

**UCHWAŁA NR XXX/590/13  
RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO  
z dnia 27 lutego 2013 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Wojska Polskiego, Jerozolimskiej, Garncarskiej i Zamurowej 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. Nr 2012 r., poz. 647 ze zm.),

**Rada Miasta Piotrkowa Trybunalskiego uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

**§1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Wojska Polskiego, Jerozolimskiej, Garncarskiej i Zamurowej w Piotrkowie  
Trybunalskim, którego granice wyznaczają:**

- 1) od północy: północna linia rozgraniczająca ulicy Wojska Polskiego;
- 2) od wschodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Jerozolimskiej;
- 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ulicy Garncarskiej;
- 4) od zachodu: zachodnia linia rozgraniczająca ulicy Zamurowej.

**2. Integralną częścią Uchwały są:**

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrywania uwag zgłoszonych do projektu planu stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji i zasad finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiący załącznik Nr 3.

**3. Przedmiotem ustaleń planu jest:**

- 1) teren zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem **MŚ**;
- 2) tereny zabudowy usługowej **U**;
- 3) teren zabudowy usług kultury, oznaczony na rysunku planu symbolem **UK**;
- 4) teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni w zagospodarowaniu, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/Z**;
- 5) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 6) tereny dróg publicznych – zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDZ**;
- 7) tereny dróg publicznych – dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**.

**§2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:**

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) tereny zabudowy wielofunkcyjnej śródmiejskiej;
- 6) teren usług kultury;

- 7) teren zabudowy usługowej z dużym udziałem zieleni;
- 8) zieleni urządzonej;
- 9) terenu dróg publicznych – droga zbiorcza;
- 10) tereny dróg publicznych – droga dojazdowa;
- 11) istniejąca stacja transformatorowa;
- 12) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 13) historyczne podziały parcelacyjne;
- 14) zespoły zieleni komponowanej – istniejące do zachowania.

**2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:**

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) zespoły zieleni komponowanej – projektowane;
- 3) obiekty wpisane do ewidencji zabytków.

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, względem której należy sytuować budynki w następujący sposób: w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię musi się znaleźć nie mniej niż 70% powierzchni ścian widocznych w elewacji (w rysunku architektoniczno-budowlanym) bez przekraczania tej linii w kierunku linii rozgraniczającej drogi (nie dotyczy to takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię graniczną sytuowania nowych i rozbudowywanych budynków, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu (nie dotyczy to takich elementów architektonicznych budynku jak: balkon, schody, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych elementów architektonicznych na trwale związanych z konstrukcją i funkcją budynku);
- 4) **obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 5) **odpowiedniej ilości miejsc postojowych** – należy przez to rozumieć ilość miejsc postojowych:
  - a) minimum 1 miejsce postojowe na każde pełne 250m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży i usługowej zlokalizowanych w terenach MŚ i U, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - b) minimum 0.35 miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny w terenach MŚ, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej,
  - c) minimum 1 miejsce postojowe na każde 1000m<sup>2</sup> powierzchni usługowej w terenie UK, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - d) minimum 1 miejsce postojowe na każde 1500m<sup>2</sup> powierzchni terenu w terenie ZP, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
  - e) minimum 4 miejsca na 100 miejsc konsumenckich w obiektach gastronomii, przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej,

