

UCHWAŁA NR XL/723/09
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO

z dnia 30 września 2009 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:
Wierzejskiej i Obwodnicy Miejskiej oraz Jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim**

Na podstawie art. 18 ust. 2 p. 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 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327 i Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; z 2007 r. Nr 225, poz. 1635 i Nr 127, poz. 880 i z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr IX/138/07 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 30 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wierzejskiej i Obwodnicy Miejskiej oraz Jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim i Uchwały Nr XL/722/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 30 września 2009 r. w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wierzejskiej i Obwodnicy Miejskiej oraz Jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Piotrkowa Trybunalskiego”, które zostało przyjęte Uchwałą Nr XLIX/837/06 z dnia 29 marca 2006 roku, Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wierzejskiej i Obwodnicy Miejskiej oraz jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będący integralnym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr IX/138/07 Rady Miasta w Piotrkowie Trybunalskim z dnia 30 maja 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wierzejskiej i Obwodnicy

Miejskiej oraz Jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim, przedstawia rysunek planu w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępnienia terenów pod usługi związane głównie ze sportem i rekreacją, z dużym udziałem zieleni, z uwzględnieniem ochrony elementów środowiska naturalnego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Wierzejskiej i Obwodnicy Miejskiej oraz Jeziora Bugaj w Piotrkowie Trybunalskim, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1, ust. 2;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 70% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w Dziale III - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów” - stanowią inaczej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Dziale III - „Przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów”;
- 8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub przeznaczeniu terenu (różnej funkcji), w tym również granice pomiędzy terenami dróg a terenami o innym przeznaczeniu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (za wyjątkiem stacji transformatorowych wewnętrznych) od ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem: loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która nie

powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.);

- 11) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) i nie finansowane w całości lub w części z budżetu samorządowego lub budżetu państwa;
- 12) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego nie będące inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 13) **wskaźniku maksymalnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub terenie, do powierzchni tej działki lub terenu;
- 14) **nośniku reklamowym** - należy przez to rozumieć obiekt składający się z konstrukcji nośnej oraz urządzenia reklamowego (np. tablicy), którego wiodącą funkcją jest prezentacja reklam;
- 15) **reklamie** - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 16) **drodze** - należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami oraz instalacjami, stanowiącą całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowaną w pasie drogowym.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU PLANU

§ 4. 1. Dla całego obszaru, objętego uchwałą, plan określa:

- 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 przyrodniczego i przyrody;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnych;
- 7) zasady wyposażenia i urządzenia terenów rekreacyjno – wypoczynkowych;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady i sposoby zagospodarowania terenów dla obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;

- 11) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie ustala:

- 1) terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania.

1. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice strefy ochrony konserwatorskiej „W”;
- 5) istniejące rowy odwadniające do zachowania;
- 6) projektowany gazociąg wysokoprężny DN400 wraz ze strefą ochronną o szerokości 8,0 m;
- 7) projektowany gazociąg wysokoprężny DN200 wraz ze strefą ochronną o szerokości 6,0 m;
- 8) pas roboczy dla realizacji gazociągów o szerokości 30,0 m;
- 9) przebieg ścieżek rowerowych;
- 10) przebieg ciągu pieszego wzdłuż Jeziora Bugaj;
- 11) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione na w pkt. 1, mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 6. 1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy usługowej – usługi komercyjne związane z turystyką, wypoczynkiem i gastronomią – oznaczone na rysunku planu symbolem – 1U i 2U;
- 2) tereny usług sportu i rekreacji – oznaczone na rysunku planu symbolami 1US – 3US;
- 3) tereny zieleni nieurządzonej cennej przyrodniczo – oznaczone na rysunku planu symbolami –1ZN – 2ZN;
- 4) teren zieleni urządzonej - parkowej – oznaczony na rysunku planu symbolem –1ZP;
- 5) teren parku jordanowskiego - oznaczony na rysunku planu symbolem - 1ZPj;

- 6) teren wód powierzchniowych śródlądowych – Zalew Bugaj – oznaczony na rysunku planu symbolem – 1WS;
- 7) teren infrastruktury technicznej – systemowa stacja gazowa „Meszcze II” – oznaczony na rysunku planu symbolem – 1G;
- 8) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyczne stacje transformatorowe - oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 9) teren obsługi komunikacyjnej – parking ogólnodostępny - oznaczony na rysunku planu symbolem –1KS;
- 10) tereny przestrzeni dróg (ulic) publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolami - 1KDZ, 2KDZ i 1KDD;
- 11) teren ciągu pieszego - oznaczony na rysunku planu symbolami – 1KPp;
- 12) tereny ciągów pieszo – rowerowych - oznaczone na rysunku planu symbolami - 1KPpr i 2KPpr.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów;

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według określeń ogólnych ustalonych dla całego obszaru objętego planem (Dział II) oraz przepisów szczegółowych ustalonych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania ustaleń planu (Dział III) z uwzględnieniem przepisów dotyczących obsługi komunikacyjnej (Dział IV) oraz infrastruktury technicznej (Dział V).

