

**UCHWAŁA NR XLII / 736 / 05
RADY MIASTA W PIOTRKOWIE TRYBUNALSKIM
z dnia 9 listopada 2005 roku**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowie Tryb.
obejmującego obszar zawarty pomiędzy ulicami: Wolborską, Podleśną, Wierzejską oraz
projektowaną Z1/2 określoną miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego
miasta Piotrkowa Trybunalskiego**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i art.40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 i z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441) oraz art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 1999r. Nr 15, poz.139; Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136; Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1229; z 2001 r. Nr 5, poz. 42; Nr 100, poz. 1085; nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 i z 2004 r. Nr 6 poz. 41 oraz Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z uchwałą własną Nr XLIX/888/2002 z dnia 26 czerwca 2002r. Rada Miasta w Piotrkowie Trybunalskim uchwała, co następuje:

**Rozdział I
Przepisy ogólne:**

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim obejmującego obszar zawarty pomiędzy ulicami: Wolborską, Podleśną, Wierzejską oraz projektowaną Z1/2 określoną w miejscowym ogólnym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego, zwanego dalej planem oraz rysunek planu stanowiący załącznik, wykonany na aktualnej mapie sytuacyjno – wysokościowej w skali 1: 1000.

§ 2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim;
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowiący przepis gminny;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami, w których:
 - a) liczba oznacza kolejny numer terenu,
 - b) litery oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 6) podstawowym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie (stanowiąc minimum 50% powierzchni terenu) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) nieuciążliwych usługach - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą związaną z wykorzystywaniem urządzeń technicznych, które bez przekraczania norm, w jakikolwiek niekorzystny sposób wpływają na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, glebę i zasoby wód powierzchniowych, szatę roślinną, klimat akustyczny itd., a pośrednio - na standardy przebywania w środowisku ludzi i zwierząt;

- 9) uciążliwości niewykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic działki;
- 10) uciążliwości niewykraczającej poza lokal – należy przez to rozumieć szczególny przypadek, w którym występujące formy uciążliwości działań gospodarczych mogą być jednoznacznie pomierzone, a ich skutki w udokumentowany sposób neutralizowane w obrębie granic lokalu;
- 11) przedsięwzięciach mogących znacząco oddziaływać na środowisko - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia określone w przepisach odrębnych, określających rodzaje przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowe kryteria związane z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 12) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym garaży, budynków gospodarczych), z zaliczeniem podcieni;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki, która nie została zabudowana ani utwardzona nawierzchnią sztuczną, lecz zagospodarowana jako tereny zielone lub wodne, lub fragmenty zabudowy z wytworzoną warstwą gleby pokrytą trwałą roślinnością, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 14) budynkach do adaptacji - należy przez to rozumieć budynki istniejące przeznaczone do zachowania z możliwością ich remontów, przebudowy lub rozbudowy;
- 15) remontach - należy przez to rozumieć wykonanie w istniejącym obiekcie budowlanym robót budowlanych polegających na odtworzeniu stanu pierwotnego, a niestanowiących bieżącej konserwacji;
- 16) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym podstawowym przeznaczeniu oraz różnym sposobie użytkowania i zagospodarowania;
- 17) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (obiektów kubaturowych) na działce, lecz bez prawa przekroczenia linii oznaczonej na rysunku planu;
- 18) strefie ochronnej od istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia - należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, które jest wyznaczona na rysunku planu, w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia; dopuszcza się natomiast urządzenia terenowe jak: drogi, parkingi.

§ 3.1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do uchwały.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym podstawowym przeznaczeniu;
- 3) istniejące granice działek do adaptacji;
- 4) istniejące granice działek do likwidacji;
- 5) projektowane podziały działek;
- 6) granice fragmentu obszaru objętego planem, przewidzianego do scalania i podziałów;
- 7) podstawowe przeznaczenie terenów, w tym:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oznaczona symbolem **MN**,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności oznaczona symbolem **MWn**,
 - c) usługi oznaczone symbolem **U**,
 - d) przemysł, składy, usługi oznaczone symbolem **P, S, U**,
 - e) zieleń oznaczona symbolem **Z**,
 - f) urządzenia elektroenergetyczne oznaczone symbolem **EE**,
 - g) układ komunikacji:
 - ulice zbiorcze oznaczone symbolem **KZ**,
 - ulice dojazdowe oznaczone symbolem **KD**,
 - ciągi pieszo - jezdne oznaczone symbolem **KY**,
 - ciągi piesze oznaczone symbolem **KX**;

- 8) istniejące budynki do adaptacji;
 - 9) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 10) istniejące drzewa do zachowania;
 - 11) projektowany szpaler drzew lub krzewów;
 - 12) ścieżki rowerowe;
 - 13) strefy ochronne od istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia.
- Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter orientacyjny.