- f) minimum 20 miejsc na 100 miejsc w obiektach świadczących usługi noclegowe; przy czym otrzymany wynik należy zaokrąglić wzwyż do liczby całkowitej;
- 6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
  - 7) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz prawomocne decyzje administracyjne ograniczające prawo dysponowania terenem;
  - 8) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie, w skali 1:1000;
  - 9) **studium** – należy przez to rozumieć „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla Miasta Piotrkowa Trybunalskiego”;
  - 10) **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;
  - 11) **terenie inwestycji** – należy przez to rozumieć teren objęty wnioskiem o pozwolenie na budowę w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 12) **tymczasowym użytkowaniu** – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu albo obiektu istniejącego - do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
  - 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
  - 14) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
  - 15) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
  - 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar obiektów budowlanych w metrach, liczony od poziomu terenu, na którym posadowiony jest budynek (od strony frontowej) do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury bez masztów, kominów i urządzeń technicznych;
  - 17) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewacje (w tym narożne), usytuowane od strony dróg publicznych, placów i innych przestrzeni publicznych o których mowa w § 5;pkt 2;
  - 18) **wysokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć wymiar pionowy mierzony od poziomu terenu do gzymsu;
  - 19) **zabudowie wielofunkcyjnej śródmiejskiej** – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową, usługową i handlową uwzględniającą intensyfikację istniejącej zabudowy, wykorzystanie rezerw terenowych, wprowadzanie nowych uzupełnień, lokalizacji usług charakterystycznych dla centrum miasta, koncentracji funkcji usługowych w parterach budynku;
  - 20) **zabudowie frontowej** – należy przez to rozumieć zabudowę dla której obowiązuje umieszczenie elewacji frontowej zgodnie z liniami zabudowy oraz co najmniej jednej ze ścian szczytowych bezpośrednio w granicy z działką sąsiednią;
  - 21) **zabudowie oficynowej** – należy przez to rozumieć budynki lub boczne i tylne części kubaturowe budynku frontowego usytuowane poza zabudową frontową w granicy działki;

- 22) **powierzchni usługowej** – należy przez to rozumieć powierzchnię usługową stanowiącą całość architektoniczno - użytkową, związaną z tą funkcją (bez wliczania do niej powierzchni pomocniczej).

#### **§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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalną wysokość zabudowy,
  - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane.

#### **2. Na obszarze, o którym mowa w §1, nie występują zagadnienia, dla których plan nie określa ustaleń dotyczących:**

- 1) 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.

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

#### **§5.1. Ustala się następujące zasady ogólne:**

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z planem;
- 2) dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania budynków obowiązują ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów;

- 3) zakazuje się rozbudowy budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) dopuszcza się dokonywanie podziałów działek niespełniających ustaleń szczegółowych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 5) w realizacji zabudowy obowiązuje uwzględnienie warunków geotechnicznych dla posadowienia budynku.

## **2. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem przestrzeń publiczną stanowią drogi i tereny zieleni urządzonej ZP;
- 2) ramy przestrzeni ogólnodostępnej wyznaczone są przez zabudowę – kształtowaną przez linie zabudowy;
- 3) obowiązują wymagania dotyczące przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz sytuowania wolnostojących nośników reklamowych,
  - b) zakaz lokalizacji anten, masztów oraz innych urządzeń technicznych na elewacjach frontowych oraz na dachach budynków frontowych w miejscach widocznych z poziomu przechodnia od strony przestrzeni publicznych,
  - c) dopuszcza się wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez o charakterze ogólnodostępnym lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowane jako urządzenie przestrzeni publicznych.

## **3. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) nakaz stosowania rozwiązań przestrzennych i technicznych zapewniających zachowanie odpowiednich standardów środowiskowych przestrzeni zamieszkania, odpowiadającym wymogom określonym w przepisach odrębnych;
- 2) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji infrastruktury technicznej i drogowej;
- 3) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska:
  - a) w terenach MŚ – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) na terenach ZP, UK, U i MŚ zakazuje się stosowania nawierzchni bitumicznych;
- 5) w granicach opracowania przez tereny oznaczone 10KDZ, 11KDD, 12KDD, 16KDD, 17KDD, 18KDD przebiega rzeka Strawa dla której ustala się:
  - a) zakaz przykrywania rzeki,
  - b) w przypadku remontu, przebudowy rzeki Strawy obowiązuje realizacja wg jednorodnej koncepcji dla całego przebiegu w granicach opracowania planu.

## **4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) chroni się:
  - a) układ urbanistyczny śródmieścia Piotrkowa Trybunalskiego - wpisany jest do rejestru zabytków (Dec. KL.IV-680/482/67 z dnia 14.09.1967 roku),
  - b) Zamek Królewski – wpisany do rejestru zabytków (Dec. KL.IV – 680/452/67 z dnia 4.09.1967 roku),
  - c) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;
- 2) formy ochrony obszarów i obiektów o których mowa w pkt 1) zawarto w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
- 3) na obszarze objętym niniejszym planem ustala się strefę ochrony archeologicznej, dla której obowiązują zasady ochrony:

- należy uzgodnić z właściwymi służbami konserwatorskimi warunki realizacji inwestycji wymagających prac ziemnych oraz uzyskać w niezbędnym zakresie pozwolenie tych służb na wykonanie prac;
- 4) wszelkie działania inwestycyjne w obrębie obszarów i obiektów wpisanych do rejestru zabytków, o których mowa w ust 4 pkt 1), wymagają postępowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

**5. Ustala się następujące zasady przekształcania i budowy systemów komunikacji:**

- 1) w liniach rozgraniczających dróg możliwość lokalizowania elementów małej architektury, jak: tablice informacyjne, słupy ogłoszeniowe, ławki, elementy dekoracyjne itp., w ramach ujednoczonej formy architektonicznej nawiązującej do istniejącej w obszarze Starego Miasta;
- 2) w liniach rozgraniczających możliwość lokalizacji zieleni z uwzględnieniem pola wymaganej widoczności;
- 3) zakaz lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych i parkingów ogólnodostępnych wolnostojących obiektów usługowych i handlowych oraz reklam;
- 4) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 5) możliwość lokalizacji urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym parkingów, sygnalizacji drogowej, ścieżek rowerowych, chodników pod warunkiem spełnienia przepisów szczególnych;
- 6) tereny objęte planem mogą być obsługiwane przez drogi, do których przylegają (w tym, nieobjęte planem).

**6. Ustala się następujące zasady przekształcania i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązania sieci uzbrojenia technicznego obszaru planu z układem sieci realizowane będą poprzez budowę i rozbudowę układów sieciowych;
- 2) na obszarze objętym planem, przebiegają napowietrzne linie energetyczne niskiego napięcia od których obowiązuje strefa ograniczonego użytkowania 3,5 m na każdą stronę licząc od osi przewodu - lokalizacja inwestycji w strefie wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem sieci. W przypadku likwidacji istniejącej napowietrznej linii strefa przestaje obowiązywać;
- 3) na obszarze objętym planem, przez tereny przebiega kolektor kanalizacji sanitarnej;
- 4) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 6) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- 7) 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; obowiązuje też zakaz urządzania miejsc karmienia ptaków.

**7. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i wyposażenia terenów w zakresie obronności i w sytuacjach kryzysowych:**

- 1) zabudowa na terenach objętych planem nie tworzy zagrożeń dla ludności i środowiska, na obszarze planu jak i na terenach sąsiednich;
- 2) obowiązek budowy odcinków sieci wodociągowej dymykających pierścienie oraz zaopatrzenie sieci w hydranty naziemne do celów ppoż.;

- 3) obowiązek zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych w ilości według przelicznika - 7m<sup>3</sup>/miesiąc/mieszkańca;
- 4) ze względu na specyfikę zabudowy nie ustala się obowiązku realizacji pomieszczeń odpornych na zagruzowanie i szybką adaptację dla celów ochrony ludności;
- 5) lokalizacje obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych, wyznacza się na terenie zaliczanym do powierzchni biologicznie czynnej, na terenie U/Z, oraz terenach zieleni urządzonej ZP.

**8. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określonej w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości - renta planistyczna, która wynosi:**

- 1) 30% dla terenów MŚ i U;
- 2) 15% dla terenu U/Z;
- 3) 1% dla pozostałych terenów.

### **DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW**

**§6.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MŚ, ustala się następujące przeznaczenie - zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska.**

**2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,4 do 2,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy oficynowej jako jedyne sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) minimalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 2,5m, w formie uzupełniającej zabudowę frontową z wyeksponowaniem przejazdu na teren nieruchomości;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;

- 10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości. o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

#### **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej;
- 3) lokalizacja budynków frontowych w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległe do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
  - 15,0m; liczba kondygnacji naziemnych od 3, przy czym minimum 3 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy; od strony ulicy Zamkowej (z uwzględnieniem narożnej zabudowy frontowej przy ul. Zamkowej i Pereca) wysokość zabudowy frontowej do 12,0m, obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 2, przy czym minimum 2 kondygnacje naziemne należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oficynowej:
  - 12,0m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
  - 12m, przy czym od ulicy Zamkowej (z uwzględnieniem narożnej zabudowy frontowej przy ul. Zamkowej i Pereca) do 9,0m,
  - dopuszcza się podpiwniczenie budynków; których wyniesienie mierzone od poziomu terenu nie przekroczy 0,5m;
- 7) dachy:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 13,0m z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połączenia nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) dla zabudowy oficynowej - dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35° ,
  - c) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - d) pokrycie dachów budynków wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki), w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połączenia dachu;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 9) zakaz stosowania okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 10) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 11) budynki przewidziane do realizacji wzdłuż ul. Wojska Polskiego należy wyposażyć w zabezpieczenia przeciw hałasowe zapewniające właściwy, zgodnie z obowiązującymi przepisami klimat akustyczny wewnątrz pomieszczeń;
- 12) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U, ustala się następujące przeznaczenie - zabudowa usługowa (w tym usługi publiczne: służba zdrowia, opieka społeczna, oświata i wychowanie, kultura, administracja).**

