

PRACOWNIA PLANOWANIA
PRZESTRZENNEGO
97-300 Piotrków Trybunalski
ul. Fama 8
tel/fax 732 15 10

PPP.6727.419.2016

Piotrków Trybunalski, dnia 2 września 2016 r.

Biuro Planowania Rozwoju Miasta
Urząd Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
ul. Szkolna 28
97 – 300 Piotrków Trybunalski

Dotyczy: wypisu i wyrysu z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki numer 191 obręb 42 i działki numer 274 obręb 41, położonych w rejonie ulic Wroniej i Błotnej w Piotrkowie Trybunalskim.

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w Piotrkowie Trybunalskim, obejmującym obszar ulic „Wronia – Żelazna”, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXIV/418/08 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 czerwca 2008 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 31 lipca 2008 r. Nr 255 poz. 2297) i zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXX/576/13 Rady miasta Piotrkowa trybunalskiego z dnia 27 lutego 2013 roku (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 18 kwietnia 2013 r. poz. 2180), działka numer 191 obręb 42 i działka numer 274 obręb 41 znajdują się w terenie oznaczonym symbolem 1P, o następujących ustaleniach:

Rozdział I

Postanowienia ogólne

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

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej Uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej Uchwały;
- 4) obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu a litery przeznaczenie terenu;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć granicę terenu, poza którą nie można sytuować nowych i rozbudowywanych budynków i innych obiektów kubaturowych;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu spełniającą łącznie następujące warunki:
 - a) położenie w terenie przeznaczonym w ustaleniach planu pod zainwestowanie;
 - b) wielkość zgodną z ustaleniami planu;
 - c) dostęp do drogi publicznej w sposób bezpośredni lub poprzez wydzieloną drogę wewnętrzną lub poprzez ustanowioną służebność dojazdu – zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - d) możliwość realizacji inwestycji (zamierzenia budowlanego) zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) przedsięwzięciu – należy przez to rozumieć inwestycje budowlane polegające na budowie nowych budynków oraz budowli albo na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, albo na zmianie sposobu użytkowania obiektu budowlanego lub jego części, albo na rozbiórce obiektu budowlanego;
- 10) funkcji usługowej – należy przez to rozumieć usługi ogólnomiejskie i podstawowe, handel detaliczny, gastronomię, rzemiosło, biura itp.;
- 11) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków do prowadzenia usług dla ludności, w zakresie określonym przepisami szczególnymi i odrębnymi;
- 12) zabudowie usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków usługowych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, gdzie powierzchnia użytkowa mieszkania nie może przekroczyć 50% powierzchni całkowitej usług;

- 13) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, liczony od rzędnej istniejącego terenu, na którym posadowiony jest budynek (od strony frontowej) do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów);
 - 14) adaptacji budynków – należy przez to rozumieć remont budynków w ramach istniejącej zewnętrznej formy przestrzennej;
 - 15) budynkach do likwidacji – należy przez to rozumieć budynki nieprzewidziane do rozbudowy lub przebudowy (przewidziane docelowo do rozbioru), w których dopuszcza się niezbędne bieżące remonty w celu nie pogorszenia warunków bytowych użytkownika;
 - 16) przepisach odrębnych i szczególnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
 - 17) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50 % sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
 - 18) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu wyrażony w %;
 - 19) powierzchni zabudowanej terenu – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowanej wszystkich budynków i obiektów kubaturowych istniejących i projektowanych, zlokalizowanych na działce lub terenie objętym projektem zagospodarowania liczoną zgodnie z obowiązującą normą;
 - 20) wskaźniku powierzchni zabudowanej terenu – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni objętej projektem zagospodarowania działki lub terenu, wyrażony w %;
 - 21) wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;
 - 22) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone planem jako jedyne lub przeważające na wyznaczonym terenie, na rzecz którego należy rozstrzygać wszelkie ewentualne konflikty przestrzenne, przy zachowaniu zgodności z obowiązującymi przepisami;
 - 23) przeznaczeniu dopuszczalnym – 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.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale są definiowane w przepisach odrębnych.

Rozdział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§7. 1. Na obszarze objętym uchwałą, plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem określeń ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się przeznaczenie terenu.