§ 8. 1. Plan ustala następujące warunki w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane, z wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane z wyjątkiem:
 - a) terenów oznaczonych na symbolami: 1U, 2U, dla których plan dopuszcza inwestycje określone w § 8, ust. 2, pkt 2;
 - b) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) prowadzenia działalności usługowej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować:

- a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
 - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm stężeń.
- 6) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych;
- 7) pozyskiwania energii cieplnej w sposób mogący znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakaz stosowania paliw w sposób powodujący przekraczanie dopuszczalnych wielkości stężeń zanieczyszczeń w środowisku;
- 8) wydobywania skał, w tym torfów;
- 9) zmiany istniejących stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarce wodnej;
- 10) niszczenia siedlisk i ostoi dziko występujących roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną prawną:
- a) kalina koralowa (*Viburnum opulus*) – częściowa ochrona;
 - b) kruszyna pospolita (*Frangula alnus*) – częściowa ochrona, może być on pozyskiwany (zdzieranie kory ze ściętych pędów);
 - c) purchawica olbrzymia (*Largermannia gigantea*) – ścisła ochrona;
 - d) żaba trawna (*Rana temporaria*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej;
 - e) żaba moczarowa (*Rana arvalis*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej, Europejska lista zwierząt chronionych (załącznik IV Dyrektywy Habitatowej z 1992r.);
 - f) traszka zwyczajna (*Triturus vulgaris*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej;
 - g) grzebiuszka ziemna (*Pelobates fuscus*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej, Europejska lista zwierząt chronionych (załącznik IV Dyrektywy Habitatowej z 1992r.);
 - h) ropucha szara (*Bufo bufo*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej;
 - i) ropucha zielona (*Bufo viridis*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej, Europejska lista zwierząt chronionych (załącznik IV Dyrektywy Habitatowej z 1992r.);
 - j) rzekotka drzewna (*Hyla arborea*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej, Europejska lista zwierząt chronionych (załącznik IV Dyrektywy Habitatowej z 1992r.);
 - k) żaba wodna (*Rana esculenta*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej;
 - l) żaba jeziorkowa (*Rana lessonae*) - ścisła ochrona, gatunek wymagający ochrony czynnej, Europejska lista zwierząt chronionych (załącznik IV Dyrektywy Habitatowej z 1992r.);
 - m) tygrzyk paskowany (*Argiope bruennichi*) - ścisła ochrona;
 - n) badylarka (*Micromys minutus*) - częściowa ochrona.

2. Plan ustala:

- 1) zgodnie z aktualnymi przepisami w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, dla terenów

oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) 1U, 2U, 1US, 2US, 3US, 1Zpj, klasyfikację akustyczną jak dla terenu przeznaczonego na cele rekreacyjno – wypoczynkowe;
 - b) dla w/w rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasów zgodnie z aktualnymi przepisami szczegółowymi.
- 2) na terenach 1U, 2U możliwość lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane takich jak:
 - a) ośrodki wypoczynkowe lub hotele, umożliwiające pobyt nie mniej niż 100 osób, poza obszarami miejskimi wraz z towarzyszącą infrastrukturą;
 - b) stałe pola kempingowe lub karawaningowe, umożliwiające pobyt nie mniej niż 100 osób;
 - c) parki rozrywki o powierzchni nie mniejszej niż 5,0 ha;
 - d) zespoły zabudowy usługowej na terenie o powierzchni nie mniejszej niż 2,0 ha lub o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 1ha, wraz z towarzyszącą infrastrukturą.
 - 3) maksymalną ochronę istniejącej roślinności leśnej – zarośla łozowe i olsy nie kolidujących z projektowanym zamierzeniem inwestycyjnym a spełniających szereg funkcji ekologicznych w tym w znacznym stopniu regulują stosunki wodne oraz maksymalne nasycanie terenów zielenią;
 - 4) obowiązek utrzymania i ochronę terenów źródłiskowych, bagien i torfowisk niskich towarzyszących ekosystemom łąkowym;
 - 5) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów na terenie inwestycji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta Piotrków Trybunalski.