4. Dla ustalenia sposobu i zagospodarowania terenów wyróżnionych na rysunku planu wprowadza się przepisy szczegółowe dotyczące:

- 1) podstawowego i dopuszczalnego przeznaczenia;
- 2) warunków podziału terenów na działki;
- 3) sposobu zagospodarowania terenów;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy działek;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy;
- 6) zasad obsługi komunikacyjnej;
- 7) ustaleń indywidualnych.

Rozdział II Przepisy szczegółowe

§ 4. Plan ustala następujące zasady zagospodarowania terenów:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, 13MN** ustala się:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza,
 - dopuszczalne przeznaczenie: usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - b) w zakresie warunków podziału terenów na działki:
 - obowiązują projektowane podziały na działki zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - c) w zakresie sposobu zagospodarowania działek:
 - obowiązuje 30% powierzchni działki jako maksymalna powierzchnia zabudowy (z łącznym uwzględnieniem zabudowy istniejącej i projektowanej), minimum 70% powierzchni działki jako powierzchnia biologicznie czynna,
 - zachowuje się istniejące w obszarze sieci infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowaną zabudową; lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci wymaga zachowania odległości:
 - minimum 3,0 m od wodociągów o średnicy do 100 mm,
 - minimum 5,0 m od wodociągów o średnicy do 250 mm,
 - minimum 5,0 m od kanału sanitarnego i deszczowego,
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych, wzdłuż ulic – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - d) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
 - dla budynków przeznaczonych do adaptacji wyróżnionych na rysunku planu dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - e) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
 - obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - obrysy projektowanych budynków na rysunku planu mają charakter orientacyjny; obowiązuje forma zabudowy określona na rysunku planu – budynki wolnostojące,

- maksymalna wysokość zabudowy – 9 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, w tym poddasze użytkowe oraz maksymalna odległość okapu od poziomu terenu - 6,0 m,
 - dachy wielopłociowe o kącie nachylenia 30 - 45°, zaleca się pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym,
 - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
 - zaleca się nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (gabaryty budynków, poziom parteru, kształt dachu, kolorystyka elewacji, detalowanie), w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno – architektonicznych,
 - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, bądź w formie wolno-stojącej, pod warunkiem, że będą one zblokowane z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada, dopuszcza się rezygnację z obowiązku zblokowania z zabudową o podobnym przeznaczeniu znajdującą się na działce sąsiada wyłącznie w sytuacji, gdy lokalizacja istniejącego budynku mieszkalnego uniemożliwia dogodny dojazd do projektowanego garażu lub obiektu gospodarczego,
 - dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jedno-kondygnacyjnych bez poddasza użytkowego (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu - na 1 stanowisko - 25 m², na 2 stanowiska postojowe - 42 m², budynku gospodarczego - 40 m²), maksymalna wysokość garażu, budynku gospodarczego – 4,5m,
 - dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, bądź jako obiektu parterowego tworzącego z nim całość architektoniczną,
- f) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna działek z przyległych ulic: dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KD lub ciągów pieszo – jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KY,
 - dopuszcza się obsługę komunikacyjną z ulicy Wolborskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KZ1/2 – wyłącznie dla tych istniejących działek, które nie przylegają do ulic dojazdowych lub ciągów pieszo-jezdnych,
- g) w zakresie ustaleń indywidualnych:
- dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3MN**, **5MN** dodatkowo ustala się:
 - dla działek nr ew. 373/2, 372 (w ramach terenu 3MN); 376/1 (w ramach terenu 5MN) dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od gazociągu wynosząca, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 17,5 m na każdą stronę – dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 350, po jego ewentualnej likwidacji dopuszcza się lokalizację zabudowy zgodnie z ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7MN** dodatkowo ustala się:
 - dla działek nr ew.: 388, 389, 390, 391, 392, 393 obowiązuje zakaz rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w strefie ochronnej od istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV oznaczonej na rysunku planu,
 - dla działek nr ew.: 388, 389, 390, 391, 392, 393 dopuszcza się modernizację lub przebudowę istniejącej linii wysokiego napięcia 110 kV bez zmiany jej lokalizacji, pod warunkiem zapewnienia dopuszczalnego poziomu oddziaływania na ludzi i środowisko określonego w obowiązujących odrębnych przepisach,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MN** dodatkowo ustala się:
 - dla działek nr ew.: 303, 304, 305, 306, 307, 308/4 dla projektowanej zabudowy lub rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,