**2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,5 do 3,2;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 5%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) obowiązuje budowa wyłącznie zgodnie z obowiązującą linią zabudowy ustaloną na rysunku planu;
- 7) zakazuje się rozbudowy istniejącej oraz lokalizacji nowej zabudowy oficynowej, gospodarczej i garażowej;
- 8) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów: min 50%) od strony dróg publicznych;
- 9) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 1,5m;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 10) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 11) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości. o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

**4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej o głębokości traktu maks. 14,0m;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległe do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 14,0m, przy czym obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 3, minimum 3 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;

- 5) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
  - 12,0m;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; których wyniesienie mierzone od poziomego terenu nie przekroczy 0,5m;
- 7) dachy:
  - a) obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,0m z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - c) pokrycie dachów budynku wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki) w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachu;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 10) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 11) budynki przewidziane do realizacji wzdłuż ul. Wojska Polskiego należy wyposażyć w zabezpieczenia przeciw hałasowe zapewniające właściwy, zgodnie z obowiązującymi przepisami klimat akustyczny wewnątrz pomieszczeń;
- 12) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych i lokalizacji garaży w parterach budynków od strony ulic;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

### **§8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3UK, ustala się następujące przeznaczenie – usługi kultury, muzeum.**

#### **1. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu.

#### **2. Warunki zagospodarowania terenu:**

- 1) chroni się budynek Zamku Królewskiego;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 1,6 do 2,4;
- 3) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 4) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 5%;
- 5) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenów dróg publicznych oraz terenu 9U/Z, obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 6) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;

- 7) obowiązuje budowa wyłącznie zgodnie z obowiązującą linią zabudowy ustaloną na rysunku planu;
- 8) zakazuje się rozbudowy istniejącej oraz lokalizacji nowej zabudowy oficynowej, gospodarczej i garażowej;
- 9) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych;
- 10) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych:
    - 2,5m;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 11) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic.

### **3. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej wzdłuż linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległe do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 10,0m, przy czym dla budynków frontowych, posadowionych bezpośrednio od strony ulic i ciągów pieszych obowiązuje liczba kond. naziemnych do 2;
- 5) wysokość elewacji frontowej:
  - od 6,0 do 7,0m;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 7) dachy:
  - a) obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,0m z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach terenu inwestycji,
  - c) pokrycie dachów budynku wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki) w kolorach naturalnych;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 10) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach terenu inwestycji;
- 11) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem określonych w §5 ust.2 pkt 3c;
- 12) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości.

### **4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§9. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MŚ, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska.**

## **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) dopuszcza się podział terenu na zasadach: działki nie mniejsze niż 450m<sup>2</sup>, linia podziału prostopadła w stosunku do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 3) obowiązują istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania.

## **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,7 do 3,2;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5; dla działki o nr ewid. 137 dopuszcza się zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenów dróg publicznych oraz terenu 9U/Z, obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy oficynowej jako jedyne go sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) minimalna wysokość ogrodzenia w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 3,0m w formie uzupełniającej zabudowę frontową z wyeksponowaniem przejazdu na teren nieruchomości;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

## **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległa do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:

- 15.0m, przy czym obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 3; minimum 3 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
  - 12,0m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy oficynowej:
  - 14,0m;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, których wyniesienie mierzone od poziomu terenu nie przekroczy 0,5m;
- 8) dachy:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,0m, z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) dla zabudowy oficynowej – dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°,
  - c) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - d) pokrycie dachów budynków wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki), w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachu;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 11) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 13) fasada budynku winna odzwierciedlać rozczłonkowanie bryły w sposób nawiązujący do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 14) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych;
- 15) obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowych co najmniej w parterach budynków, w pierzei od strony ulicy Starowarszawskiej;
- 16) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych .

## **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

### **§10.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5MŚ, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska.**

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu;
- 3) obowiązują istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,6 do 2,4;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 5%;

- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej, terenów dróg publicznych oraz terenu 9U/Z, obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy oficynowej oraz wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 3,0m w formie uzupełniającej zabudowę frontową, z wyeksponowaniem przejazdu na teren nieruchomości;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 8) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 8) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

#### **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowa frontowej;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległa do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 11,0m; przy czym obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 2, minimum 2 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
  - 9,0m;
- 6) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; których wyniesienie mierzone od poziomu terenu nie przekroczy 0,5m;
- 7) dachy:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 13,0m, z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - c) pokrycie dachów budynków wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki), w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachu;
- 8) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 9) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;

- 10) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 11) fasada budynku winna odzwierciedlać rozczłonkowanie bryły w sposób nawiązujący do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 12) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych;
- 13) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

## **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

### **§11.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6MŚ, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska.**

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) dopuszcza się podział terenu na zasadach: działki nie mniejsze niż 500m<sup>2</sup>, linia podziału prostopadła w stosunku do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 3) obowiązują istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania.

#### **3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,6 do 3,2, przy czym dla działek ozn. nr ewid 189/1, 189/2 obr 21 ustala się wskaźnik od 0,1 do 3,2;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy oficynowej jako jedyne sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 3,0m w formie uzupełniającej zabudowę frontową z wyeksponowaniem przejazdu na teren nieruchomości;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące

o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

#### **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległa do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy frontowej od strony ulicy Starowarszawskiej (z uwzględnieniem narożnej zabudowy frontowej od strony ulic Zamurowej i Pereca):
  - 15,0m, od strony ulic: Zamurowej, Garncarskiej, Pereca do 12,0m, przy czym obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 3, minimum 3 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy oficynowej:
  - 12,0m;
- 6) maksymalna wysokość elewacji frontowej: od strony ul. Starowarszawskiej (z uwzględnieniem narożnej zabudowy frontowej od strony ulic Zamurowej i Pereca):
  - 12m, od strony ulic: Zamurowej, Garncarskiej, Pereca do 9,0m;
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków; których wyniesienie mierzone od poziomu terenu nie przekroczy 0,5m;
- 8) dachy:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,5m z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) dla zabudowy oficynowej dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°,
  - c) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - d) pokrycie dachów budynków wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki), w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachu;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 11) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 12) fasada budynku winna odzwierciedlać rozczłonkowanie bryły w sposób nawiązujący do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 13) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych;
- 14) obowiązuje lokalizowanie funkcji usługowych co najmniej w parterach budynków, w pierzei od strony ul. Starowarszawskiej;
- 15) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

**§12.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MŚ, ustala się następujące przeznaczenie – zabudowa wielofunkcyjna śródmiejska.**

**2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu;
- 3) obowiązują istniejące historyczne podziały parcelacyjne do zachowania.

**3. Warunki zagospodarowania działek:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,34 do 2,5;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 80%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 10%;
- 4) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 5) obowiązek nawiązywania zabudową frontową do elewacji frontowych budynków wpisanych do ewidencji zabytków z obszaru objętego planem, w zakresie formy architektonicznej i kompozycji elewacji (wielkość, proporcje i rozmieszczenie otworów, skala detalu elewacyjnego) przy możliwości zastosowania współczesnych rozwiązań technologicznych i materiałowych;
- 6) zakaz lokalizacji zabudowy oficynowej jako jedynego sposobu zagospodarowania nieruchomości;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - d) wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 3,0m w formie uzupełniającej zabudowę frontową z wyeksponowaniem przejazdu na teren nieruchomości;
  - e) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 9) obsługa komunikacyjna z przyległych ulic;
- 10) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących oraz umieszczanych na obiektach budowlanych, ogrodzeniach itp. urządzeniach budowlanych, z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, szyldy i tablice informujące o działalności prowadzonej w budynku lub na nieruchomości o powierzchni (mierzonej w obrysie zewnętrznym) nie większej niż 3,0m<sup>2</sup>.

