych wyznacza się w terenie ZU;
- 3) obowiązek zapewnienia wykorzystania dróg publicznych, terenów zieleni urządzonej, do celów p. poz., dla sprzętu ratowniczego i w sytuacjach kryzysowych;

- 4) ochrona przeciwpożarowa obiektów budowlanych poprzez hydranty, montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości określono w Dziale III.

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

- 1) 30% dla terenów MN/U, U/MN, U, MW;
- 2) 0,1% dla terenów ZU, KDW, E;
- 3) dla terenów dróg publicznych KDG, KDZ, KDL i KDD nie ustala się stawki procentowej, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

### **DZIAŁ III**

## **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

### **Rozdział 1.**

#### **Ustalenia dotyczące terenów zabudowy**

§ 17. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, obiekty małej architektury, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji parkingów jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizacji garaży i zespołów garaży jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, z wyłączeniem wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,0;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się 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) 1,5 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci 20° - 45°,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30, w tym dachów płaskich;
- 7) wysokość zabudowy:

- a) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych,
- b) do 5,0 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- c) do 6,0 m dla budowli, z wyłączeniem wiat;
- 8) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych i wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych: blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ze względu na stan własności, nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

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

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

**§ 18.1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MW** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – parkingi, miejsca postojowe, budynki gospodarcze, garaże, wiaty, obiekty małej architektury, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji parkingów jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 2) lokalizacji garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 3) zakaz sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, z wyłączeniem wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych sąsiadujących z terenem 1U.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 1,0;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 25%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc do parkowania (mp) w ramach działki budowlanej nie mniejszej niż:
  - a) 1,5 miejsce do parkowania na jeden lokal mieszkalny,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połąci do 20°, w tym dachów płaskich,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich;

7) wysokość zabudowy:

- a) do 12,0 m dla budynków mieszkalnych,
- b) do 5,0 m dla budynków gospodarczych, garaży i wiat,
- c) do 6,0 m dla budowli z wyłączeniem wiat;

8) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;

9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;

10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych: blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 35,0 m,
  - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

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

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

§ 19.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, wiaty, altany, parkingi, miejsca postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) zakaz lokalizacji usług jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej w ramach działki budowlanej,
- c) obowiązuje realizacja funkcji mieszkaniowej równolegle bądź wyprzedzająco do funkcji usługowej,
- d) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,
- e) zakaz lokalizacji garaży i zespołów garaży jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- f) zakaz lokalizacji parkingów jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
- g) zakaz lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
- h) zakaz lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;

2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej;

- 3) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi z wyłączeniem wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>; przy czym wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 3) ustala się 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 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachów płaskich,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 30°, w tym dachów płaskich;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-45°, ustala się wysokość do 9,0 m,
  - b) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych o dachach płaskich, ustala się wysokość do 7,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-30°, ustala się wysokość do 5,0 m,
  - d) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan, o dachach płaskich, ustala się wysokość do 4,0 m,
  - e) dla budowli, z wyłączeniem wiat i altan, ustala się wysokość do 6,0 m;
- 8) ustala się pokrycie budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

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

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1000 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: obsługa komunikacyjna z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

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

§ 20.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, parkingi, miejsca postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) zakaz lokalizacji usług jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej w ramach działki budowlanej,
  - c) obowiązuje realizacja funkcji mieszkaniowej równoległe bądź wyprzedzająco do funkcji usługowej,
  - d) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,
  - e) zakaz lokalizacji garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - f) zakaz lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - g) zakaz lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;
- 2) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 700 m<sup>2</sup>; przy czym wielkość ta nie dotyczy:
- a) działek wydzielanych na potrzeby obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową,
  - b) działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, dla której ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 450 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się 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 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
    - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
    - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
    - d) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji;
  - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 20° z dopuszczeniem dachów płaskich na częściach gospodarczych, garażowych i nad wejściami do budynków,
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachów płaskich;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych ustala się wysokość do 11,0 m,
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan, o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-45°, ustala się wysokość do 7,0 m,
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan o dachach płaskich, ustala się wysokość do 4,0 m,
    - d) dla budowli, z wyłączeniem wiat i altan, ustala się wysokość do 6,0 m;
  - 8) ustala się pokrycie budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
  - 9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
  - 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
  - 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu: 16,0 m,
    - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
  - 2) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDW;

3) z drogi publicznej – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową, w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zrealizowaną w terenie 1KDG. Zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni głównej drogi publicznej 1KDG.

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

§ 21. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN/U– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, usługi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, parkingi, miejsca postojowe, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie przeznaczenia terenów:

- a) zakaz lokalizacji usług jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - b) powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć powierzchni użytkowej funkcji mieszkaniowej w ramach działki budowlanej,
  - c) obowiązuje realizacja funkcji mieszkaniowej równoległe bądź wyprzedzająco do funkcji usługowej,
  - d) zakaz lokalizacji garaży blaszanych,
  - e) zakaz lokalizacji garaży i zespołów garaży jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - f) zakaz lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - g) zakaz lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;
- 2) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 600 m<sup>2</sup>; przy czym wielkość ta nie dotyczy:
- a) działek wydzielanych na potrzeby obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową,
  - b) działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą, dla której ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej – 400 m<sup>2</sup>.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy od 0,01 do 0,9;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się 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 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- d) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji;
- 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
- 6) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż  $20^\circ$  z dopuszczeniem dachów płaskich na częściach gospodarczych, garażowych i nad wejściami do budynków,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do  $45^\circ$ , w tym dachów płaskich;
- 7) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych ustala się wysokość do 11,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan o kącie nachylenia połaci dachowych  $10^\circ$ - $45^\circ$ , ustala się wysokość do 7,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan o dachach płaskich, ustala się wysokość do 4,0 m,
  - d) dla budowli z wyłączeniem wiat i altan ustala się wysokość do 6,0 m;
- 8) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

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

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 600 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 16,0 m,
  - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

#### 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 2) z drogi publicznej – ul. Słowackiego poza obszarem opracowania.

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

### § 22. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U – teren zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji garaży blaszanych,
  - b) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,

- c) lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,0;
  - 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
  - 3) ustala się 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 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
    - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 5) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych;
  - 6) rodzaj dachu:
    - a) dla budynków usługowych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35°, w tym dachów płaskich,
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich;
  - 7) wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10° - 35° ustala się wysokość do 10,0 m,
    - b) dla budynków usługowych o dachach płaskich ustala się wysokość do 7,0 m,
    - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 5,0 m,
    - d) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 6,0 m;
  - 8) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
  - 9) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
  - 10) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
  - 11) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych: blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia: 3000 m<sup>2</sup>,
    - b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,

c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

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

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U** – teren zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji usług edukacji,
  - b) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 100 m<sup>2</sup>,
  - c) lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji,
  - d) lokalizacji garaży blaszanych;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się 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:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków usługowych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35°, w tym dachów płaskich,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10° - 35° ustala się wysokość do 10,0 m,
  - b) dla budynków usługowych o dachach płaskich ustala się wysokość do 7,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 5,0 m,
  - d) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 6,0 m;

- 7) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

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

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1500 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 publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) z drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW.

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

##### § 24. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3U – teren zabudowy usługowej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - b) lokalizacji stacji paliw, LPG, myjni samochodowych, zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji,
  - c) lokalizacji garaży blaszanych,
  - d) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków, jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - e) lokalizacji parkingów jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 0,9;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 50%;
- 3) ustala się 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;

- a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) rodzaj dachu:
- a) dla budynków usługowych obowiązuje realizacja dachów dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 35°, w tym dachów płaskich,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków usługowych o kącie nachylenia połaci dachowych 10° - 35° ustala się wysokość do 10,0 m,
  - b) dla budynków usługowych o dachach płaskich ustala się wysokość do 7,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 5,0 m,
  - d) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 6,0 m;
- 7) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
  - 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) minimalna powierzchnia: 1500 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 publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
  - 2) z drogi publicznej – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową, w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zrealizowaną w terenie 1KDG. Zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni głównej drogi publicznej 1KDG.
6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.
- § 25. 1.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4U** – teren zabudowy usługowej:
- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:

- a) lokalizacji garaży blaszanych,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej;
- 2) zakaz sytuowania budynków i wiat w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
  - 3) ustala się zachowanie istniejących budynków o funkcji produkcyjnej z dopuszczeniem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy tych budynków, przy spełnieniu warunków określonych w niniejszej uchwale jak dla zabudowy usługowej.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) ustala się 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:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) rodzaj dachu:
  - a) dla budynków usługowych obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży, wiat i altan obowiązuje realizacja dachów jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, o kącie nachylenia połaci do 20°, w tym dachów płaskich;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych ustala się wysokość do 10,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się wysokość do 5,0 m,
  - c) dla budowli z wyłączeniem wiat ustala się wysokość do 12,0 m;
- 7) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

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

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 2000 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 publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- 2) z drogi publicznej ul. Dworskiej, poza obszarem opracowania;
- 3) z drogi publicznej – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową, w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zrealizowaną w terenie 1KDG. Zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni głównej drogi publicznej 1KDG.

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

§ 26. 1. Wyznaczają się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U/MN** – teren usług z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodzinną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji garaży blaszanych,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków jako jedyne sposoby zagospodarowania działki budowlanej,
  - c) lokalizacji parkingów jako jedyne sposoby zagospodarowania działki budowlanej,
  - d) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji lakierni;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej;
- 3) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 900 m<sup>2</sup>; przy czym wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się 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:
  - a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji;

5) rodzaj dachu:

- a) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45° w tym dachy płaskie,
- b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30° w tym dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się wysokość do 11,0 m,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-30°, ustala się wysokość do 6,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, o dachach płaskich, ustala się wysokość do 4,0 m,
  - d) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 12,0 m;
- 7) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);
- 10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

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

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1000 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 publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) z drogi publicznej – drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;
- 3) z drogi publicznej – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową, w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zrealizowaną w terenie 1KDG. Zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni głównej drogi publicznej 1KDG.

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

§ 27. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2U/MN** – teren usług z dopuszczalną zabudową mieszkaniową jednorodziną:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.