§ 9. 1. Plan uwzględniając wartości dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury obejmuje:

- 1) wyznacza strefę ochrony archeologicznej „W” - tereny cennych stanowisk archeologicznych i wyznacza granice strefę ochrony archeologicznej „W” obejmującej tereny zlokalizowane w obrębie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U.

2. w graniach strefy ochrony konserwatorskiej „W” plan ustala:

- 1) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary nie eksponowanych stanowisk archeologicznych z nawarstwieniami kulturowymi. Tereny zajmowane przez stanowiska archeologiczne są dostępne do celów inwestycyjnych ale każdorazowo konieczne jest przeprowadzenie niezbędnego zakresu prac archeologicznych na koszt inwestora, zapewniających odpowiednie warunki ochrony konserwatorskiej. Zakres prac archeologicznych określa (w zależności od charakteru planowanych inwestycji) Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi;
- 2) o pozwolenie należy wystąpić nie później niż na 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 3) w sytuacji ujawniania nowego stanowiska archeologicznego w obszarze obserwacji archeologicznej należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. 1. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Na podstawie planu będą dokonywane podziały na zasadach określonych w niniejszej uchwale

oraz w przepisach odrębnych - ustawa o gospodarce nieruchomościami, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie istnieje możliwość podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowani zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie, z uwzględnieniem ochrony historycznej parcelacji terenu;

2. Plan dopuszcza możliwość scalenia i podziału działek, jeśli będzie to prowadziło do uzyskania działek o proporcjach właściwych dla działek budowlanych i możliwości zagospodarowania ich zgodnie z przeznaczeniem zapisanym w niniejszym planie;

3. Możliwość lokalizacji zabudowy na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz wynikać z przepisów szczegółowych dla poszczególnych terenów określonych w Dziale III niniejszej uchwały;

4. Dla wydzielenia działek pod stacje transformatorowe wewnętrzne nie obowiązują szczególne zasady podziału, wydzielenia tych działek należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Plan ustala obowiązek na etapie przed wystąpieniem o pozwolenie na budowę, przeprowadzenia badań geotechnicznych podłoża gruntowego ze względu na występujące w granicach terenu niekorzystne warunki gruntowo-wodne i dostosowanie do ich wyników sposobu posadowienia projektowanych obiektów budowlanych;

2. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV w odległości 18,0 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 36,0m);

3. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, w odległości po 7,5 m od osi linii na stronę (całkowita szerokość strefy 15,0m);

4. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę):

- 1) zakazując lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą;
- 2) zakazując lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony (np. szkoły, przedszkola, ośrodki zdrowia itp.).

5. Istnieje możliwość lokalizowania innych obiektów budowlanych – gospodarczych, magazynowych, garażowych itp., w zasięgu strefy bezpieczeństwa linii pod warunkiem uzyskania, przed wydaniem pozwolenia na budowę, zgody Zakładu Energetycznego;

6. Pokazane i opisane w planie strefy przestają obowiązywać w przypadku przebudowy linii;

7. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu gazociąg wysokoprężnego 200DN, w odległości 3,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu na stronę (całkowita szerokość strefy 6m);

8. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu gazociąg wysokoprężnego 400DN, w odległości 4,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu na stronę (całkowita szerokość strefy 8m);

9. Plan wyznacza maksymalną strefę bezpieczeństwa z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu gazociąg

wysokopiętnego 500DN, w odległości 4m od zewnętrznej ścianki gazociągu na stronę (całkowita szerokość strefy 8m);

10. Plan wyznacza pas roboczy dla realizacji gazociągów 10,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu na zachodnią stronę, 6,0m od zewnętrznej ścianki gazociągu na wschodnią stronę (całkowita szerokość strefy 16,0m);

11. Na terenach położonych w zasięgu stref bezpieczeństwa od gazociągów oraz pasów roboczych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków;
- 2) lokalizacja innych budowli, w tym ogrodzeń działek, wymaga uzyskania zgody zarządcy sieci.