**4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy;
- 2) dla zabudowy lokalizowanej w obowiązującej linii zabudowy obowiązuje forma zabudowy frontowej;
- 3) lokalizacja budynków w układzie kalenicowym – główna kalenica dachu równoległa do drogi;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy frontowej:
  - 15,0m, przy czym obowiązuje liczba kondygnacji naziemnych od 3, minimum 3 kondygnacje należy lokalizować w obowiązującej linii zabudowy;
- 5) maksymalna wysokość elewacji frontowej:
  - 12,0m;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy oficynowej:
  - 14,0m;

- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków, których wyniesienie mierzone od poziomego terenu nie przekroczy 0,5m;
- 8) dachy:
  - a) w zabudowie frontowej obowiązują dwuspadowe symetryczne (dwu- lub wielospadowe w narożnikach budynków) o kącie nachylenia - od 20° do 35° na trakcie o maksymalnej głębokości 14,5m z możliwością stosowania lukarn i facjat dachowych (kąt nachylenia połaci nie dotyczy lukarn, facjat, zadaszeń),
  - b) dla zabudowy oficynowej – dachy jedno, dwu lub wielopołaciowe o kącie nachylenia do 35°,
  - c) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach działki budowlanej,
  - d) pokrycie dachów budynków wyłącznie dachówką lub blachą (z wyłączeniem blachodachówki), w kolorach naturalnych, z możliwością zastosowania dachówki solarnej na maksymalnie 30% powierzchni połaci dachu;
- 9) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 11) obowiązuje jednorodna kolorystyka stolarki okiennej i drzwiowej dla wszystkich budynków w ramach działki budowlanej;
- 12) fasada budynku winna odzwierciedlać rozczłonkowanie bryły w sposób nawiązujący do obowiązujących historycznych podziałów parcelacyjnych;
- 13) obowiązuje zakaz lokalizacji wjazdów do indywidualnych garaży od strony dróg publicznych;
- 14) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

#### **5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

##### **§13.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 8ZP, ustala się następujące przeznaczenie – zieleń parkowa, skwer:**

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków,
- b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych.

#### **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) zakaz podziału terenu.

#### **3. Warunki zagospodarowania terenu:**

- 1) powierzchnia biologicznie czynna- min. 50% powierzchni terenu;
- 2) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach terenów dróg publicznych oraz terenu 9U/Z, obliczanych na zasadach określonych w §3, ust. 1, p. 5;
- 3) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń;
- 4) zakaz lokalizacji reklam wolnostojących z wyłączeniem nośników informacji wizualnej takich jak: znaki, tablice informujące;
- 5) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 16KDD, 11KDD, 19KDD.

#### **4. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.**

##### **§14.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 9U/Z, ustala się następujące przeznaczenie – parking ogólnodostępny z zielenią:**

- 1) dopuszcza się realizację stacji transformatorowej na zasadach:
  - jako wbudowaną w bryłę budynku lub jako podziemną stację transformatorową,

- w przypadku realizacji podziemnej stacji transformatorowej dopuszcza się lokalizację pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu nie może przekroczyć 3,2%.

## **2. Szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) zakaz podziału terenu.

## **3. Warunki zagospodarowania terenu:**

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,5 do 0,75;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
  - 85%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 30%;
- 4) nie dopuszcza się lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 5) zabudowa znajdująca się częściowo pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu do czasu realizacji zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 6) realizacja ogrodzeń ażurowych (o proporcji prześwitów min 50%) od strony dróg publicznych;
- 7) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) maksymalna wysokość ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg publicznych:
    - 1,5m;
  - b) maksymalna wysokość podmurówki ogrodzeń:
    - 0,5m;
  - c) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz z prefabrykatów żelbetonowych typu słupowo – płytowego;
- 8) obsługa komunikacyjna wyłącznie od strony ul. Zamkowej i Starowarszawskiej.