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

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów zakazuje się:
  - a) lokalizacji garaży blaszanych,
  - b) lokalizacji garaży i budynków gospodarczych oraz zespołów takich budynków jako jedyne sposobu zagospodarowania działki budowlanej,

- c) lokalizacji parkingów jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej,
  - d) lokalizacji obiektów i tworzenia lokali o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400 m<sup>2</sup>,
  - e) lokalizacji zakładów mechaniki pojazdowej, lakierni i wulkanizacji;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej;
- 3) zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi;
- 4) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej – 1000 m<sup>2</sup>; przy czym wielkość ta nie dotyczy działek wydzielanych na potrzeby obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i drogową.
3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,01 do 1,2;
- 2) ustala się maksymalną wielkość powierzchni zabudowy na działce w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 35%;
- 3) ustala się 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:
- a) 1 miejsce do parkowania na każde pełne 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej funkcji usługowej, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania,
  - b) 1 miejsce do parkowania dla każdego lokalu mieszkalnego,
  - c) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc do parkowania, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - d) w przypadku lokalizacji na działce funkcji mieszkaniowej oraz usługowej ustala się wyznaczenie miejsc parkingowych odpowiednio dla każdej z funkcji;
- 5) rodzaj dachu:
- a) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 45°, w tym dachy płaskie,
  - b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, ustala się dachy o kącie nachylenia połaci do 30°, w tym dachy płaskie;
- 6) wysokość zabudowy:
- a) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-45°, ustala się wysokość do 11,0 m,
  - b) dla budynków usługowych i mieszkalnych jednorodzinnych, o dachach płaskich, ustala się wysokość do 9,0 m,
  - c) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, o kącie nachylenia połaci dachowych 10°-30°, ustala się wysokość do 6,0 m,
  - d) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat, o dachach płaskich, ustala się wysokość do 4,0 m
  - e) dla budowli, z wyłączeniem wiat, ustala się wysokość do 12,0 m;
- 7) ustala się pokrycie dachów budynków o dachach jednospadowych, dwuspadowych, wielospadowych, dachówką, blachodachówką lub blachą;
- 8) nie ustala się rodzaju pokrycia dachów płaskich;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich oraz stolarki);

10) zakaz stosowania jako okładzin elewacyjnych, blach trapezowych, falistych, płytek ceramicznych oraz okładzin z tworzyw sztucznych.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku scalania i ponownego podziału nieruchomości;
- 2) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu: 20,0 m,
  - c) dowolny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z drogi publicznej - drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD;
- 2) z drogi publicznej – drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG wyłącznie poprzez jezdnię dodatkową, w rozumieniu przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych, zrealizowaną w terenie 1KDG. Zakaz obsługi komunikacyjnej z jezdni głównej drogi publicznej 1KDG.

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

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dotyczące terenów zieleni**

**§ 28.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZU** – teren zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu, obiekty małej architektury, nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki i ciągi rowerowe, obiekty hydrotechniczne, przepusty, obiekty mostowe, niekubaturowe obiekty rekreacyjne, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy czym nie dopuszcza się lokalizacji stacji trafo;
- 3) ustala się strefę ekspozycji Parku Belzackiego, przy zagospodarowaniu należy uwzględnić ustalenia §8 pkt 2 niniejszej uchwały;
- 4) ustala się strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej „B”, przy zagospodarowaniu należy uwzględnić ustalenia §8 pkt 1 niniejszej uchwały.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
- 2) wysokość budowli do 6,0 m.

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

**§ 29.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2ZU** – teren zieleni urządzonej:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – sieci i urządzenia infrastruktury technicznej związane z zagospodarowaniem terenu, obiekty małej architektury, nie wydzielone w planie dojazdu i dojścia piesze, ścieżki i ciągi rowerowe, budowle związane z funkcją podstawową.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
  - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i obiektów infrastruktury technicznej.
3. Zasady zagospodarowania terenu:
- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 80%;
  - 2) wysokość budowli do 6,0 m.
4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale IV.

### **Rozdział 3.** **Ustalenia dotyczące obsługi komunikacji**

**§ 30.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KDG i 2KDG** - tereny dróg publicznych – drogi główne.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu drogi głównej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDG ustala się w zakresie od 30,6 m do 148,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu drogi głównej oznaczonej na rysunku symbolem 2KDG ustala się w zakresie od 57,9 m do 71,9 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.

**§ 31.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDZ** - teren dróg publicznych – droga zbiorcza.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w zakresie od 49,4 m do 86,0 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, ścieżki rowerowe, przystanki oraz wiaty przystankowe.

**§ 32.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL** - teren dróg publicznych – droga lokalna.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających w zakresie od 12,5 m do 37,2 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.

**§ 33.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDD** do **3KDD** - teren dróg publicznych – drogi dojazdowe.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

- a) dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDD ustala się w zakresie od 3,2 m do 21,8 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 2KDD ustala się w zakresie od 12,4 m do 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) dla terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku symbolem 3KDD ustala się w zakresie od 12,3 m do 21,9 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.

**§ 34.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **2KDW** - teren dróg wewnętrznych.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem 1KDW ustala się w zakresie od 7,2 m do 9,5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dla terenu drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku symbolem 2KDW ustala się w zakresie od 0 do 5,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne wraz z obiektami i urządzeniami związanymi z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

#### **Rozdział 4.**

##### **Ustalenia dotyczące terenów infrastruktury**

**§ 35.** 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1E** – tereny infrastruktury technicznej – energetyka.

2. W zakresie warunków zagospodarowania 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 0,01 do 0,4;
- 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: 10%;
- 4) wysokość zabudowy do 4,0 m;
- 5) rodzaj dachu:
  - a) dach płaski,
  - b) dwuspadowy o kącie nachylenia połaci do 20°;
- 6) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 2 rodzajów i 2 kolorów materiałów wykończeniowych;
- 7) zakaz stosowania na elewacjach blach trapezowych, falistych i blachodachówki oraz płytek ceramicznych.

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

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

## **DZIAŁ IV**

### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZCE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

**§ 36. 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 sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę terenu 3MN/U wyłącznie z sieci wodociągowej zlokalizowanej w terenie 3KDD lub w ul. Słowackiego, poza obszarem opracowania.

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

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez istniejące i projektowane sieci do zbiorowego systemu odprowadzania ścieków z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 2) odprowadzenie ścieków z terenu 3MN/U wyłącznie do sieci kanalizacji sanitarnej zlokalizowanej w terenie 3KDD lub w ul. Słowackiego, poza obszarem opracowania.

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

- 1) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości przez naturalną i wymuszoną retencję gruntu;
- 2) odprowadzenie ścieków opadowych i roztopowych poprzez istniejący i projektowany system sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz stosowania 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 zaopatrzenie w gaz poprzez przyłączenie do istniejącej i projektowanej sieci gazowej.

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

- 1) zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję spalin przekraczających dopuszczalne normy;
- 2) obowiązek stosowania bezpiecznych ekologicznie nośników energii cieplnej w tym źródeł energii odnawialnej.

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

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się usuwanie odpadów w oparciu o miejski system oczyszczania.

9. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, z uwzględnieniem §28 ust. 2 pkt 2).

10. Dopuszcza się wydzielenie działek dla lokalizacji obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych, przy czym nowo wydzielane działki muszą mieć dostęp do drogi publicznej.

**DZIAŁ V**  
**USTALENIA KOŃCOWE**

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

**Marian Błaszczyński**



Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXVII/830/23  
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia 27 września 2023 r.

**ARKUSZ NR 1**



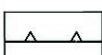
# MIEJSCOWY PLAI

## W REJONIE ULIC: FOLWAR W PIOTRKOWIE TRYBUNAL

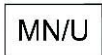
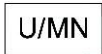

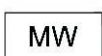
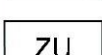
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIAST

### LEGENDA

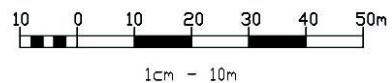
#### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

#### PRZEZNACZENIE TERENÓW:

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY USŁUG Z DOPUSZCZALNĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