12. Wyznaczone przez plan pasy robocze przestają obowiązywać w momencie zrealizowania gazociągów.

§ 12. 1. Plan określa następujące ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego odnoszące się do wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
- 2) plan ustala granice pomiędzy terenami o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego w postaci linii rozgraniczających tereny;
- 3) plan wyznacza nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem przekroczenia ich obiektami kubaturowymi, za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m) przekaźników telekomunikacyjnych;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzeń - obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,6 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,4 m z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 6) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu należy obowiązkowo uwzględnić przejścia i otwory umożliwiające migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 7) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach.

2. Plan określa sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

3. Plan określa możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

- 1) powierzchnia całkowita znaków lub szyldów wolnostojących w ramach terenu nie może przekraczać 10,0 m²;
- 2) powierzchnia pojedynczego znaku lub szyldu nie może przekraczać 2,0 m²;
- 3) zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne związane z turystyką i gastronomią, takie jak:
 - a) usługi turystyki - hotele, motele, zajazdy itp.;
 - b) usługi gastronomii – restauracje, kawiarnie, bary, mała gastronomia.
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona (parkowa), sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, parking, możliwość realizacji ogólnodostępnych ścieżek pieszo – rowerowych;
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy trzy kondygnacje, całkowita wysokość budynku maksymalnie 15,0 m;
 - c) plan dopuszcza indywidualne rozwiązania architektoniczne kształtu dachów;
 - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie, dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich i zielonych; pokrycia dachowe niepalne;
 - e) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, beżowy, nieagresywny jasny żółty, nieagresywny jasny pomarańczowy, żółtopomarańczowy, beżowy; nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem maksimum 2 różnych materiałów elewacyjnych i użyciem maksimum 2 kolorów, zakaz stosowania jaskrawych barw zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji;
 - g) wszystkie budynki zlokalizowane na terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.
- 4) możliwość budowy w terenie gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200, DN 400, DN 500 na zasadach określonych w § 11, ust. 8-11;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 50% powierzchni terenu; w ramach terenu pokrytego roślinnością zagospodarowanie min. 5% powierzchni zielenią wysoką, z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska;
- 6) powierzchnię zabudowy na maksimum 30% powierzchni terenu;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

2. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan ustala możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane:
 - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
 - b) o powierzchni nie mniejszej niż 3000 m²;
 - c) o szerokości krótszego boku nie mniejszej niż 30,0 m;
 - d) z obsługą komunikacyjną z drogi publicznej oznaczonej symbolami 2KDZ, i w sytuacjach określonych w § 10.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w Dziale IV uchwały.

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V; obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Miast Partnerskich;

5. Przedmiotowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu nie może oddziaływać na sąsiednie tereny cenne przyrodniczo oznaczone symbolem 1ZN.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 2U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej - usługi komercyjne związane z sportem, turystyką i wypoczynkiem, takie jak:
 - a) usługi sportu i rekreacji – AQUA-PARK, boiska, korty tenisowe, odnowa biologiczna, baseny, itp.;
 - b) usługi gastronomii – restauracje, kawiarnie, bary, mała gastronomia;
 - c) usługi kultury- sale widowiskowe, sale kinowe itp.;
 - d) usługi turystyki - hotele, motele, zajazdy, kempingi itp.
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona (parkowa), sieć i urządzenia infrastruktury technicznej, parking, możliwość realizacji ogólnodostępnych ścieżek pieszo – rowerowych;
- 3) plan wyznacza strefę ochrony archeologicznej „W”, dla której obowiązują ustalenia § 9;
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - b) wysokość zabudowy – maksimum trzy kondygnacje naziemne, całkowita wysokość budynku maksimum 15m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu, bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową, ustalenie to nie dotyczy obiektów wieżowych oraz elementów architektury związanej z kubaturą basenów (np. zjeżdźalnie itp.) oraz o charakterze dominanty, dla których maksymalna całkowita wysokość nie może przekraczać 25,0 m;
 - c) plan dopuszcza indywidualne rozwiązania architektoniczne kształtu dachów;
 - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie (nie dotyczy pokryć dachowych obiektów: basenów,

AQUA – PARKU, sal widowiskowych, ogrodów zimowych); dopuszczalna kolorystyka pokrycia dachowego to grafit, brąz, czerń, kolor naturalnej cegły, całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich; pokrycia dachowe niepalne;

e) zalecana kolorystyka elewacji budynków to biały, beżowy, nieagresywny jasny żółty, nieagresywny jasny pomarańczowy, żółtopomarańczowy, beżowy; nakazuje się wykończenie elewacji z użyciem maksimum 2 różnych materiałów elewacyjnych i użyciem maksimum 2 kolorów, zakaz stosowania jaskrawych barw zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów elewacyjnych i wykończeniowych;

f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu seiding itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji;

g) wszystkie budynki zlokalizowane na terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

5) możliwość budowy w terenie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 na zasadach określonych w § 11, ust. 8-11;

6) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 50% powierzchni terenu; w ramach terenu pokrytego roślinnością zagospodarowanie min. 5% powierzchni zielenią wysoką, z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska;

7) powierzchnię zabudowy na maksimum 30% powierzchni terenu;

8) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych.