2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m² w jednostce 11ZI;
 - 2) zakaz lokalizacji w pasach drogowych wolnostojących urządzeń reklamowych;
 - 3) zakaz sytuowania nośników reklamowych o powierzchni przekraczającej 6 m² w jednostkach 6U/MN, 7U/MN, 8U/MN.
3. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu:
 - do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem, obowiązuje ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy.
4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających sporządzenia raportu lub dla których sporządzenie raportu może być wymagane, w terenach określonych w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III;
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MN, zakwalifikowanych pod względem akustycznym jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej - obowiązek zachowania poziomu hałasu na odpowiednim poziomie dopuszczalnym (odrębnie w porze dnia i w porze nocy), na nie będących terenami chronionymi przed hałasem - nie określanie tych poziomów;
 - 3) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje usługowe i mieszkalne obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności usługowej;

- 4) dla obiektów mieszczących funkcje mieszkalne zlokalizowanych w strefie uciążliwości usług i komunikacji obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem;
- 5) zdjęcie warstwy humusu z terenu o wysokiej bonitacji gleb (kl. III i IV) przeznaczonego do trwałego zainwestowania;
- 6) zakaz zwiększania odpływu wód deszczowych powyżej naturalnego;
- 7) Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu, wynosi:
 - a) dla terenów zabudowy produkcyjno – przemysłowej oznaczonych na rysunku planu symbolem P - 30%;
 - b) dla terenów zabudowy usługowej z udziałem zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN - 10%;
 - c) dla pozostałych terenów - 0%.
5. *Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanej w oparciu o odpowiednie przepisy odrębne, dla których nie obowiązują ustalenia planu dotyczące odpowiednich zakazów, wysokości, powierzchni i wskaźników, z zastrzeżeniem ust. 6.*
6. *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 budowlanych¹.*

Rozdział III Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

- §8.** 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P** z przeznaczeniem na zabudowę o funkcji aktywności gospodarczej, obejmującej działalność produkcyjno – przemysłową.
2. Dla wyżej wymienionego terenu ustala się:
- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć produkcyjno – przemysłowych, w tym lokalizację przedsięwzięć, o których mowa w ustawie Prawo ochrony środowiska, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
 - b) ograniczenie uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
 - c) konieczność zachowania dopuszczalnych norm emisji hałasu na granicy z terenami chronionymi akustycznie;
 - d) adaptuje się istniejące budynki o funkcji zgodnej z przeznaczeniem ustalonym w planie, które mogą ulegać przebudowie i rozbudowie na warunkach określonych dla nowej zabudowy jeśli nie kolidują z określonymi planem liniami zabudowy;
 - e) zakaz zabudowy o funkcji innej niż określona w planie dla danego terenu;
 - f) obsługę komunikacyjną dla terenu **1P** z ul. Wroniej oraz od ulicy oznaczonej symbolem 14KDL;
 - g) zapewnienie miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji w minimalnej ilości – 15 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - 2) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych żelbetowych elementów od strony ulic;
 - b) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci gazowej za zgodą i na warunkach określonych przez właściciela sieci;
 - 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - b) wysokość nowych budynków do 16,0 m, nie dotyczy specjalistycznych instalacji, których wysokość nie może przekroczyć 30 m;
 - c) rodzaj dachu:
 - jednospadowy;
 - dwuspadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci;
 - wielospadowy o jednakowym kącie nachylenia połaci;
 - kąt nachylenia do 25° (główna połać dachu);
 - d) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnej – od 10 %
 - e) wskaźnik powierzchni zabudowanej terenu – do 70 %;
 - f) maksymalna wartość wskaźnika intensywności zabudowy 1,8;

¹ Zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXX/576/13 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 27 lutego 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2013 r., poz. 2180).

- 4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) zagospodarowanie terenu w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego w ramach działek wchodzących w skład terenu 1P lub części terenu;
 - b) dopuszcza się łączenie i wtórne podziały pod warunkiem zachowania powierzchni nie mniejszej niż 4 ha, szerokość frontu działek min. 100 m, zapewnienie obsługi komunikacyjnej wewnętrznym układem drogowym;
 - c) nie ustala się konieczności przeprowadzenia scalania nieruchomości.