SKALA 1 : 1000



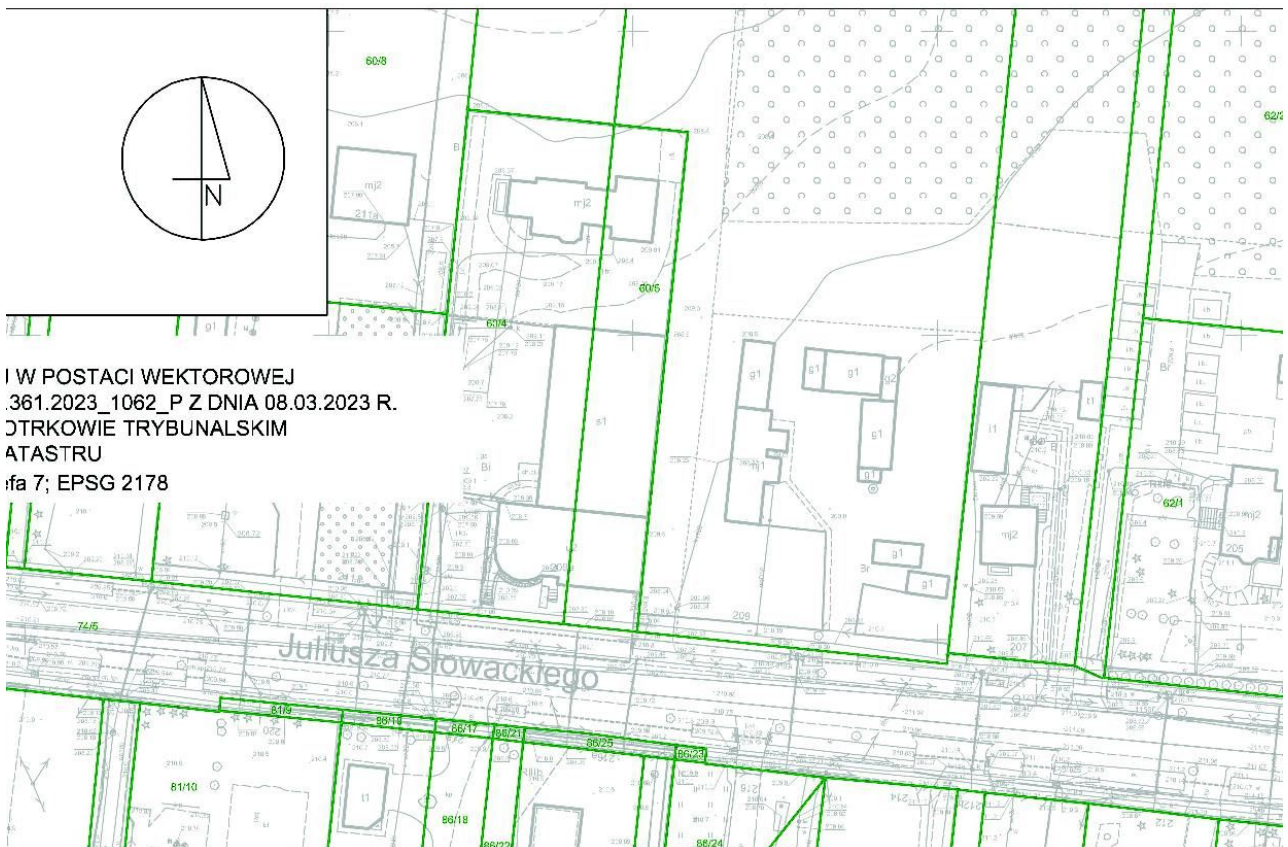
1cm - 10m



ARKUSZ NR 2

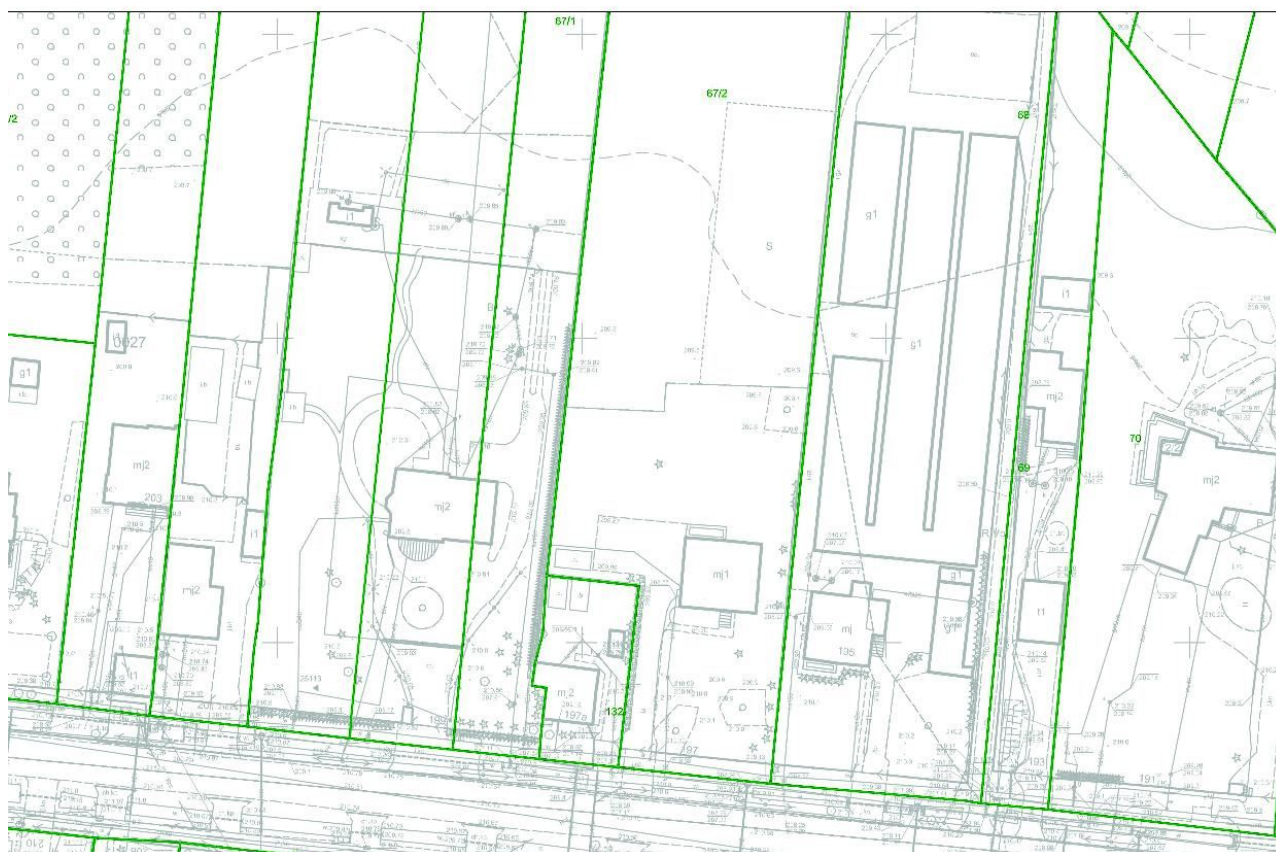
# PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENI MIEJSCOWOŚCI, AL. CONCORDII, AL. SIKORSKIEGO, BELZACKIEJ I UL. SIKORSKIM

POSTANOWIENIE PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO NR LXVII/830/23 Z DNIA 27 WRZEŚNIA 2023 r.



ARKUSZ NR 3

**ENNEGO**  
ORAZ DWORSKIEJ





ARKUSZ NR 4



	TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI GŁÓWNE
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	STREFA EKSPOZYCJI PARKU BELZACKIEGO
	STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
	STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ BUDYNKÓW ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO LUB ICH CZĘŚCI PRZEZNACZONYCH NA STAŁY POBYT LUDZI
	ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA WN 110 kV
	STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ WN 110 kV
	GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LOTNISKA PIOTRÓW TRYBUNALSKI
<b>OZNACZENIA INFORMACYJNE:</b>	
	NUMERY I GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	LINIE WYMIAROWE