- dla działki nr ew. 308/4 w strefie ochronnej od projektowanego kanału deszczowego – 5,0 m na każdą stronę bez zgody zarządcy sieci obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i stałych naniesień,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN** dodatkowo ustala się:
 - dla działek nr ew.: 318, 320, 321, 322, 323, 324, 327, 426/2, 426/1, 425, 424, 423, oraz fragmentu działki nr ew. 422 położonych w zasięgu granicy oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się scalenie i podziały dla potrzeb:
 - wydzielenia wewnętrznego, niepublicznego ciągu pieszo – jezdnego, będącego przedłużeniem ul. Niedźwiedziej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 5KY o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m,
 - wydzielenia działek budowlanych pod następującymi warunkami:
 - minimalna powierzchnia wydzielonej działki wynosi 700 m²,
 - każda wydzielona działka ma dostępność do publicznej lub wewnętrznej ulicy dojazdowej,
 - każda wydzielona działka będzie obsługiwana w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ustalonymi w §6 pkt.3,
 - dla działek nr ew. 320, 321, 322, 323, 425, 426/1, 426/2 lub działek powstałych w wyniku ich podziału, dla projektowanej zabudowy budynków obowiązuje strefa ochronna od gazociągu wynosząca, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 17,5 m na każdą stronę – dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 350; po jego ewentualnej likwidacji dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy z warunkami ustalonymi w pkt.1e,
 - dla działki nr ew. 329/3 obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - dla działki nr ew. 431 dopuszcza się adaptację istniejącego garażu dla potrzeb zabudowy mieszkaniowej,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13MN** dodatkowo ustala się:
 - dopuszcza się scalenie i podziały istniejących działek dla potrzeb:
 - wydzielenia wewnętrznych niepublicznych dróg i ciągów o parametrach:
 - ulicy dojazdowej o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - ciągu pieszo – jezdnego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0m,
 - ciągu pieszego o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 3,0 m,
 - minimalna odległość podłączenia projektowanej wewnętrznej drogi dojazdowej lub ciągu pieszo – jezdnego do ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 8KD1/2 do skrzyżowania z ul. Wierzejską oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KZ1/2 wynosi 80 m,
 - wydzielenia działek budowlanych pod następującymi warunkami:
 - minimalna powierzchnia wydzielonej działki wynosi 700 m²,
 - każda wydzielona działka ma dostępność do publicznej lub wewnętrznej ulicy dojazdowej lub wewnętrznego ciągu pieszo – jezdnego,
 - każda wydzielona działka będzie obsługiwana w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami ustalonymi w §6, pkt.3,
 - dla istniejących działek o powierzchni większej niż 1200 m² maksymalna powierzchnia zabudowy na działce wynosi 380 m²,
 - dla działek nr ew. 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306 lub działek powstałych w wyniku ich podziału, dla projektowanej zabudowy obowiązuje strefa ochronna od gazociągu wynosząca, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 17,5 m na każdą stronę – dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Ø 350; po jego ewentualnej likwidacji dopuszcza się lokalizację projektowanej zabudowy zgodnie z warunkami ustalonymi w pkt.1e,
 - dla działek nr ew. 295, 297 obowiązuje strefa ochronna od istniejącej linii elektroenergetycznej 15 kV zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15 MWn** ustala się:
- a) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - podstawowe przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o niskiej intensywności,