2. Plan ustala szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) plan ustala możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane:

a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;

b) o powierzchni nie mniejszej niż 5000 m²;

c) o szerokości krótszego boku nie mniejszej niż 30,0 m;

d) z obsługą komunikacyjną z dróg publicznych oznaczonych symbolami 2KDZ i 1KDD i w sytuacjach określonych w § 10.

3. W zagospodarowaniu działki należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych określonych w Dziale IV uchwały;

4. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V; obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci kanalizacji sanitarnej oraz kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w ulicy Miast Partnerskich.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 1US plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieć infrastruktury technicznej, drogi dojazdowe;

3) dopuszczalne zagospodarowanie terenu:

- a) boiska i tereny zabaw sportowych;
- b) zieleń urządzona o charakterze parkowym;
- c) elementy małej architektury takie jak: sanitariaty, altany, wiaty biwakowe, ławki itp.;
- d) ciągi piesze i pieszo – rowerowe.

4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna całkowita wysokość obiektów małej architektury, takich jak wiaty, altany, sanitariaty - 4,0 m;
- b) dachy obiektów budowlanych należy projektować jako wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 20° do 45°;
- c) pokrycie dachowe obiektów budowlanych powinno być wykonane z materiałów naturalnych takich jak trzcina lub drewno;
- d) dopuszcza się stosowanie tworzywa sztucznego jedynie w obiektach sanitariatów; zakaz stosowania barw agresywnych; wyklucza się również stosowanie koloru białego;
- e) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;
- f) zakaz stosowania jaskrawych barw zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów wykończeniowych;
- g) wszystkie obiekty zlokalizowane na terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych;

5) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 50% powierzchni terenu; w ramach terenu pokrytego roślinnością zagospodarowanie min. 5% powierzchni zielenią wysoką, z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska;

6) powierzchnię przeznaczoną pod realizację wiat, altan i sanitariatów na maksimum 10% powierzchni terenu;

7) możliwość budowy w terenie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 na zasadach określonych w § 11, ust. 8-11.

2. Plan nie przewiduje dokonywania podziałów na działki budowlane innych niż określono w § 10;

3. Uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V;

4. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolami 1KDD.

5. Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parking oznaczony symbolem 1KS.

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2US plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieć infrastruktury technicznej;

3) dopuszczalne zagospodarowanie terenu:

- a) przystań wodna;
- b) plaża;
- c) boiska i tereny zabaw sportowych;
- d) niska i wysoka zieleń urządzona;
- e) elementy małej architektury takie jak: altany, wiaty biwakowe, ławki, kładki itp.;
- f) ciągi piesze;
- g) obiekty dla obsługi przystani i kąpieliska, małej gastronomii.

4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) możliwość lokalizacji w terenie budynków dla obsługi przystani i kąpieliska, sanitariatów, i obiektów małej gastronomii tylko w terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- b) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja, całkowita wysokość budynków maksimum - 7,0 m;
- c) maksymalna całkowita wysokość obiektów małej architektury, takich jak wiaty, altany - 4,0 m;
- d) dachy budynków i obiektów małej architektury należy projektować jako dwu lub wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 25° do 45°;
- e) pokrycie dachowe obiektów budowlanych powinno być wykonane z materiałów naturalnych takich jak trzcina lub drewno;
- f) dopuszcza się stosowanie tworzywa sztucznego jedynie w obiektach sanitariatów; zakaz stosowania barw agresywnych; wyklucza się również stosowanie koloru białego;
- g) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;
- h) zakaz stosowania jaskrawych barw zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów wykończeniowych;
- i) wszystkie obiekty zlokalizowane na terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.

5) powierzchnię zabudowy na maksimum 10% powierzchni terenu;

6) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 90% powierzchni terenu.