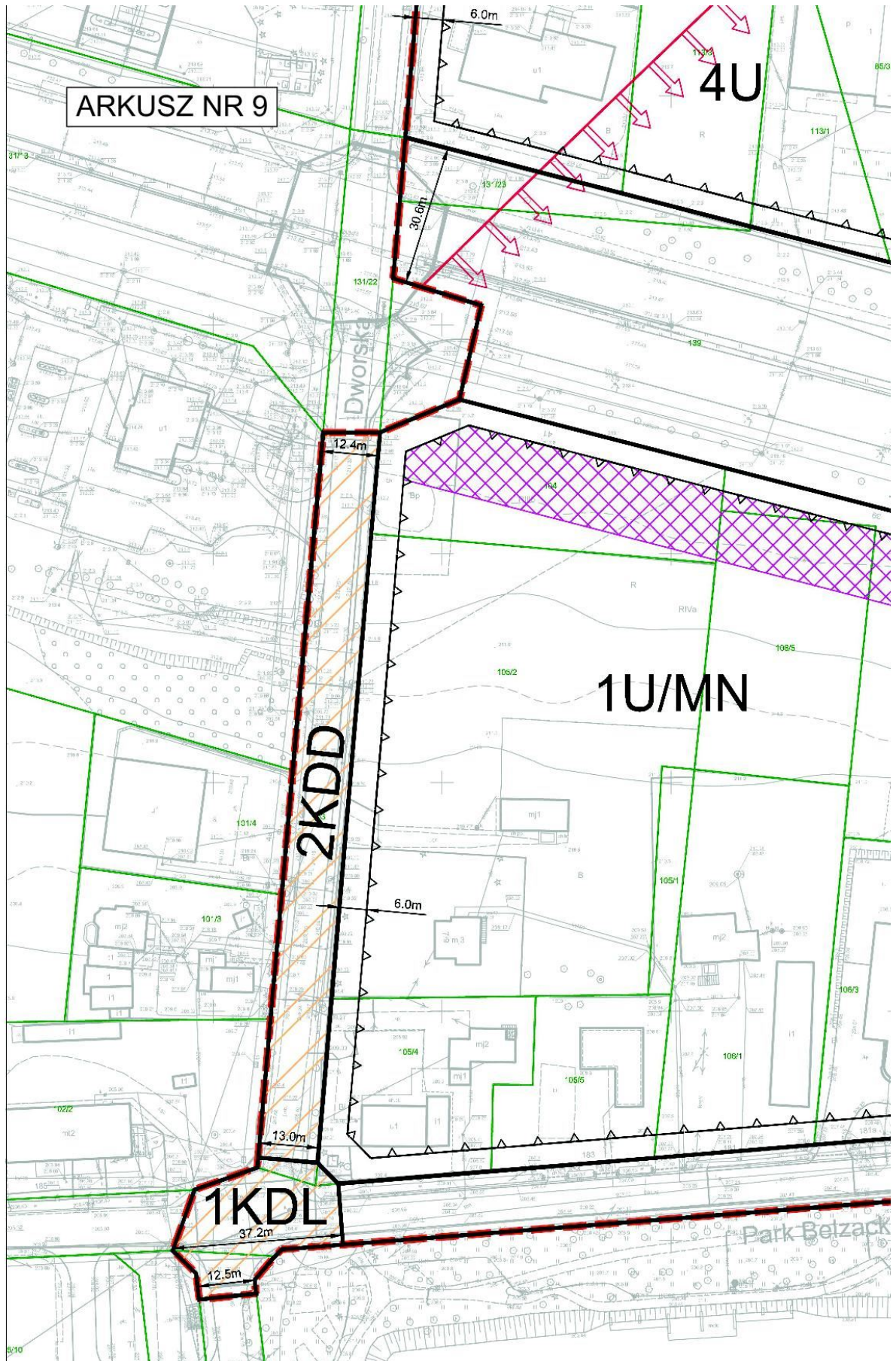








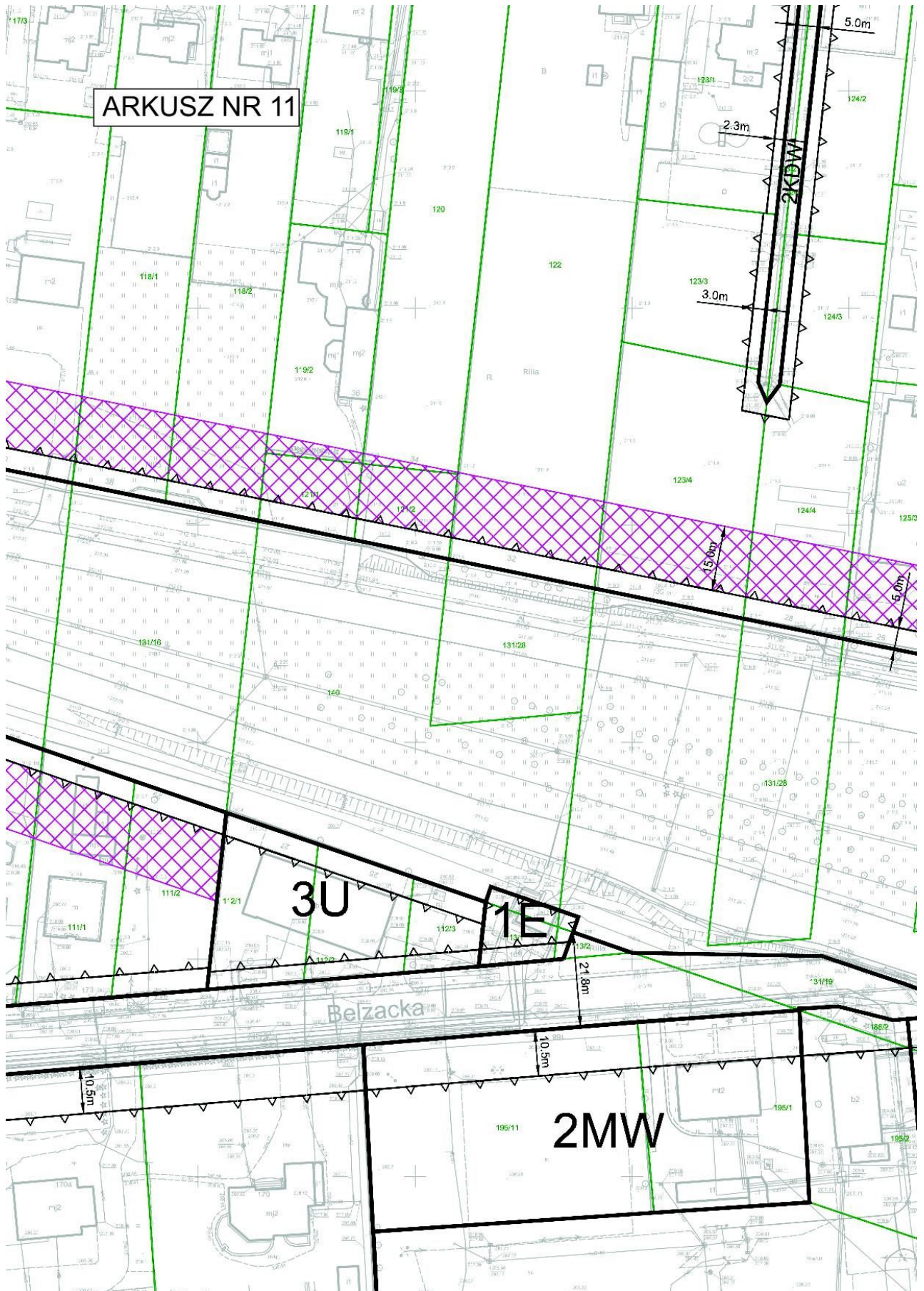








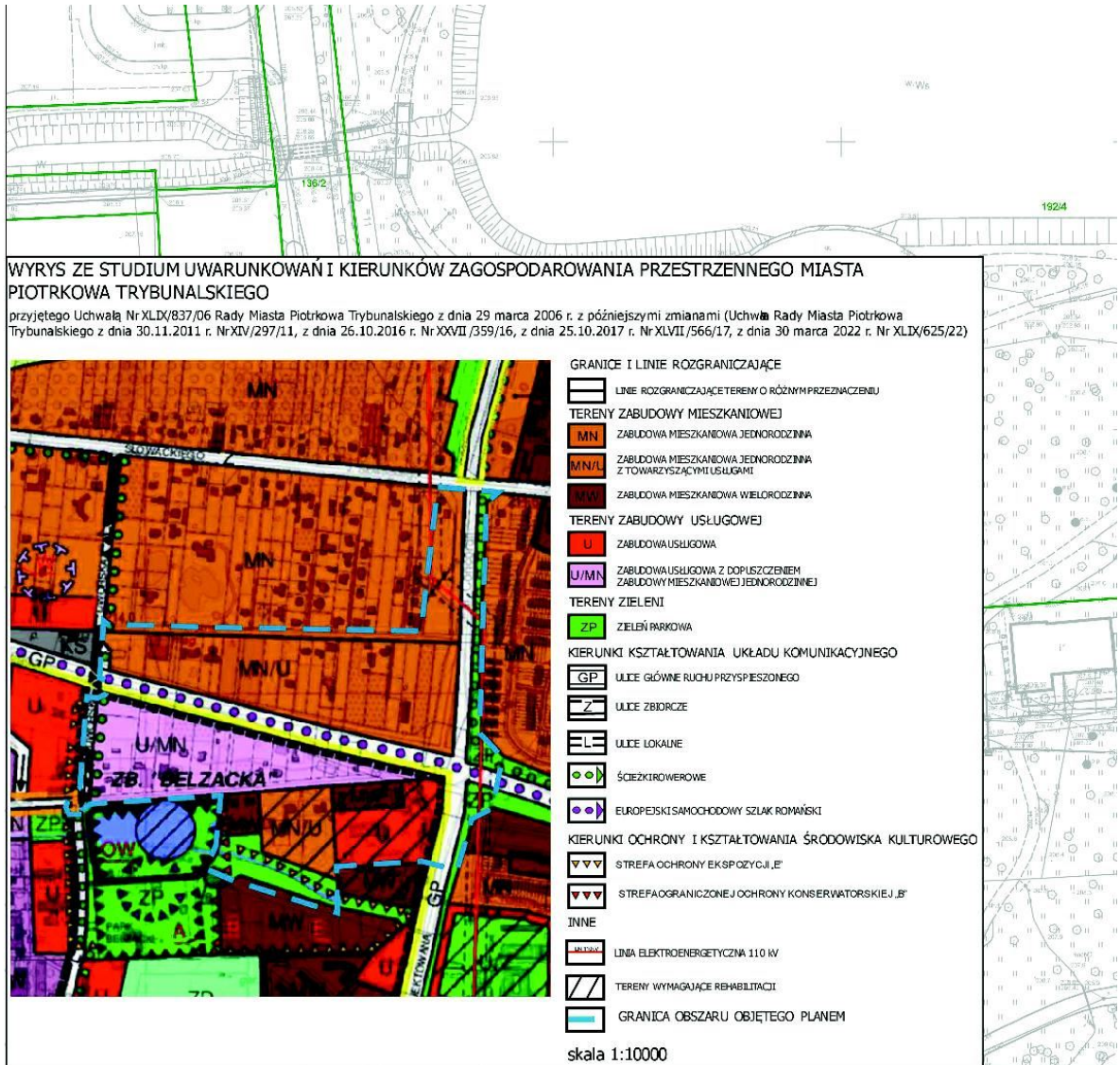


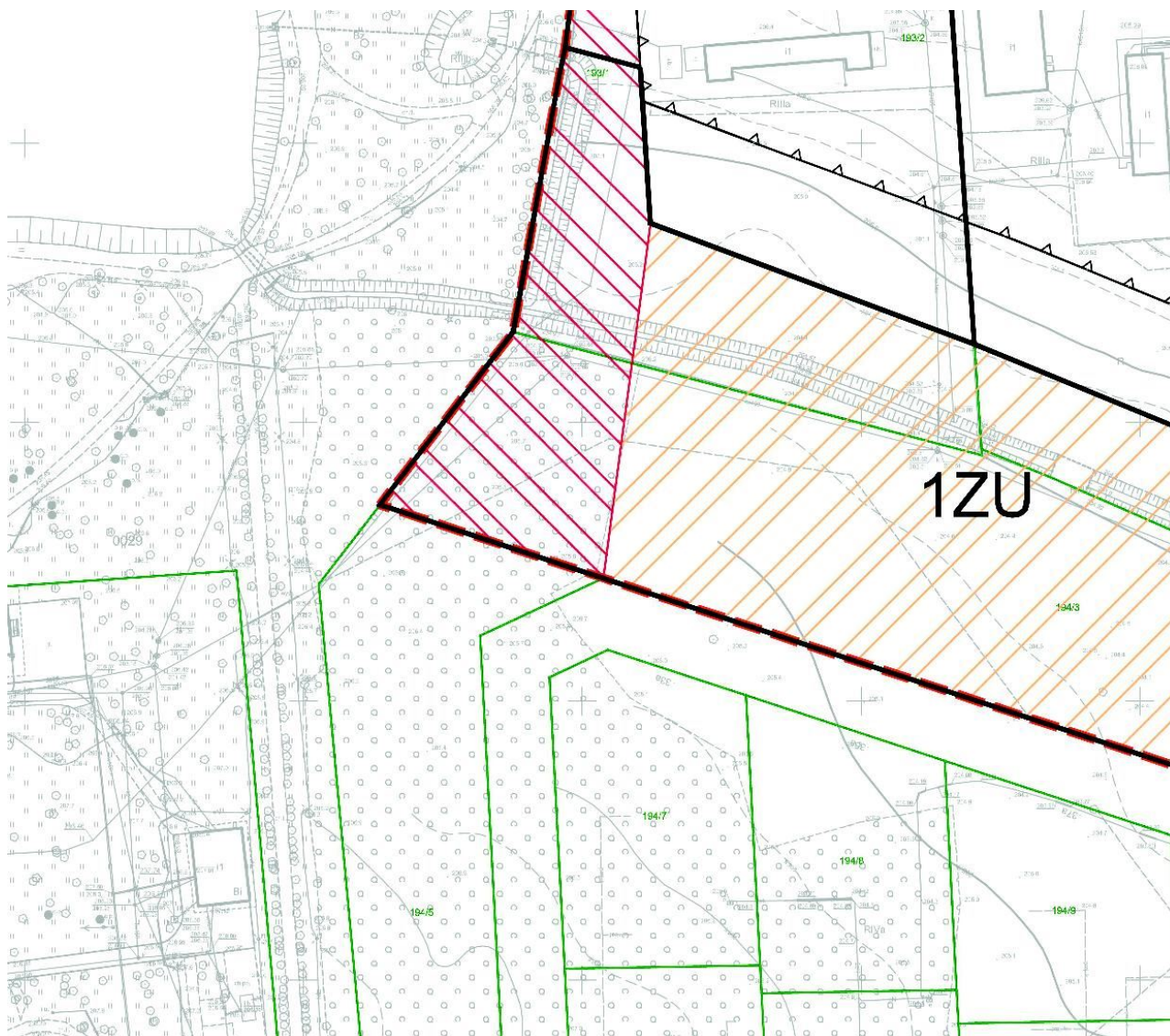






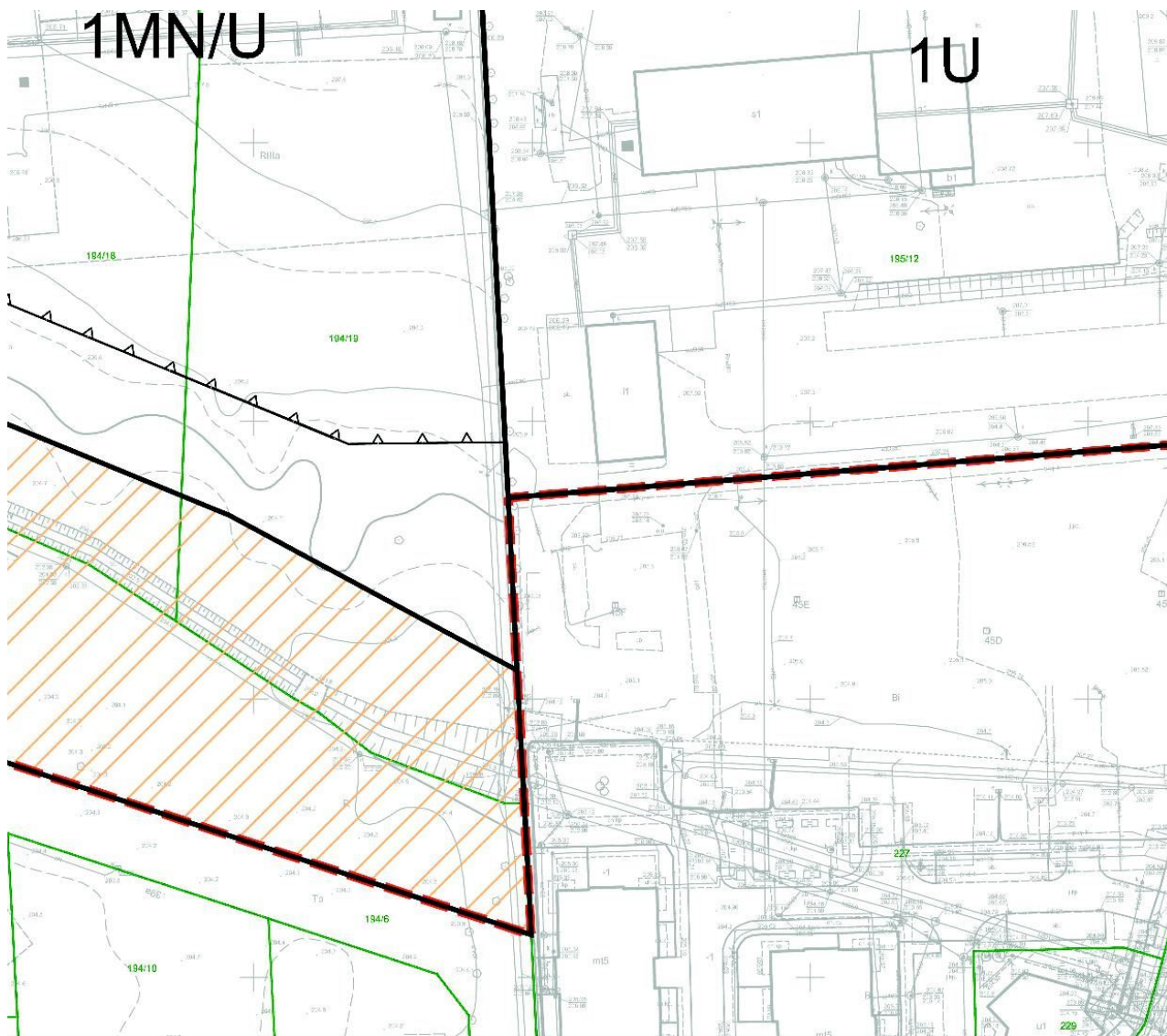




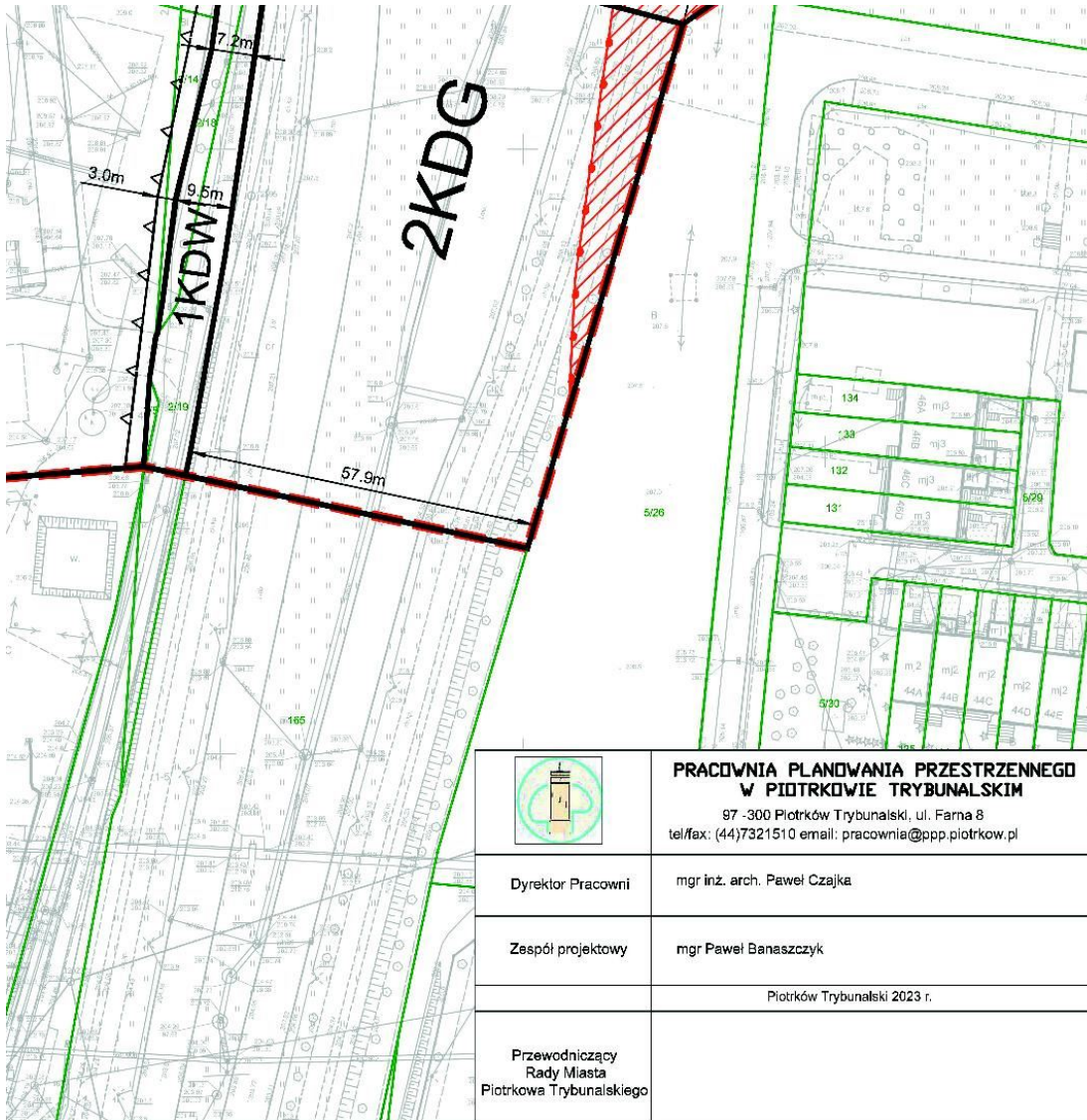


ARKUSZ NR 14





ARKUSZ NR 15



**PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM**

97 - 300 Piotrków Trybunalski, ul. Farna 8  
tel/fax: (44)7321510 email: pracownia@ppp.piotrkow.pl

Dyrektor Pracowni

mgr inż. arch. Paweł Czajka

Zespół projektowy

mgr Paweł Banaszczyk

Piotrków Trybunalski 2023 r.

Przewodniczący  
Rady Miasta  
Piotrkowa Trybunalskiego





## LEGENDA

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

### PRZEZNACZENIE TERENÓW:



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI



TERENY USŁUG Z DOPUSZCZALNĄ ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ



TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ



TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ENERGETYKA



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI GŁÓWNE



TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA ZBIORCZA



TEREN DROGI PUBLICZNEJ - DROGA LOKALNA



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - DROGI DOJAZDOWE



TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH



STREFA EKSPOZYCJI PARKU BELZACKIEGO



STREFA OGRANICZONEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"



STREFA ZAKAZU LOKALIZACJI BUDYNKÓW MIESZKALNYCH ORAZ BUDYNKÓW ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO LUB ICH CZĘŚCI PRZEZNACZONYCH NA STAŁY POBYT LUDZI



ISTNIEJĄCA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA NAPOWIETRZNA WN 110 kV



STREFA OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ NAPOWIETRZNEJ WN 110 kV



GRANICA STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LOTNISKA PIOTRÓW TRYBUNALSKI