- dopuszczalne przeznaczenie:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - usługi o uciążliwości nieprzekraczającej granic lokalu stanowiące uzupełnienie funkcji mieszkaniowej,
 - b) w zakresie warunków podziału terenu na działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskiej intensywności obowiązuje zagospodarowanie w formie jednego przedsięwzięcia,
 - c) w zakresie sposobu zagospodarowania działek:
 - dopuszcza się 40% powierzchni terenu jako maksymalną powierzchnię zabudowy, minimum 60% powierzchni terenu jako powierzchnię biologicznie czynną,
 - dla projektowanego zagospodarowania obowiązuje strefa ochronna od gazociągu wynosząca zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu:
 - 17,5 m na każdą stronę od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia Φ 350,
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych wykonanych z elementów metalowych, drewnianych – jednakowych pod względem wysokości, kształtu i materiałów; maksymalna wysokość – 1,5 m; zakazuje się stosowania betonowych prefabrykatów,
 - d) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
 - obowiązują następujące zasady kompozycji i kształtowania projektowanej zabudowy:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - projektowana zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół ujednolicony pod względem kolorystyki elewacji, dachów, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu dachów,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12 m w najwyższym punkcie kalenicy, ograniczenie wysokości do 2 kondygnacji - budynek piętrowy, plus poddasze użytkowe,
 - dachy wielopłociowe o kącie nachylenia 30 - 45°, zaleca się pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonym bądź ciemnobrązowym,
 - realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż dwóch różnych materiałów wykończeniowych lub kolorów do malowania elewacji zewnętrznych,
 - malowanie elewacji zewnętrznych w jasnych, pastelowych odcieniach: bieli, beżu, brązu, żółci,
 - lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - e) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu poprzez wewnętrzny układ komunikacji będący przedłużeniem ulicy Projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 10 KD1/2 lub poprzez przedłużenie wewnętrznego układu komunikacji, istniejącego w ramach działki nr ew. 325 wchodzącej w skład terenu oznaczonego symbolem 16 P,S,U z wykorzystaniem istniejącego wjazdu z ul. Wierzejskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ1/2, wewnętrzny układ komunikacji musi spełniać wymogi dotyczące drogi pożarowej określone w obowiązujących przepisach,
 - f) w zakresie ustaleń indywidualnych:
 - w przypadku zagospodarowania terenu zabudową mieszkaniową jednorodziną obowiązują ustalenia zawarte w § 4 ust. 1 pkt. a, c, e,
 - w zakresie warunków podziału terenu na działki:
 - obowiązuje minimalna powierzchnia działki dla budynku wolnostojącego 800 m²,
 - obowiązuje minimalna powierzchnia działki dla budynku bliźniaczego 600 m²,
 - w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - obowiązuje sposób obsługi komunikacyjnej ustalony w § 4 pkt. 2 e;
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **16 P,S,U** ustala się:
- a) w zakresie przeznaczenia terenu:
 - podstawowe przeznaczenie: zakłady produkcyjne, usługi, zaplecze administracyjne, garaże, magazyny,
 - dopuszczalne przeznaczenie:

- parkingi,
 - zieleń,
 - sieci z urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagany jest raport oddziaływania na środowisko,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000m²,
- b) w zakresie warunków podziału terenu na działki:
- dopuszcza się podział na działki wówczas, gdy każda działka powstała w wyniku podziału będzie spełniać łącznie następujące warunki:
 - minimalna powierzchnia będzie wynosić 2500 m²,
 - będzie posiadać obsługę komunikacyjną z ulicy Podleśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD1/2 lub z ulicy Projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD1/2,
 - dla wydzielonych działek obowiązują takie same zasady w zakresie sposobu zagospodarowania jak dla całego terenu,
- c) w zakresie sposobu zagospodarowania terenu:
- 85% powierzchni terenu jako maksymalną łączną powierzchnię zabudowy oraz nawierzchni utwardzonych (płace postojowe, dojazdy),
 - zachowuje się istniejące w obszarze sieci infrastruktury technicznej niekolidujące z projektowaną zabudową; lokalizacja obiektów budowlanych w sąsiedztwie sieci wymaga zachowania odległości:
 - minimum 3,0 m od wodociągów o średnicy do 100 mm,
 - minimum 5,0 m od wodociągów o średnicy do 250 mm,
 - minimum 5,0 m od kanału sanitarnego i deszczowego,
 - zabezpieczenie w ramach zagospodarowania terenu odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla pracowników i klientów, dostosowanej do prowadzonego rodzaju działalności,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych żelbetowych elementów oraz pełnych elementów ze sztucznego tworzywa,
 - uciążliwość powodowana prowadzoną działalnością musi zamykać się w granicach terenu lub działki, do której użytkownik posiada tytuł prawny,
 - teren nie jest normowany akustycznie; obowiązuje dotrzymanie norm akustycznych na granicach z terenami chronionymi akustycznie,
- d) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę, przebudowę lub wymianę istniejącej zabudowy, na warunkach ustalonych w planie dla projektowanej zabudowy,
- e) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
- minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej (ulic) – 5,0 m, maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
- f) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- obowiązuje obsługa komunikacyjna z ul. Podleśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD1/2 lub z ul. Projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 11KD1/2,
 - zachowuje się istniejące wjazdy z ul. Wierzejskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KZ1/2 oraz projektowany w projekcie budowlanym obwodnicy (oznaczonej na rysunku planu symbolem KG2/2) wjazd na nieruchomości przy ul. Wierzejskiej 94, z zakazem tworzenia nowych wjazdów,
- g) w zakresie ustaleń indywidualnych:
- dla działki nr ew. 331/12 dopuszcza się przesunięcie istniejącej słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV nr A-31 „Ogrodnik” zgodnie z warunkami technicznymi ustalonymi przez gestora sieci;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1Z**, **4Z**, **11Z**, **14Z** i **17Z** ustala się:
- a) w zakresie przeznaczenia terenów:
- podstawowe przeznaczenie – zieleń urządzonej ogólnodostępna,
 - dopuszczalne przeznaczenie:
 - sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- terenowe urządzenia sportowe,
- place zabaw,
- b) w zakresie sposobu zagospodarowania terenów:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych (w rozumieniu prawa budowlanego);
 - tereny nie są normowane akustycznie,
- c) w ramach ustaleń indywidualnych:
 - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z** i **17Z** dodatkowo ustala się:
 - zagospodarowanie terenu w formie zieleni urządzonej wzdłuż projektowanej obwodnicy KG2/2,
 - realizację ścieżki rowerowej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 17Z,
 - obsługę komunikacyjną z ulicy Podleśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KD1/2,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4Z** dodatkowo ustala się:
 - urządzenie w formie terenowych urządzeń sportowych lub skweru dla potrzeb rekreacji mieszkańców osiedla,
 - w przypadku likwidacji istniejącego gazociągu dopuszcza się przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla której obowiązują ustalenia zawarte w § 4 pkt. 1 a, b, c, e,
 - obsługę komunikacyjną z ulicy Leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 4KD1/2 lub ciągu pieszo - jezdni oznaczonego na rysunku planu symbolem: 6KY,
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych,
 - dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11Z** dodatkowo ustala się:
 - urządzenie w formie skweru – zieleń z elementami małej architektury (ławki, murki, oświetlenie itp.),
 - w ramach zagospodarowania należy uwzględnić: istniejący słup napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV,
 - ze względu na strefę ochronną od linii wysokiego napięcia 110 kV wyklucza się lokalizacje urządzeń sportowych i zabawowych dla dzieci i młodzieży,
 - dopuszcza się lokalizację publicznej studni,
 - obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska dla terenów wypoczynkowo-rekreacyjnych,
 - obowiązuje obsługa komunikacyjna z ul. Leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD1/2;
- 5) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **8EE** i **12EE** ustala się:
 - a) w zakresie przeznaczenia terenów:
 - podstawowe przeznaczenie: urządzenia elektroenergetyczne,
 - b) w zakresie sposobu zagospodarowania terenów:
 - w przypadku terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8EE zachowuje się istniejące zagospodarowanie,
 - tereny nie są normowane akustycznie,
 - c) w zakresie warunków dla istniejącej zabudowy:
 - zachowuje się istniejącą trafostację wnątrszą na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 8EE,
 - dopuszcza się malowanie elewacji wyłącznie w jasnych pastelowych kolorach,
 - d) w zakresie warunków dla projektowanej zabudowy:
 - teren oznaczony na rysunku planu symbolem 12EE przeznacza się dla lokalizacji projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,
 - dla projektowanej stacji dopuszcza się wydzielanie działki o minimalnych wymiarach 6,0 m x 5,0 m z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej, pozostała część terenu winna być urządzona w formie zieleni,
 - dopuszcza się malowanie elewacji wyłącznie w jasnych pastelowych kolorach,
 - e) w zakresie obsługi komunikacyjnej:

- obowiązuje obsługa z ulic: Leśnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KD1/2 lub z ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 8KD1/2.