2. Plan nie przewiduje dokonywania podziałów na działki budowlane innych niż określono w § 10;

3. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolami 1KDD;

4. Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parking oznaczony symbolem 1KS;

5. Uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V.

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3US plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług sportu i rekreacji;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia i sieć infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne zagospodarowanie terenu:
 - a) przystanie wodne;
 - b) plaże;
 - c) boiska i tereny zabaw sportowych;
 - d) niska i wysoka zieleń urządzona;
 - e) elementy małej architektury takie jak: altany, wiaty biwakowe, ławki, kładki itp.;
 - f) ciągi piesze;
 - g) obiekty dla obsługi przystani i kąpieliska.
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) możliwość lokalizacji w terenie budynków dla obsługi przystani i kąpieliska, sanitariatów tylko w terenie wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) maksymalna całkowita wysokość budynków i obiektów małej architektury, takich jak wiaty, altany, sanitariaty - 4,0 m;
 - c) dach obiektów budowlanych należy projektować jako wielospadowe o równym kącie nachylenia symetrycznych połaci w zakresie od 20° do 45°;
 - d) pokrycie dachowe obiektów budowlanych powinno być wykonane z materiałów naturalnych takich jak trzcina lub drewno;
 - e) dopuszcza się stosowanie tworzywa sztucznego jedynie w obiektach sanitariatów; zakaz stosowania barw agresywnych; wyklucza się również stosowanie koloru białego;
 - f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych i blach jako materiałów wykończeniowych elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego;
 - g) zakaz stosowania jaskrawych barw zarówno w przypadku pokryć dachowych jak i materiałów wykończeniowych;
 - h) wszystkie obiekty zlokalizowane na terenie muszą tworzyć jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego i użytych materiałów wykończeniowych.
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na minimum 90% powierzchni terenu;
- 6) powierzchnię przeznaczoną pod realizację wiat, altan, sanitariatów i budynków dla obsługi kąpieliska i przystani na maksimum 10% powierzchni terenu.
 2. **Plan nie przewiduje dokonywania podziałów na działki budowlane innych niż określono w § 10;**
 3. **Uzbrojenie terenów zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale V;**
 4. **Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolami 1KDD;**
 5. **Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parking oznaczony symbolem 1KS lub na terenie 1U i 2U.**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej cenne przyrodniczo;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – nieutwardzone ścieżki edukacyjne;
- 3) zachowanie powiązań przyrodniczych z Użytkiem Ekologicznym „Nad Bugajem”;
- 4) możliwość budowy w terenie gazociągu wysokiego ciśnienia DN 400 na zasadach określonych w § 11, ust. 8-11;
- 5) na terenie zabrania się:
 - a) uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
 - b) niszczenia siedlisk i ostoi występujących tu dziko zwierząt, grzybów i roślin objętych ochroną prawną (§8 pkt.1 ust 10 uchwały);
 - c) wydobywanie skał w tym torfów;
 - d) zmiany istniejących stosunków wodnych jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody lub racjonalnej gospodarki wodnej;
 - e) budowy budynków, budowli, obiektów małej architektury i tymczasowych obiektów budowlanych;
 - f) umieszczania tablic i innych nośników reklamowych;
 - g) stosowania agresywnych kolorów, również koloru białego.
- 6) plan dopuszcza:
 - a) realizację nieutwardzonych ścieżek edukacyjnych;
 - b) prowadzenia edukacji ekologicznej i przyrodniczej;
 - c) realizację tablic informacyjnych interesujących obiektów przyrodniczych, tablice powinny być wykonane z materiałów naturalnych t.j. drewno, z zastosowaniem naturalnej kolorystyki;
 - d) obserwacje i dokumentowanie (monitoring), stanowisk, ostoi i populacji gatunkowych.

2. Obsługa komunikacyjna w zakresie ruchu pieszego i pieszo – rowerowego odpowiednio z wyznaczonych w planie ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;

3. Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parkingi wyznaczone na terenie 1KS.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 2ZN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nieurządzonej cennej przyrodniczo;
- 2) zachowanie wału ziemnego stanowiącego zaporę boczną jeziora Bugaj;
- 3) zakaz utwardzania brzegów zbiornika wodnego;
- 4) możliwość wykonania na koronie wału nieutwardzonego ciągu pieszego;
- 5) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi – prawo wodne.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1ZP plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej - parkowej;

- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – niezbędna sieć infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszczalne zagospodarowanie terenu:
 - a) niska i wysoka zieleń urządzonej;
 - b) elementy małej architektury takie jak: altany, wiaty biwakowe, ławki, kładki itp.;
 - c) ciągi piesze.
- 4) zakaz lokalizacji budynków, obiektów budynków i zmiany ukształtowania terenu;
- 5) nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej; z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska.