### OZNACZENIA INFORMACYJNE:



NUMERY I GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



LINIE WYMIAROWE

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/830/23  
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia 27 września 2023 r.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim, złożonych do projektu planu w ustawowym terminie do dnia 12 czerwca 2023 r., po wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Prezydenta Miasta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załączniki do uchwały nr LXVII/830/23 z dnia 27.09.23 r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	19.05.2023 r.	Pani (...)	Po zapoznaniu się z projektem MPZP j.w. działając w imieniu własnym jako właściciela działki nr ewid. 113/4 zlokalizowanej na jego terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U <u>wnoszę uwagę dot. wprowadzenia zapisu dla tego terenu (4U) dającego możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</u> Obecnie na tym terenie prowadzę działalność usługową „salon samochodowy wraz z serwisem”, zamierzam/planuję poszerzyć działalność o usługę lakierniczą – obecnie stosowane są technologie praktycznie nieszkodliwe dla środowiska. Jednak takie przedsięwzięcie jest ujęte w §3 ust. 1 pkt.13 i 14 (przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) rozporządzenia Rady Ministrów a dnia 26 września 2019 r. poz. 1839 w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Projekt MPZP posiada zapis uniemożliwiający lokalizację tego typu przedsięwzięć dla całego	113/4 obręb 27	Teren 4U Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowie związane z funkcją podstawową.		X		X	<b>Uwaga nieuwzględniona.</b> Brak możliwości dopuszczenia w terenie 4U lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (innych niż wynika z §7 pkt 2 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego), z uwagi na naruszenie ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. W obowiązującym studium działka