## **4. Warunki dla zabudowy:**

- 1) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy:
  - do 198,0 m n.p.m.;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 4) dachy:
  - a) obowiązują dachy płaskie o kącie nachylenia do 9°, z dopuszczeniem wykorzystania stropodachu na parking,
  - b) obowiązuje jednorodne pokrycie dachów i zadaszeń (pod względem użytego materiału) w ramach terenu inwestycji;
- 5) realizacja elewacji z zastosowaniem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich);
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, PCV i podobnych;
- 7) dopuszcza się wyłącznie na czas trwania wystawy, pokazu lub imprez, w tym imprez, lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych takich jak: kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej, pawilony wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne oraz inne przekrycia o samodzielnej, ażurowej konstrukcji, instalowane jako urządzenie przestrzeni publicznych również podczas uroczystości liturgicznych.

## 5. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w Dziale V.

### DZIAŁ IV USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW KOMUNIKACJI

**§15.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1OKDZ – ul. Wojska Polskiego, ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi publicznej – droga zbiorcza:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników po obu stronach drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- c) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§16.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 11KDD – ul. Zamkowa, ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi publicznej- droga dojazdowa:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników po obu stronach drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja parkingów,
- c) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§17.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12KDD – ul. Starowarszawska, ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi publicznej - droga dojazdowa:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników po obu stronach drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja parkingów,
- c) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13KDD, 14KDD, 15KDD – ul. Zamurowa, ustala się następujące przeznaczenie – tereny dróg publicznych- drogi dojazdowe:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników po obu stronach drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja parkingów,
- c) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§19.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16KDD, 17KDD, 18KDD – ul. Pereca, ustala się następujące przeznaczenie – tereny dróg publicznych- drogi dojazdowe:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników po obu stronach drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja odkrytego koryta rzeki Strawy,
- c) obowiązuje lokalizacja parkingów,
- d) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,

- e) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury, zieleni, oświetlenia,
- f) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§20.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19KDD– Plac Zamkowy, ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi publicznej – droga dojazdowa:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników co najmniej po wschodniej stronie drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja parkingów,
- c) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- d) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- e) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**§21.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20KDD– ul. Wspólna, ustala się następujące przeznaczenie – teren drogi publicznej - droga dojazdowa:**

- a) obowiązuje lokalizacja chodników co najmniej po zachodniej stronie drogi,
- b) obowiązuje lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanej z drogą,
- c) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury,
- d) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej.

**DZIAŁ V  
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ  
I WÓD POWIERZCHNIOWYCH**

**§22.1. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów socjalno – bytowych, z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej w ulicach: Wojska Polskiego, Zamurowej, Garncarskiej, Jerozolimskiej, Zamkowej, Starowarszawskiej, Pereca, Wspólnej;
- 2) istniejąca sieć wodociągowa jest kompletna dla terenu objętego planem i nie wymaga rozbudowy;
- 3) nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych źródeł zasilania.

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

- 1) odbiór ścieków sanitarnych poprzez układ istniejących urządzeń kanalizacyjnych w ulicach: Pereca, Garncarskiej, Starowarszawskiej, Zamkowej, Wojska Polskiego, Jerozolimskiej, Wspólnej, Plac zamkowy, Zamurowej;
- 2) zakaz lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków, zbiorników bezodpływowych i zastosowania innych indywidualnych rozwiązań w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych.

**3. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych:**

- 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach nieruchomości poprzez naturalną i wymuszoną retencję terenu (podziemne komory drenażowe);
- 2) odprowadzenie nadmiernych ścieków opadowych do rzeki Strawy poprzez istniejące sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) obowiązuje zakaz przekrycia koryta rzeki Strawy.

**4. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:**

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów komunalno- bytowych z sieci gazowniczej istniejącej w ulicach: Starowarszawskiej, Jerozolimskiej, Zamkowej (odcinek Jerozolimska- Pereca), Pereca, Zamurowej, Garncarskiej i Wojska Polskiego.

**5. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**

- 1) zakaz wykorzystywania do celów grzewczych źródeł ciepła zasilanych paliwami stałymi.

**6. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami:**

- 1) usuwanie nieczystości stałych w oparciu o miejski system oczyszczania;
- 2) obowiązek gromadzenia odpadów w szczelnych pojemnikach.

**7. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zasilania w energię elektryczną:**

- 1) obowiązują strefy ograniczonego użytkowania terenu napowietrznych linii eNN o szerokości 7,0m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych.

**DZIAŁ VI  
USTALENIA KOŃCOWE**

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

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