2. Obsługa komunikacyjna w zakresie ruchu pieszego i pieszo – rowerowego odpowiednio z wyznaczonych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;

3. Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parking oznaczony symbolem 1KS.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZPj plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – park jordanowski;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – niezbędna sieć infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków i zmiany ukształtowania terenu;
- 4) nasadzenie zieleni niskiej i wysokiej, z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska;
- 5) elementy małej architektury, w tym urządzenia do zabawy, należy wykonać w jednorodnej architekturze z tych samych materiałów budowlanych;
- 6) możliwość wprowadzenia ogrodzenia, nie wyższego niż 1,0 m z drewna bądź jako żywoploty.

2. Obsługa komunikacyjna w zakresie ruchu pieszego i pieszo – rowerowego odpowiednio z wyznaczonych ciągów pieszych i pieszo – rowerowych;

3. Obsługa terenu w miejsca postojowe dla samochodów będzie realizowana w oparciu o parking oznaczony symbolem 1KS.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1WS plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych, śródlądowych, stojących;
- 2) zakaz utwardzania brzegów zbiorników wodnych;
- 3) gospodarowanie terenem zgodnie z przepisami odrębnymi – prawo wodne;
- 4) obserwacje i dokumentowanie (monitoring), stanowisk, ostoi i populacji gatunkowych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KS plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obsługi komunikacji – parking;
- 2) na terenach obsługi komunikacji dopuszcza się lokalizację:
 - a) urządzeń komunikacji pieszej;
 - b) elementów małej architektury tj. ławki;

- c) elementów infrastruktury tj. oświetlenie.
- 3) zakaz lokalizowania budynków;
- 4) obowiązek stosowania nawierzchni ażurowych, bez możliwości stosowania nawierzchni z prefabrykatów betonowych;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną na maksimum 10% powierzchni terenu.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej – elektroenergetyczne stacje transformatorowe wewnątrz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) lokalizację stacji przy linii rozgraniczającej ulicy 2KDZ;
- 3) wielkość terenu przeznaczonego pod stację to ok. 99 m²;
- 4) podziału działki należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1G plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren urządzeń infrastruktury technicznej – systemowa stacja gazowa „MESZCZE II”;
- 2) realizacja urządzeń i obiektów na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek wykonania badań hydrologicznych i geotechnicznych;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksimum 30% powierzchni działki;
- 5) w przypadku realizacji ogrodzeń obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,6 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,4 m z zakazem stosowania ogrodzeń z wypełnieniami pełnymi;
- 6) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu należy obowiązkowo uwzględnić przejścia i otwory umożliwiające migrację drobnym przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i drobnym ssakom;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną minimum 50%, w ramach terenu pokrytego roślinnością zagospodarowanie min. 5% powierzchni zielenią wysoką, z zastosowaniem rodzimych gatunków zgodnych z charakterem siedliska.

2. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolami 1KDZ.

DZIAŁ IV. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§ 26. 1. Plan ustala następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) system dróg/ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:
 - a) „KDZ” – zbiorcza;
 - b) „KDD” – dojazdowa.

- 2) dla terenów przestrzeni dróg, o których mowa w pkt. 1, plan ustala:
- a) dla drogi powiatowej nr 1522E – ul. Wierzejskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1KDZ – zbiorcza o szerokości minimalnej w liniach rozgraniczających 20,0 m, zgodnie z rysunkiem planu, przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy, na odcinku pokazanym na rysunku planu lokalizacja ścieżki rowerowej;
 - b) dla drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDZ klasę drogi „Z” – zbiorcza o szerokości 20,0 m w liniach rozgraniczających; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy, lokalizacja ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi;
 - c) dla drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – lokalną o szerokości 12,0 m w liniach; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy, na odcinku pokazanym na rysunku planu lokalizacja ścieżki rowerowej.
- 3) dla terenów ciągów pieszych i pieszo - rowerowych służących obsłudze pieszej i rowerowej terenów plan ustala:
- a) dla ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KPp przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; nawierzchnia utwardzona;
 - b) dla ciągów pieszo - rowerowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KPpr – 2KPpr przebieg i szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu; nawierzchnia utwardzona.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 plan ustala obowiązek realizacji przepustów pod drogami i utwardzonymi ciągami pieszymi i pieszo – rowerowymi służących bezkolizyjnej migracji płazów, gadów i drobnych ssaków;

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, elementów małej architektury i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające;

4. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

5. Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

- 1) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:
- a) dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
 - b) dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe;
 - c) sale widowiskowe, baseny itp. – 30 miejsc na 100 użytkowników;
 - d) dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej.