			<p>terenu nim objętego cyt.: 1/ w §7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: pkt.2 zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji z zakresu telekomunikacji, infrastruktury technicznej i drogowej, urządzeń wodnych oraz parkingów samochodowych.</p>						<p>113/4 znajduje się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną zabudową usługową towarzyszącą (MN/U). Kształtowanie zabudowy w tym terenie wymaga m.in.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- adaptacji i porządkowania istniejącej nieuciążliwej zabudowy usługowej,</li><li>- uzupełnienia rezerw terenowych zabudową mieszkaniową jednorodziną,</li><li>- <b>dopuszczenia lokalizacji usług podstawowych wbudowanych w budynki mieszkalne lub w formie obiektów integralnie związanych z budynkami mieszkalnymi, nie stwarzających zagrożeń przez zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych, ani w zakresie czystości powietrza, hałasu i wibracji jako funkcji towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej,</b></li><li>- preferencji dla sytuowania usług w formie obiektów wolnostojących wzdłuż ulic sklasyfikowanych jako zbiorcze, tak aby stanowiły one obudowę architektoniczną dla ciągów komunikacyjnych, pełniąc jednocześnie funkcję ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej.</li></ul> <p>Z powyższego wynika, że w tym terenie funkcja mieszkaniowa jest funkcją podstawową, która powinna być chroniona.</p> <p>Wyznaczony w projekcie mpzp teren 4U stanowi adaptację istniejącej nieuciążliwej zabudowy usługowej, która może pełnić funkcję ochrony akustycznej dla zabudowy mieszkaniowej od drogi głównej ul. Sikorskiego.</p> <p>Dopuszczenie inwestycji potencjalnie znacząco oddziałujących na środowisko w tym terenie zamiast ochrony może</p>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	---

										spowodować dodatkowe uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej co jest sprzeczne z obowiązującym studium. W związku z powyższym uwaga została nieuwzględniona.						
2.	12.06. 2023 r.	Pani (...)	<p>Jestem właścicielką działki 106/5 o adresie administrac. Al. Sikorskiego 39 i współwłaścicielką działki 104 o adresie adm. Al. Sikorskiego 41/Dworska 5, obie w obszarze oznaczonym na planie 1U/MN, oraz właścicielką działki 85/1 adres administrac. Folwarczna 25 w obszarze znaczonej 2MN/U.</p> <p>Po zapoznaniu się z w/w projektem MPZP mam następujące uwagi i prośby:</p> <p>1. Uprzejmie proszę aby w drodze wyjątku wprowadzić, do tworzonego Planu możliwość podłużnego podziału działki 104 mimo jej wymiarów czynioną z przyczyn wyżej opisanych, wprowadzając też możliwość zaprojektowania na obu powstałych dwu działkach ciekawych architektonicznie budynków handlowo-usługowych ale niestety zlokalizowanych we wspólnej granicy nowych, wąskich działek w części gdzie szerokość tych nowych działek będzie na to pozwalała z korzyścią dla wizerunku tego miejsca o co zadbamy i stworzone będą osobne dojazdy do działek 106/4 i 106/5. I wówczas każdy właściciel będzie działał niezależnie.</p> <p>Ad 1. c.d. Na poniższym rysunku w skali 1:500 naszkicowany został obrazowo podział działki 104 na równe połowy i zaznaczono na czerwono obszar ok. 750-800 m.kw. na którym w pełni możliwa jest zabudowa ale sadowiąc budynki we wspólnej granicy działek. Każdy architekt ma tu nieograniczone możliwości stworzenia ciekawej zabudowy działki 104 po podziale a obie nowopowstałe działki umożliwiają też zarówno dojazdy do obecnych działek 106/4 i 106/5 różnych właścicieli jak i wyposażenie tych działek w pełną infrastrukturę co pozwoli właścicielom działać i o</p>	104, 106/5 obręb 29; 85/1, 85/2 obręb 27							104, 106/5 obręb 29			X	X	<b>1 Uwaga nieuwzględniona.</b> Nie uwzględniono możliwości realizacji budynków w granicy z działkami sąsiednimi. Działka 104 zlokalizowana jest w obszarze przy zbiegu ulicy Dworskiej i ul. Sikorskiego, w którym preferowana jest zabudowa usługowa wolnostojąca, o gabarytach zbliżonych do działek po zachodniej stronie ul. Dworskiej czy północnej stronie ul. Sikorskiego. Umożliwienie realizacji zabudowy w granicy z działkami sąsiednimi wprowadzi na ten teren niepożądaną zabudowę intensywną, zwartą, małogabarytową.

			taką możliwość proszę.							
			2.Oдноśnie działek 85/1 i 85/2 zamierzamy je scalić pod jeden ładny dom ale one razem mają szerokość kilkanaście cm mniej niż narzucone 16,0 m. Tutaj też uprzejmie proszę o wyrozumiałość i wykonanie takiej korekty w powstającym Planie abyśmy wiedziały, że nie będzie niespodzianki z góry serdecznie dziękując.	85/1, 85/2 obręb 27	Teren 2MN/U Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, mieszkaniowo-usługowa, przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, miejsca postojowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowie związane z funkcją podstawową.		X		X	<b>2. Uwaga nieuwzględniona.</b> Scalanie i podział nieruchomości stanowi procedurę prowadzoną przez gminę z urzędu lub na wniosek stron uprawnionych, po uprzednim zbadaniu okoliczności warunkujących potrzebę jej wszczęcia. Istota tego postępowania polega na uzyskaniu działek gruntu, które umożliwią realizację funkcji terenu określonej w planie miejscowym. Dotyczy to głównie sytuacji, w której zagospodarowanie nieruchomości według przeznaczenia określonego w planie miejscowym możliwe będzie wyłącznie na skutek uchwały rady gminy o scaleniu i podziale, poprzedzonej całą procedurą. Koszty związane z prowadzeniem takiego postępowania ponoszą jego uczestnicy (wnioskodawcy) wraz opłatą adiacencką na rzecz gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Budowa budynku na działkach 85/1 i 85/2, zgodnie z przeznaczeniem w planie, możliwa będzie bez konieczności przeprowadzania procedury scalania i podziału. Dlatego brak jest zasadności zmniejszenia parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału dla

										potrzeb zagospodarowania działek 85/1 i 85/2, natomiast zmniejszenie tych parametrów może mieć negatywny skutek w przypadku całego terenu MN/U, który na skutek takiej procedury może ulec zbytniemu rozdrobnieniu.
3.	12.06. 2023 r.	<b>Pani (...)</b> Pełnomocnik <b>Pan (...)</b>	<b>Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim wraz z prognozą oddziaływania na środowisko</b> W związku z ww. obwieszczeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego wnoszę o uwzględnienie uwag w projekcie uchwały planu miejscowego: 1) dla obszaru obejmującego niezabudowaną działkę gruntu nr 104 w obrębie 29 (będącą moją współwłasnością) oraz niezabudowaną działkę gruntu nr 106/4 w ww. Obrębie (będącą moją własnością) - oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U/MN poprzez: a) zmianę treści zawartej w § 26 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w ppkt 1) lit. b): „zakazuje się lokalizacji garaży blaszanych" poprzez dopuszczenie lokalizacji garażu blaszanego jako zabudowy uzupełniającej zabudowę mieszkaniową jednorodziną, tym bardziej że jako uzupełniające przeznaczenie terenu dopuszczono garaże, budynki gospodarcze, wiaty. Ograniczenie to jest niezasadne i niezrozumiałe zważywszy, że obecnie wykorzystywane materiały do wyrobu garaży są w dowolnej kolorystyce, spójnej z elewacjami budynków i ich pokryciami dachów, więc nie zaburzają ładu przestrzennego;	104, 106/4 obręb 29; 85/1, 85/2 obręb 27  104, 106/4 obręb 29;	Teren 1U/MN Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury			X	X	<b>1a) uwaga nieuwzględniona</b> Działki 104 i 106/4 zlokalizowane są w pobliżu zbiegu ulic Dworskiej i Sikorskiego czyli w eksponowanym miejscu wzdłuż drogi głównej na wjeździe do miasta. W związku z powyższym zabudowa w tym miejscu powinna prezentować odpowiednie walory

					technicznej, budowie związane z funkcją podstawową.					architektoniczne. Zakaz lokalizacji garaży blaszanych ma na celu uniemożliwienie realizacji ciągów garaży blaszanych, o wątpliwych walorach architektonicznych, na wjeździe do miasta.
			b) zmianę treści zawartej w § 26 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w ppkt 2: „zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej” poprzez całkowite wykreślenie tego rodzaju ograniczeń zagospodarowania terenu, nieznajdującego uzasadnienia zarówno w kontekście ładu przestrzennego, jak i w przepisach prawa budowlanego, a tylko i wyłącznie nadmiernie ograniczającego prawo własności nieruchomości. Na obszarze miasta Piotrkowa Trybunalskiego łatwo znaleźć zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnych bliźniaczymi, szeregowymi, w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Jako przykłady spójnej różnej zabudowy mieszkaniowej wskazać można ulice: Migdałową, Jasną, Fabianiego, Liściastą, Jarzębinową. Nie wiem więc czemu ma służyć przewidziane w projekcie planu miejscowego ograniczenie zabudowy - zakazujące lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej oraz grupowej. Podobnie nie wiem czemu przewidziano ograniczenia wysokości roślinności w celu wyeksponowania Parku Belzackiego, podczas gdy ze wschodniej strony Parku Belzackiego wybudowano osiedle mieszkaniowe zasłaniające ten Park w całości. Należy więc dopuścić na tym obszarze zabudowę budynkami mieszkalnymi jednorodzinnych bliźniaczymi, szeregowymi i grupowymi jako możliwą formę zabudowy;			X		X	<b>1b) uwaga nieuwzględniona</b> Obecnie w tym terenie przeważa wolnostojąca zabudowa mieszkalna o niskiej intensywności towarzysząca zabudowie usługowej. Bezpośrednie sąsiedztwo ul. Sikorskiego i skrzyżowania z ul. Dworską nie stwarza odpowiednich warunków dla funkcjonowania intensywnej zabudowy mieszkaniowej (bliźniaczej, szeregowej, grupowej). Ponadto jak sam uwagodawca podkreślił w argumentacji do uwzględnionej uwagi dotyczącej dopuszczenia wulkanizacji „w części południowo-zachodniej miasta planowane są inwestycje obejmujące centrum handlowo-usługowe zwiększające intensywność ruchu ulicznego na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego, więc przyjmowanie ograniczeń mających ochraniać funkcję mieszkaniową jest niespójne z planowanym wykorzystaniem kolejnych obszarów na terenie miasta, w ramach których nastąpi zwiększenie hałasu wynikającego z komunikacji miejskiej i ruchu ulicznego”. W związku z przytoczonym argumentem brak jest podstaw do wprowadzania w	