§ 5. Ustala się następujące zasady zagospodarowania ulic i ciągów pieszych:

- 1) dla ulic zbiorczych **KZ** ustala się:
 - a) ul. Wierzejska – oznaczona na rysunku planu symbolem **1KZ1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 25,0 m,
 - jedna jezdnia po dwa pasy ruchu, szerokość jezdni 6,0 m, z poszerzeniem na skrzyżowaniu z ulicą Projektowaną 8KD1/2, poprowadzenie ścieżki rowerowej (usytuowanie w przekroju ulicznym na rysunku planu ma charakter orientacyjny) łączącej się ze ścieżką rowerową wzdłuż projektowanej obwodnicy KG2/2,
 - b) ul. Wolborska oznaczona na rysunku planu symbolem **2KZ1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – 20,0 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu, szerokość jezdni 9,0 m;
- 2) dla ulic dojazdowych **KD** ustala się:
 - a) ul. Podleśna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; wschodnia linia rozgraniczająca pokrywa się z zachodnią linią rozgraniczającą projektowanej obwodnicy KG2/2,
 - szerokość jezdni 6,0 m,
 - zakończona placami manewrowymi,
 - obowiązuje realizacja szpaleru drzew lub krzewów stanowiących izolację od ul. Projektowanej,
 - b) ul. Leśna oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - szerokość jezdni 5,0 m,
 - c) ul. Sarnia oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - szerokość jezdni 5,0 m,
 - d) ulica Projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m,
 - szerokość jezdni 6,0 m,
 - e) ulica Projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - szerokość jezdni 5,0 m,
 - zakończona placem manewrowym,
 - f) ulica Projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **10KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - szerokość jezdni 5,0 m,
 - zakończona placem manewrowym,
 - g) ulica Projektowana oznaczona na rysunku planu symbolem **11KD1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m,
 - szerokość jezdni 5,0 m lub 6,0 m,
 - zakończona placem manewrowym;
- 3) dla ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KY** ustala się:
 - a) ciągi pieszo-jezdne oznaczone na rysunku planu symbolami: **6KY** (ul. Niedźwiedzia), **12KY**, (ul. Borsucza), **13KY** (ul. Myśliwska),:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) dla ciągów pieszych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KX** ustala się:
 - a) ciąg pieszy oznaczony na rysunku planu symbolem **14KX**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 6. Ustala się następujące zasady obsługi technicznej:

- 1) obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci miejskich systemów uzbrojenia;
- 2) dla lokalizacji sieci infrastruktury technicznej przeznacza się tereny ulic i ciągów pieszo-jezdnych wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, z zastrzeżeniami:

- a) dopuszcza się ze względów technicznych realizację sieci infrastruktury technicznej w terenach przeznaczonych dla zabudowy pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli i zapewnienia dostępu do przewodów w celach eksploatacyjnych,
 - b) wzajemne usytuowanie sieci uzbrojenia i innych obiektów budowlanych powinno być zgodne z warunkami określonymi w przepisach szczególnych,
 - c) w dojazdach niepublicznych oraz w terenach działek dopuszcza się lokalizację przyłączy do sieci wg potrzeb, przy zachowaniu warunków wynikających z odrębnych przepisów,
 - d) w przypadku wystąpienia kolizji w stosunku do istniejących sieci związanych z projektowanym zagospodarowaniem, na etapie prac projektowych inwestor zobowiązany jest do wystąpienia do odpowiedniego gestora o wydanie warunków technicznych na przebudowę, koszt przebudowy i zabezpieczenia sieci ponosi inwestor;
- 3) w obszarze objętym planem ustala się:
- a) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - zaopatrzenie wszystkich terenów w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - podstawowym źródłem będzie projektowany wodociąg w ulicach Wierzejskiej - Broniewskiego, stanowiący docelowe zasilanie osiedla Jeziorna; drugostronne zasilanie obszaru następować będzie poprzez istniejący wodociąg w ul. Wolborskiej,
 - b) w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
 - odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej kanalizacji sanitarnej:
 - z terenów w północnej części obszaru poprzez sieć kanałów sanitarnych do odbiornika głównego istniejącego w ul. Wolborskiej i ul. Podleśnej,
 - z terenów wyznaczonych dla zabudowy w południowej części obszaru poprzez budowę kanałów w projektowanych ulicach, z podłączeniem do kanału sanitarnego przebiegającego przez teren oznaczony symbolem 16 P,S,U,
 - przejściowo, dla działek przyległych do ulic nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, do-puszcza się tymczasowe odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych pod warunkiem zapewnienia ich wywozu do stacji zlewnej ścieków i z obowiązkiem bezzwłocznego podłączenia nieruchomości do kanału sanitarnego w ulicy po jego wybudowaniu,
 - c) w zakresie odprowadzania wód opadowych:
 - odprowadzanie wód opadowych z ulic, terenów usługowych i produkcyjno-składowych oraz utwardzonych powierzchni działek poprzez sieć miejskich kanałów deszczowych:
 - dla umożliwienia odprowadzania wód opadowych z ulic i terenów wyznaczonych dla zabudowy w południowej części obszaru dopuszcza się budowę kanału deszczowego w terenach oznaczonych symbolami: 15 MWn, 16 P,S,U,
 - głównym odbiornikiem wód opadowych z kanalizacji deszczowej będzie kolektor zlokalizowany poza obszarem planu, w ulicy oznaczonej symbolem KG2/2,
 - w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przyległej do ulic niewyposażonych w kanały deszczowe, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo i przez infiltrację do gruntu lub do zbiorników retencyjnych na działkach,
 - d) w zakresie zasilania w energię elektryczną:
 - zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
 - budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych winny być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym,
 - budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic,
 - maksymalne strefy bezpieczeństwa dla tras przebiegu napowietrznych linii elektro-energetycznych:
 - dla linii 110 kV – 36 m,
 - dla linii 15kV – 15 m,
- zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
- w w/w strefach:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji budynków związanych ze stałym pobytem ludzi,