DZIAŁ V. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 27. 1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę;

2. Zachowanie w liniach rozgraniczających ulic, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizje;

3. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy dla budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulic, bądź na innych terenach, z zachowaniem przepisów odrębnych w zakresie ich lokalizacji i wzajemnych odległości;

4. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem, z wyjątkiem terenów, na których zlokalizowane są obiekty objęte ochroną konserwatorską, oraz tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1ZN i 2ZN, pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej komunalnej sieci wodociągowej;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty p. poz. zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz budowy indywidualnych ujęć wód podziemnych.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków komunalnych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji oraz unieszkodliwianie ich w miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich budynków o funkcji podstawowej do sieci kanalizacyjnej;
- 3) zakaz realizacji przyobiektowych oczyszczalni ścieków;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami.

§ 30. W zakresie odprowadzenia wód deszczowych plan ustala:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów budynków do gruntu na teren własnej nieruchomości;
- 2) odprowadzenie wód opadowych z terenu jezdni i powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące z powierzchni parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód lub do ziemi;
- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed

spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności;

- 5) wykorzystanie i ewentualną rozbudowę kanalizacji deszczowej istniejącej na terenie;
- 6) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych z utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

§ 31. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z układu istniejącej sieci elektroenergetycznej napowietrznej średniego napięcia 15kV po jej rozbudowie i przebudowie, w oparciu o istniejące i projektowane, zgodnie z koncepcją zasilania w energię elektryczną, stacje transformatorowe;
- 2) rozbudowę i przebudowę sieci, budowę urządzeń elektroenergetycznych oraz przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad określonych w przepisach prawa elektroenergetycznego;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci napowietrznej lub kablowej niskiego i średniego napięcia w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 4) plan ustala realizowanie przyłączy do budynków jako przyłączy kablowych realizowanych od linii napowietrznych lub linii kablowych.

2. Plan dopuszcza, po wcześniejszym uzgodnieniu za pośrednictwem gminy na etapie pozwolenia na budowę z właściwym Zakładem Energetycznym, lokalizowanie stacji transformatorowych 15/0,4 kV.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

- 1) do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę sieci średniego ciśnienia na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) dostawa gazu ziemnego dla nowych odbiorców będzie możliwa, o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zostaną zawarte odpowiednie porozumienia pomiędzy dostawcą i odbiorcą;
- 3) zasadę budowy projektowanych gazociągów w pasach ulicznych w liniach rozgraniczających dróg/ulic muszą być zgodne z obowiązującym rozporządzeniem, określającym warunki techniczne, jakim winny odpowiadać sieci gazowe;
- 4) plan ustala podłączenie odbiorców do sieci projektowanej w liniach rozgraniczających dróg, przy czym sieć należy projektować przy linii rozgraniczającej poza pasem drogowym.

§ 33. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala zaopatrzenie w ciepło poprzez rozbudowę sieci gazowej i ciepłej.

§ 34. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne będzie realizowane z projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) bezpośrednia obsługa poszczególnych abonentów telefonicznych będzie realizowana za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) docelową likwidację linii napowietrznych;
- 4) zakaz lokalizacji wysokościowych masztów telefonii komórkowej oraz wysokich (powyżej 15,0 m)

przekazników telekomunikacyjnych.

2. Plan dopuszcza przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 35. W zakresie usuwania nieczystości stałych plan ustala:

- 1) selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez miasto.

DZIAŁ VI. USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 36. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30% dla wszystkich terenów wyznaczonych w planie.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta

Paweł Szcześniak

z dnia 30 września 2009 r.

Zalacznik2.doc

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG**

Załącznik nr 3

do Uchwały Nr XL/723/09

Rady Miasta Piotrkowa

Trybunalskiego

z dnia 30 września 2009 r.

Zalacznik3.doc

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI I ZASAD FINANSOWANIA
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**