

Uchwała Nr.....
Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego
 z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
 terenów w rejonie ulicy Niskiej w Piotrkowie Trybunalskim.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647);

Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:

Dział I
 Przepisy ogólne

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulicy Niskiej w Piotrkowie Trybunalskim.

2. Integralną częścią uchwały są:
 - 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,
 - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały,
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny, oznaczone na rysunku planu symbolem P;

§2.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- 4) tereny zabudowy produkcyjnej, składy, magazyny,
- 5) obsługa komunikacyjna.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 2, pełnią funkcję informacyjną.

§3.1. Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

- 1) **linii rozgraniczającej** tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania budynków w wyznaczonej odległości od drogi, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi - w której może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, przy czym elementy budynku takie jak taras, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy podjazdowe i załadunkowe, zadaszenia mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5m,
- 3) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych,

- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1: 1000,
- 6) **teren** - 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) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji nadziemnych i podziemnych) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej,
- 8) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej.

§4.1. Dla obszaru, o którym mowa w §1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - 5) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - 7) zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 9) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. W obszarze, o którym mowa w §1 nie występują zagadnienia, dla których plan nie określa ustaleń dotyczących:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

Dział II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§5.1. W granicach obszaru ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
 - 2) teren jest nienormowany w zakresie ochrony akustycznej,
 - 3) obowiązek (przed przystąpieniem do budowy) zebrania warstwy humusu i wtórnego jego wykorzystania w zagospodarowaniu nieruchomości,
2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
 - 1) na obszarze objętym planem nie występują stanowiska archeologiczne i obszar ten nie leży w strefie ochrony konserwatorskiej;
 3. Warunki dla istniejącej zabudowy:
 - 1) dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków obowiązują ustalenia szczegółowe dla danego terenu,
 - 2) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek niespełniających ustaleń szczegółowych na potrzeby infrastruktury technicznej;
 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) w granicach obszaru objętego planem nie występują przestrzenie publiczne;
 5. Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej:
 - 1) na obszarze objętym planem ustala się lokalizację dróg wewnętrznych stanowiących jednocześnie drogę pożarową,
 - 2) na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących siłę wiatru,
 - 3) 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 §6, ust.3, p.3;
 6. Zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:
 - 1) obowiązek budowy odcinków sieci wodociągowej domykających pierścienie oraz zaopatrzenie sieci w hydranty naziemne do celów p. poż.,
 - 2) ze względu na specyfikę zabudowy i zagospodarowania nie ustala się obowiązku realizacji pomieszczeń odpornych na zagruzowanie i szybką adaptację dla celów ochrony ludności,
 - 3) obowiązek zapewnienia wykorzystania dróg wewnętrznych ich do celów p. poż. i dla sprzętu ratowniczego,
 - 4) lokalizacje obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych, wyznacza się na terenie zaliczanym do powierzchni biologicznie czynnej terenu inwestycji;
 7. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości – renta planistyczna, która wynosi:
 - 1) 1% dla terenów P;
 8. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:
 - 1) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania terenów, aniżeli dotychczasowy.

Dział III

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

§6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1P, ustala się następujące przeznaczenie:

- 1) **zabudowa produkcyjna, składy, magazyny** (zabudowa przemysłowa z dopuszczeniem usług komercyjnych, zakładów produkcyjnych, baz, hurtowni, składów surowców wtórnych, metali i urządzeń do ich przetwarzania i utylizacji, urządzeń gospodarki odpadami, urządzeń obsługi technicznej, komunikacji samochodowej),
- 2) budynki i budowle związane z obsługą techniczną i funkcjonowaniem podstawowej funkcji terenu, drogi wewnętrzne, drogi pożarowe, zieleń, elementy małej architektury oraz sieci infrastruktury technicznej, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu;

2. Warunki zagospodarowania działek:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,3 do 1,7,
- 2) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70% powierzchni działki,
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 10% powierzchni działki,
- 4) zakaz budynków w granicy,
- 5) obowiązuje realizacja ogrodzeń ażurowych; od strony dróg publicznych i innych ciągów komunikacyjnych;
- 6) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
 - maksymalna wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych do 2,20m,
 - maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń do 0,4m,
 - zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych i żelbetonowych typu słupowo – płytowego;

3. Warunki dla projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy – do 14,0 m w najwyższym punkcie połączenia dachu, przy czym dla kominów, urządzeń wentylacji itp., dopuszcza się wysokość 5,0m licząc od powierzchni dachu, na której zostały posadowione, z zastrzeżeniem p. 3,
- 3) ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Piotrków Trybunalski, na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązują bezwzględne ograniczenia wysokości obiektów budowlanych i naturalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi – ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczone na obiektach budowlanych, oraz zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.
- 4) dopuszcza się kondygnacje podziemne,
- 5) dachy płaskie lub dwu i wielopołaciowe, w tym pogrążone, o kącie nachylenia połaci do 15°; dopuszcza się indywidualne rozwiązania zadaszeń wejść/wjazdów do budynków, nawiązujące do rozwiązań głównej bryły budynku,
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu PCW,
- 7) **obowiązuje zapewnienie co najmniej 12 miejsc postojowych na 100 pracujących, zlokalizowanych w terenie 1P;**

4. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- 2) minimalna powierzchnia nowopowstałej działki budowlanej - 5000m²,
- 3) minimalna szerokość frontu nowopowstałej działki – 15,0m,

- 4) **kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - dowolny;**
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) obsługa komunikacyjna terenu 1P z ul. Niskiej oraz innych dróg poza obszarem planu.

Dział IV Ustalenia szczegółowe dotyczące infrastruktury technicznej

- §7.1.** Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:
- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno – bytowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej
 - 2) nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć.
2. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych:
- 1) odbiór ścieków sanitarnych wyłącznie poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej,
3. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód opadowych:
- 1) zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości lub poprzez zbiorowy system kanalizacji deszczowej.
4. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych poza obszarem opracowania;
 - 2) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych 15kV i 0,4kV obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie;
 - 3) dopuszcza się przebudowę linii energetycznych na zasadach uzgodnionych z ich właścicielem lub zarządcą,
5. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- 1) obowiązuje nakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, niepowodujących emisji zanieczyszczeń stałych i gazowych, powyżej dopuszczalnych parametrów określonych w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się alternatywne źródła ciepła za wyjątkiem wykorzystania energii wiatru;
 - 3) dopuszcza się możliwość zasilania w ciepło z sieci ciepłowniczej w ul. Niskiej,
6. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami stałymi:
- 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych w oparciu o miejski system oczyszczania zgodnie z ustaleniami odrębnymi zawartymi w przepisach Regulaminu utrzymania porządku i czystości na terenie gminy Piotrków Trybunalski;

Dział V Ustalenia końcowe

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

§9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni po jej ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.