Rozdział V

Ustalenia szczegółowe w zakresie infrastruktury technicznej

§16.1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody „Szczekanica”;
 - 2) podstawą zaopatrzenia ustala się wodociągi istniejące w ulicy Wroniej, ulicy Dzikiej, Orlej i Szklarskiej;
 - 3) lokalizację w liniach rozgraniczających ulic, za zgodą i na warunkach zarządcy ulicy. Dopuszcza się lokalizację wodociągów poza liniami rozgraniczającymi w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem terenu;
 - 4) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty p.poż dla zabezpieczenia przeciwpożarowego obiektów budowlanych;
 - 5) rozbudowę sieci wodociągowej;
 - 6) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia, jeżeli wynika to z wymogów technicznych i technologicznych przedsięwzięcia.
2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:
 - 1) odbiór ścieków sanitarnych poprzez układ istniejących i projektowanych urządzeń kanalizacyjnych do oczyszczalni komunalnej m. Piotrkowa Trybunalskiego;
 - 2) odprowadzenie ścieków do istniejącej kanalizacji sanitarnej w ulicy Wroniej, ulicy Dzikiej i Orlej;
 - 3) lokalizację projektowanych kanałów w liniach rozgraniczających ulic za zgodą i na warunkach zarządców ulic;
 - 4) zakaz budowy zbiorników bezodpływowych;
 - 5) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej.
 3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych:
 - 1) odprowadzenie ścieków opadowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej;
 - 2) nie zwiększanie ilości odprowadzanych z terenu wód deszczowych ponad naturalny odpływ z wyłączeniem układu komunikacyjnego;
 - 3) plan, w zakresie określonym przepisami szczegółowymi, ustala konieczność oczyszczenia ścieków opadowych przed wprowadzeniem do odbiorników;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych w granicach nieruchomości.
 4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów produkcyjnych gospodarczych, komunalno – bytowych i grzewczych z miejskiej sieci gazowniczej w ul. Wroniej;
 - 2) budowę sieci gazowych w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę drogi i dostawcę gazu. Zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi. Dopuszcza się lokalizację gazociągów poza liniami rozgraniczającymi dróg w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem terenu;
 - 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejącej sieci gazowej w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym.
 5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - 1) zaopatrzenie w energię ciepłą – z indywidualnego, niskoemisyjnego i bezpiecznego ekologicznie źródła ciepła, zakaz stosowania do ogrzewania paliwa emitującego do atmosfery spaliny i pyły przekraczające dopuszczalne normy, zalecane paliwa o niskiej zawartości popiołu;
 - 2) możliwość obsłużenia terenów z miejskiej sieci ciepłnej, bądź lokalnych kotłowni zakładowych przy wymogu posiadania certyfikatów bezpieczeństwa ekologicznego lub wykorzystania bezemisyjnych technologii grzewczych oraz przy zastosowaniu wyłącznie paliw o niskiej zawartości popiołu;
 - 3) poprzez rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci gazowej;
 - 4) poprzez rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci ciepłnej przebiegającej w północnej części obszaru;
 - 5) zaleca się termomodernizację budynków w celu ograniczenia strat ciepła.

6. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) projektowane 2 budynkowe stacje transformatorowe (z zachowaniem dostępu do drogi publicznej) zasilane kablowo z istniejącej sieci 15 KV;
 - 2) zasilanie w energię elektryczną – z istniejącego i projektowanego układu sieci napowietrzno – kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia. Bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza z istniejącej i projektowanych linii napowietrzno – kablowych niskiego napięcia;
 - 3) plan ustala budowę, przebudowę i modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
 - 4) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie linii kablowych układanych w gruncie, lub jako napowietrznych izolowanych, na warunkach określonych przez zarządcę drogi i gestora sieci;
 - 5) plan ustala zachowanie istniejących naziemnych i podziemnych sieci energetycznych z dopuszczeniem zwiększonych potrzeb oraz przebudowy w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
 - 6) dla linii napowietrznych 15 KV plan ustala strefę bezpieczeństwa – 15 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a możliwość lokalizacji innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.
7. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie telekomunikacji:
- 1) zaopatrzenie w złącza telefoniczne z sieci telekomunikacyjnej (istniejącej i projektowanej) w liniach rozgraniczających ulic, za zgodą i na warunkach określonych przez zarządcę ulic i operatorów sieci;
 - 2) obsługa abonentów za pośrednictwem indywidualnych połączeń stacjonarnych od istniejących bądź projektowanych linii telefonicznych oraz poprzez aktywację telefonów komórkowych na warunkach określonych przez operatorów sieci i systemów.
8. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie oświetlenia zewnętrznego:
- 1) lokalizacja sieci oświetlenia ulic w liniach rozgraniczających ulic, poza pasami jezdni;
 - 2) zasilanie oświetlenia ulic miejskich z sieci miejskiej.
9. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie gospodarki odpadami:
- 1) usuwanie nieczystości stałych w oparciu o miejski system oczyszczania;
 - 2) obowiązek gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach w granicach działki;
 - 3) obowiązek zapewnienia odbioru odpadów przez służby specjalistyczne;
 - 4) usuwanie i unieszkodliwianie lub odzysk odpadów wytwarzanych w ramach istniejących i projektowanych usług i przemysłu, zgodnie z ustaleniami przepisów szczególnych i odrębnych.

Z up. DYREKTORA

INSPEKTOR

Magdalena Baran
Magdalena Baran

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIASTA

Bronisław Brylski
Bronisław Brylski