- dopuszcza się możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego,
 - linia 110 kV posiada strefę oddziaływania ze względu na elektromagnetyczne promieniowanie niejonizujące o maksymalnym zasięgu do 14,5 m, mierzoną promieniowo wokół skrajnych przewodów linii; w strefie tej nie powinny znajdować się pomieszczenia przeznaczone na stały pobyt ludzi, występuje również konieczność wykonania uziemień elementów metalowych budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczegółowymi, w odległości mniejszej niż 15,0 m liczonej poziomo od skrajnych przewodów linii nie jest dopuszczalne sytuowanie stanowisk pracy, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych,
- e) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - budowa sieci w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Gazowniczym,
 - zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających ulic muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
 - dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 350 mm, relacji Warszawa – Śląsk ustala się następujące strefy, w których obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - 17,5 m dla wolnostojących budynków mieszkalnych,
 - 15,0 m dla wolnostojących budynków niemieszkalnych,
 - 15,0 m dla parkingów samochodowych (od granicy terenu),
 - 15,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami
 - dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni),
 - 7,0 m dla przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanałów lub studni),powyższe odległości liczone są w obie strony od osi gazociągu wysokiego ciśnienia, wyżej ustalone strefy będą obowiązywać do czasu ewentualnej likwidacji gazociągu,
- f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania w nich technologii i paliw ekologicznych,
- g) w zakresie telekomunikacji:
- zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic,
 - bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
- h) w zakresie gospodarki odpadami:
- obowiązuje wyposażenie każdej nieruchomości w urządzenia służące do magazynowania odpadów oraz utrzymanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym,
 - obowiązuje usuwanie odpadów w ramach zorganizowanego systemu wywozu stosowanego w gospodarce komunalnej miasta lub w indywidualny sposób za pośrednictwem koncesjonowanych przewoźników,
 - w przypadku wytwarzania odpadów innych niż komunalne (przemysłowe), w tym niebezpiecznych obowiązuje ich selektywne gromadzenie do czasu przekazania ich odbiorcom;
- 4) ustala się, że podłączenie odbiorców do sieci oraz dostawa i odbiór mediów następować będzie w oparciu o warunki określone przez właściwego dla danej sieci zarządcę;
- 5) w stosunku do istniejących urządzeń oraz sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia ustala się ich zachowanie z dopuszczeniem ich przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem oraz rozbudowy w przypadku wystąpienia zwiększonych potrzeb zaopatrzenia lub odbioru mediów technicznych;

- 6) ustala się wykorzystanie pasów ulicznych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dla lokalizacji projektowanych sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia oraz projektowanych przyłączy do budynków, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 7. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 z późniejszymi zmianami) w wysokości 0% dla wszystkich terenów wyróżnionych na rysunku planu.

§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.