									tym terenie intensywnej zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej, szeregowej i grupowej.	
			c) zmianę treści zawartej w § 26 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ppkt 3: „zakazuje się sytuowania budynków w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi” poprzez dodanie treści: „z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej” analogicznie jak w treści § 20 pkt 2. ppkt 2. Powyższe wynika z uzasadnienia uwagi do projektu planu miejscowego w pkt c) i oczekiwania dopuszczenia na tym obszarze zabudowy budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi bliźniaczymi, szeregowymi i grupowymi.				X		X	<b>1c) uwaga nieuwzględniona</b> Z uwagi na brak uwzględnienia uwagi 1b) uwzględnienie uwagi 1c) jest bezzasadne.
			d) zmianę treści zawartej w § 26 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w ppkt 4: „ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 1000 m <sup>2</sup> (...)” oraz zmianę postanowienia zawartego w § 26 pkt 4 - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w ppkt 3 lit. a): „ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia 1000 m <sup>2</sup> ”, poprzez przyjęcie zapisu umożliwiającego scalenie i ponowny podział działek w celu korzystniejszego kształtowania granic działek oraz wydzielenie nowych działek bez wyznaczania minimalnej powierzchni wydzielonych działek i minimalnej szerokości frontu. W uzasadnieniu wskazać należy, że w przypadku nieruchomości o nieregularnym lub trudnym do zagospodarowania kształcie ich scalenie i ponowny podział i wydzielenie nowych działek może umożliwić ich zagospodarowanie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem jako w przypadku oznaczenia symbolem 1U/MN - tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej. Obecnie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym dominuje zabudowa budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej dostosowanej do potrzeb właścicieli, nieprzewymiarowanych, o niskim stopniu energochłonności. Takie budynki mieszkalne mają powierzchnię użytkową i zabudowy nieprzekraczającą 100 m <sup>2</sup> . Co więcej sztańdardowy projekt „Domy 70 m <sup>2</sup> ” jako propozycja idealna dla osób poszukujących alternatywy dla mieszkania w bloku bądź pomysłu na niedrogi i komfortowy				X		X	<b>1d) uwaga nieuwzględniona</b> Nie uwzględniono zmniejszenia minimalnej powierzchni dla nowo wydzielonych działek budowlanych oraz dla działek powstałych w wyniku scalania i podziału do 400 m <sup>2</sup> . W terenie 1U/MN przeważa zabudowa o niskiej intensywności, przeznaczeniem podstawowym zaś winna być zabudowa usługowa wraz z zabudową mieszkaniową jej towarzyszącą. Przyjęcie proponowanego zmniejszenia powierzchni działki do 400 m <sup>2</sup> wprowadzi w ten teren intensywną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która nie występuje w sąsiedztwie. Bezpośrednie sąsiedztwo ul. Sikorskiego generującej hałas oraz istniejącej i projektowanej zabudowy usługowej, w tym usług motoryzacji poszerzonych o wulkanizację, nie stwarza odpowiednich warunków dla funkcjonowania intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z uwagi na mogące powstawać konflikty. Ponadto działki 104 i 106/4 praktycznie w całości lub w części leżą w strefie zakazu lokalizacji

		<p>budynek jednorodzinny nie powinien być ograniczany w przepisach prawa lokalnego - miejscowych planach poprzez przyjmowanie nadmiernych wymagań co do powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych czyniąc takie możliwości zabudowy nieefektywnymi ekonomicznie, gdyż koszt zakupu działki gruntu będzie znacznie wyższy niż koszt budowy budynku mieszkalnego. Uwaga ta dotyczy także nieruchomości usługowych. Odnosząc powyższe do przyjętej w projekcie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej -35%, pozwala to przyjąć dopuszczalną minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 400 m<sup>2</sup>, zarówno dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, o których mowa w § 26 pkt 4. ppkt 3 lit. a) projektu uchwały planu miejscowego, jak również dla nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w § 26 pkt 2. ppkt 4 projektu uchwały planu miejscowego.</p>							<p>budynków mieszkalnych oraz budynków zamieszkania zbiorowego lub ich części przeznaczonych na stały pobyt ludzi.</p>
		<p>e)zmianę treści zawartej w § 26 pkt 4. _ Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w ppkt 3 lit. b): ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - minimalna szerokość frontu 25 m<sup>2</sup>” poprzez całkowite zniesienie przewidzianego ograniczenia. Nieuzasadnione w projekcie uchwały planu miejscowego są wymagania co do minimalnej szerokości frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, zważywszy na dopuszczoną przez przepisy prawa o gospodarce nieruchomościami, prawa cywilnego i prawa budowlanego możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności drogowych - wówczas wydzielona działka nie musi graniczyć bezpośrednio z drogą publiczną jednocześnie mając zapewniony dostęp do drogi publicznej. Tym samym przyjęte ograniczenia co do minimalnej szerokości frontu działki są niespójne z obowiązującymi przepisami prawa oraz nadmiernie ograniczają prawo własności nieruchomości i jej zagospodarowania. Ponadto w samym projekcie planu miejscowego przyjęto różne rozwiązania co do szerokości frontu, które nie mają żadnego uzasadnienia w dotychczasowym kształtowaniu przestrzeni miejskiej. Nawet Miasto Piotrków Trybunalski sprzedając nowo wydzielone działki</p>					X	X	<p><b>1e) uwaga nieuwzględniona</b> Brak możliwości całkowitego zniesienia ustaleń dotyczących parametrów działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Natomiast zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w</p>

		dla celów mieszkaniowych nie zapewnia w każdym przypadku 25 metrów od frontu i powierzchni minimalnej 1000 m <sup>2</sup> ,							szczegółności minimalnych lub maksymalnych: a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni, b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.
		f) zmianę treści zawartej w § 26 pkt 3 ppkt 6 - dopuszczenie wysokości zabudowy dla budynków gospodarczych, garaży i wiat oraz altan o kącie nachylenia połaci 10°- 45° - 7 m.					X	X	<b>1f) uwaga nieuwzględniona</b> Nie uwzględniono uwagi dotyczącej zwiększenia wysokości budynków gospodarczych, garaży i wiat do 7 m, gdyż ustalone wskaźniki są wystarczające dla zabudowy o funkcji gospodarczej lub garażowej.
		2) dla obszaru obejmującego niezabudowaną działkę gruntu nr 85/2 w obrębie 27 (będącej moją własnością) sąsiadującego z niezabudowaną działką gruntu 85/1, które to działki mogą stanowić całość gospodarczą i funkcjonalną - oznaczonego na rysunku planu symbolem 2MN/U, poprzez: a) zmianę treści zawartej w § 20 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w ppkt 1) lit. a): „zakaz lokalizacji usług jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej” poprzez dopuszczenie również jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki usług nieuciążliwych - co wynika z kontynuowania przeznaczenia i aktualnego wykorzystania działek przy ul. Folwarcznej 27 i 25 jako wyłącznie działek usługowych;	85/1, 85/2 obręb 27	Teren 2MN/U Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, mieszkaniowo-usługowa, przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, miejsca postojowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.			X	X	<b>2a) uwaga nieuwzględniona</b> Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Z ustaleń studium wynika, że działki 85/1 i 85/2 znajdują się w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczalną zabudową usługową towarzyszącą (MN/U). Dlatego brak jest podstaw dopuszczenia zabudowy usługowej jako jedyne go sposobu zagospodarowania działki budowlanej. Ponadto na działkach przy ul. Folwarcznej funkcjonuje głównie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, która powinna być chroniona. Przywołane w uwadze działki przy ul. Folwarcznej 25 i 27 są położone w osobnej

									jednostce (U) powstałej poprzez adaptację istniejącego zagospodarowania terenu.	
			b)zmianę treści zawartej w § 20 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w ppkt 1) lit. d): „zakaz lokalizacji garaży blaszanych” poprzez dopuszczenie lokalizacji garażu blaszanego jako zabudowy uzupełniającej zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Ograniczenie to jest niezasadne i niezrozumiałe zważywszy, że obecnie wykorzystywane materiały do wyrobu garaży w dowolnej kolorystyce spójnej z elewacjami budynków nie zaburzają ładu przestrzennego.				X		X	<b>2b) uwaga nieuwzględniona</b> W terenie 2MN/U budynki garażowe są zrealizowane w nawiązaniu do istniejących budynków mieszkalnych w rozumieniu również pod względem użytego materiału. W terenie tym, który obecnie jest niemal w całości zagospodarowany, brak jest garaży o konstrukcji blaszanej (wyjątek mogą stanowić obiekty tymczasowo usytuowane na czas prowadzenia robót budowlanych) Dla zachowania ładu przestrzennego należy utrzymać taką formę rozwiązań.
			c)zmianę treści zawartej w § 20 pkt 2. - Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, w ppkt 3:”ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej - 700 m2” oraz d)zmianę treści zawartej w § 20 pkt 4. - Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, w ppkt 3 lit. a) i b): “ustala się parametry działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia 600 m2; minimalna szerokość frontu 16 m”, poprzez przyjęcie zapisu umożliwiającego scalenie i ponowny podział działek nr 85/1 i nr 85/2 w celu korzystniejszego ukształtowania granic działek bez wyznaczania minimalnej szerokości frontu i minimalnej powierzchni wydzielonych działek. W uzasadnieniu powyższych uwag w pkt c) i d) wskazać należy, że każda z ww. działek jest wąska, lecz ich scalenie i ponowny podział i wydzielenie nowych działek może umożliwić ich zagospodarowanie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza. Obecnie w budownictwie mieszkaniowym jednorodzinnym dominuje zabudowa budynkami mieszkalnymi o powierzchni użytkowej dostosowanej do potrzeb właścicieli, nieprzewymiarowanych, o niskim stopniu energochłonności. Takie budynki mieszkalne mają powierzchnię użytkową i zabudowy nieprzekraczającą 100 m2. Co więcej, szandarowy projekt „Domy 70 m2” jako				X		X	<b>2c, d) uwagi nieuwzględnione</b> W terenie 2MN/U zabudowa wolnostojąca realizowana jest na działkach o powierzchni nie mniejszej niż 700 m <sup>2</sup> i dla zachowania istniejącego ładu przestrzennego należy utrzymać ten parametr dla budynków wolnostojących. Ponadto plan dopuszcza realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej na działkach o minimalnej powierzchni 450 m <sup>2</sup> . Brak możliwości całkowitego zniesienia ustaleń dotyczących parametrów działek powstałych w wyniku scalania i podziału nieruchomości. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. Natomiast zgodnie z § 4 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie

			<p>propozycja idealna dla osób poszukujących alternatywy dla mieszkania w bloku bądź pomysłu na niedrogi i komfortowy budynek jednorodzinny, nie powinien być ograniczany w przepisach prawa lokalnego - miejscowych planach poprzez przyjmowanie nadmiernych wymagań co do powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych czyniąc takie możliwości zabudowy nieefektywnymi ekonomicznie, gdyż koszt zakupu działki gruntu będzie znacznie wyższy niż koszt budowy budynku mieszkalnego. Odnosząc powyższe do przyjętej w projekcie maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%, pozwala to przyjąć dopuszczalną minimalną powierzchnię działek powstałych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości - 400 m<sup>2</sup>, zarówno dla działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, o których mowa w § 20 pkt 4 ppkt 3 lit. a) projektu uchwały planu miejscowego, jak również dla nowo wydzielonych działek budowlanych, o których mowa w § 20 pkt 2. ppkt 3 projektu uchwały planu miejscowego. Również nieuzasadnione w projekcie uchwały planu miejscowego są wymagania co do minimalnej szerokości frontu działek powstałych w wyniku scalenia i podziału, zważywszy na dopuszczoną przez przepisy prawa możliwość zapewnienia dostępu do drogi publicznej poprzez ustanowienie służebności drogowych - wówczas wydzielona działka nie musi graniczyć bezpośrednio z drogą publiczną. Tym samym przyjęte ograniczenia co do minimalnej szerokości frontu działki są niespójne z obowiązującymi przepisami prawa oraz nadmiernie ograniczają prawo własności nieruchomości i jej zagospodarowania. W przypadku zmiany systemów przestrzennych w geodezji, które także następowały w Piotrkowie Trybunalskim, restrykcyjne wyznaczenie frontu działki 16 m w planie miejscowym przy scaleniu i podziale, czy też wydzielaniu nowej działki, a nawet scaleniu w jedną działkę, może wykluczyć możliwość scalenia działek nr 85/1 i nr 85/2 w jedną działkę ze względu na łączną szerokość fizyczną tych działek mniejszą niż 16 m. Zatem ze względu na właściwości fizyczne ww. działek, należy odstąpić w projekcie planu miejscowego od wyznaczania minimalnej szerokości frontu i minimalnej powierzchni wydzielonych działek.</p>							<p>wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące szczegółowych zasad oraz warunków scalania i podziału nieruchomości zawierają określenie parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości, w szczególności minimalnych lub maksymalnych:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>a) szerokości frontów działek oraz ich powierzchni,</li><li>b) kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczających teren drogi.</li></ul>
--	--	--	---	--	--	--	--	--	--	---

		<p>3) zmianę treści zawartej w § 16 pkt 1): “Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, która wynosi 30% dla terenów MN/U, U/MN (...)” poprzez jego całkowite wykreślenie.</p> <p>W obowiązującym Planie Miejscowym na podstawie uchwały Nr IX/123/2003 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 30 czerwca 2003 r., zmienionej uchwałą nr XXVI/488/12 z dnia 31 października 2012 r., wymienione wyżej działki gruntu: nr 104, nr 106/4 i nr 106/5 były położone na obszarze oznaczonym na mapach Planu Miejscowego symbolem 23PG o przeznaczeniu podstawowym pod zabudowę związaną z działalnością produkcyjno-gospodarczą, lokalizacją obiektów rzemiosła produkcyjnego, usług handlowych, usług ogrodniczych, usług drobnej wytwórczości oraz przeznaczeniu uzupełniającym umożliwiającym realizację zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>Dla powyższego terenu oznaczonego symbolem PG23 ustalono szczegółowe warunki w podpunktach § 21 ww. uchwały, przewidując między innymi:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- nieprzekraczalną linię zabudowy, obejmującą pas około 10 m szerokości od północnej granicy działek gruntu nr 104 i nr 106/4, z działkami: nr 131/1 i nr 131/22, stanowiącymi Al. Gen. W. Sikorskiego,</li> <li>- obsługę komunikacyjną od ulic oznaczonych symbolami 02KZ i 10KD,</li> <li>- zakaz obsługi komunikacyjnej od Al. Gen. W. Sikorskiego.</li> </ul> <p>Dla obszaru terenu obejmującego działki gruntu: nr 104, nr 106/4 i nr 106/5, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Piotrkowa Trybunalskiego przewiduje tereny zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalną zabudową usługową.</p> <p>W piśmie z dnia 18 marca 2021 r. skierowanym do Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego w związku z uchwałą Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 maja 2020 r nr XXI/323/20 w sprawie przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz obwieszczeniem Prezydenta Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 15 lutego 2021 r., nr PPP.4103.3.4.2020 wnosilem o zachowanie</p>	104, 106/5 obręb 29; 85/1, 85/2 obręb 27	<p>Teren 1U/MN Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, mieszkaniowo-usługowa, mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie uzupełniające – garaże, budynki gospodarcze, wiaty, miejsca postojowe, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle związane z funkcją podstawową.</p> <p>Teren 2MN/U Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza, mieszkaniowo-usługowa, przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany, miejsca postojowe, parkingi, sieci, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, budowle</p>	X		X	<p><b>3) uwaga nieuwzględniona</b> Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo wysokość renty planistycznej. Ustalanie renty planistycznej dotyczy całych terenów w planie a nie poszczególnych nieruchomości. Po wejściu w życie planu miejscowego wzrosty wartości poszczególnych nieruchomości mogą się różnić w ramach tych samych terenów. Wysokość renty planistycznej ze względu na komercyjny charakter nieruchomości ustalono na maksymalnym poziomie równym 30%. Jednakże ostateczna wysokość będzie ustalana przez rzeczoznawcę odrębnie po każdym zbyciu nieruchomości w okresie 5 lat od wejścia w życie planu miejscowego.</p>
--	--	---	--	---	---	--	---	---

		<p>dotychczas określonego w obowiązującym Planie Miejsowym przeznaczenia terenu dla działek nr 104, nr 106/4 i 106/5 wynikającego z symbolu 23PG, tj. przeznaczenia podstawowego pod zabudowę związaną z działalnością produkcyjno-gospodarczą, lokalizacją obiektów rzemiosła produkcyjnego, usług handlowych, usług ogrodniczych, usług drobnej wytwórczości oraz przeznaczenia uzupełniającego umożliwiającego realizację zabudowy mieszkaniowej, jednakże z uwzględnieniem bieżących kierunków rozwoju zabudowy przy głównych ciągach komunikacyjnych, potrzeb mieszkańców Piotrkowa Trybunalskiego i inwestorów.</p> <p>Skoro w obecnym projekcie planu miejscowego dla terenów objętych symbolami MN/U i U/MN obejmujących działki będące moją własnością, nie zmienia się w sposób istotny przeznaczenie terenu w stosunku do poprzedniego planu miejscowego, lecz tylko następuje ponowne ustalanie przeznaczenia, z dopuszczeniem możliwości wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i rodzaju zabudowy (...) - § 6 pkt 2. ppkt f) przedmiotowego projektu uchwały, to niezasadne jest zamieszczanie w projekcie uchwały postanowień dotyczących stawki procentowej opłaty planistycznej.</p> <p>Uchwalanie niemal tych samych planów miejscowych lub ich nieistotna, niewielka zmiana w stosunku do planów poprzednich, niewpływające w sposób obiektywny na wartość rynkową nieruchomości - skoro podstawowe i uzupełniające przeznaczenie terenu pozostaje tożsame lub analogiczne, nie może uprawniać Gminy (Miasta) do pobierania opłat planistycznych w kolejnych 5 latach od dnia, w którym plan miejscowy albo jego zmiany stały się ostateczne, w przypadku zbycia nieruchomości. Prowadzone przez Pracownię Planowania Przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim przewlekłe, wieloletnie procedury związane z opracowywaniem niewiele skorygowanych uprzednich planów miejscowych nie mogą stanowić zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa i zasadami współżycia społecznego podstawy prawnej do pobierania opłat planistycznych.</p> <p>Ponadto w przypadku braku istotnych zmian w projekcie planu miejscowego w stosunku do</p>		związane z funkcją podstawową					
--	--	---	--	-------------------------------	--	--	--	--	--

		<p>poprzednio obowiązującego planu dla danego terenu, poprzez zamieszczenie stawki opłaty planistycznej w projekcie uchwały wprowadzana jest niepewność prawna dotycząca wysokości wzrostu wartości rynkowej nieruchomości wskutek uchwalenia lub zmiany planu miejscowego w sytuacji gdy dany obszar ma tożsame ustalenia dotyczące terenu zabudowy zarówno w zakresie przeznaczenia podstawowego jak i przeznaczenia uzupełniającego. Zmiany nazewnictw i symboli oznaczających wydzielony teren na rysunku planu nie mają odzwierciedlenia w cechach rynkowych nieruchomości - wpływających na wartość rynkową nieruchomości w procedurze wyceny nieruchomości określonej w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego.</p> <p>Zatem należy wykreślić z projektu uchwały planu miejscowego postanowienia dotyczące pobierania i stawki procentowej opłaty planistycznej określające wysokość opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 30% dla terenów MN/U, U/MN.</p>							
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/830/23  
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia 27 września 2023 r.

**ROZSTRZYGNIECIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH  
W PLANIE MIEJSCOWYM INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ,  
KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA,  
ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH**

Zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463) w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim zostaną zagospodarowane i zabudowane kolejne tereny miasta, a dla terenów już zainwestowanych wprowadzone zostaną zasady zagospodarowania przy uwzględnieniu wymagań ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Folwarcznej, al. Concordii, Al. Sikorskiego, Belzackiej oraz Dworskiej w Piotrkowie Trybunalskim, ustalenia projektowanego planu nie generują wydatków w zakresie inwestycji infrastruktury technicznej.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXVII/830/23  
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego  
z dnia 27 września 2023 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**