

**UCHWAŁA NR VIII/104/15**  
**RADY MIASTA PIOTRKOWA TRYBUNALSKIEGO**  
**z dnia 22 kwietnia 2015 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic:  
Al. Gen. W. Sikorskiego, M. Dąbrowskiej, J. Tuwima i T. Sygietyńskiego  
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 2015 r. poz. 199)

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

**DZIAŁ I**  
**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

- §1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Al. Gen. W. Sikorskiego, M. Dąbrowskiej, J. Tuwima i T. Sygietyńskiego w Piotrkowie Trybunalskim.**
- 2. Plan obejmuje obszar, którego granice określono w Uchwale Nr XXXIV/582/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Al. Gen. W. Sikorskiego, M. Dąbrowskiej, J. Tuwima i T. Sygietyńskiego w Piotrkowie Trybunalskim oraz Uchwale Nr L/821/10 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 28 kwietnia 2010 r. w sprawie sprostowania błędu pisarskiego w uchwale nr XXXIV/582/09 Rady Miasta Piotrkowa Trybunalskiego z dnia 25 lutego 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Al. Gen. W. Sikorskiego, M. Dąbrowskiej, J. Tuwima i T. Sygietyńskiego w Piotrkowie Trybunalskim.**
- 3. Granice obszaru objętego planem miejscowym wyznaczają:**
- 1) od północy: południowa linia rozgraniczająca Al. Gen. W. Sikorskiego;
  - 2) od wschodu: zachodnia granica działek nr ewid. 5/11 i 5/69 obręb 30 oraz zachodnia linia rozgraniczająca ulicy M. Dąbrowskiej;
  - 3) od południa: północna linia rozgraniczająca ulic: T. Sygietyńskiego i J. Tuwima;
  - 4) od zachodu: wschodnia linia rozgraniczająca ulicy T. Sygietyńskiego.
- 4. Integralną częścią Uchwały są:**
- 1) rysunek planu w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.
- 5. Przedmiotem ustaleń planu jest:**
- 1) teren zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> z dopuszczeniem w tych obiektach funkcji usługowej w zakresie gastronomii, kultury i rozrywki, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UC.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) teren zabudowy handlowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust 1. są oznaczeniami informacyjnymi.**

**§3. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:**

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć opracowanie graficzne sporządzone na mapie w skali 1: 1000;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym Nr 1;
- 3) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu linią rozgraniczającą oraz symbolem cyfrowym i literowym, z których cyfra oznacza numer terenu, a litera przeznaczenie terenu;
- 4) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, wzbogacone przeznaczeniem uzupełniającym;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię graniczną sytuowania budynków, wyznaczoną w określonej odległości od drogi publicznej, wzdłuż której może być umieszczona ściana zewnętrzna budynku, bez jej przekraczania, nie dotyczy to elementów architektonicznych takich jak: wejścia do budynku, schody, podesty, pochylnie dla osób niepełnosprawnych i ich zadaszenie, wykusze, gzymsy, okapy dachu, rynny, rury spustowe, podokienniki i detale wystroju architektonicznego, które mogą przekraczać tę linię nie więcej niż 1,5 m – odległość ta nie odnosi się do podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków i budowli w ich obrysach zewnętrznych;
- 8) **przepisach odrębnych i szczególnych** – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 9) **tymczasowym użytkowaniu** – należy przez to rozumieć dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu albo istniejącego obiektu budowlanego – do czasu jego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych budynku, mierzona w ich obrysie zewnętrznym) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;
- 11) **wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć procentowy udział terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **wskaźnik powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr procentowy wyrażający stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 13) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć ustalony w planie nieprzekraczalny pionowy wymiar obiektów budowlanych liczony w metrach, mierzony od naturalnego lub istniejącego poziomu terenu, na którym posadowiony jest budynek (od strony frontowej działki budowlanej) do najwyższej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu kubatury bez masztów, kominów i urządzeń technicznych;
- 14) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

- 15) **tablicach i urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć nośniki informacji i promocji wizualnej w jakiegokolwiek formie materialnej wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami, wolnostojące oraz umieszczone na budynkach.

**§4. 1. Dla obszaru planu ustala się:**

- 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 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 w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
  - e) linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) 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;
- 12) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

**2. Na obszarze, o którym mowa w §1, plan nie określa ustaleń dotyczących:**

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

**DZIAŁ II**

**USTALENIA DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

**§5. 1. Ustala się następujące zasady ogólne:**

- 1) obowiązuje realizacja małej architektury, oświetlenia, ogrodzeń, nawierzchni dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych i zieleni w ujednoczonej formie i stylistyce w ramach działki budowlanej;

- 2) 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; ponadto zabrania się budowy i rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

**2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:**

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej;
- 2) obowiązek zachowania poziomu hałasu w środowisku na granicy terenu 1UC określony w obowiązujących przepisach o ochronie środowiska – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) teren położony w obszarze objętym planem miejscowym nie podlega ochronie akustycznej.

**3. Ustala się następujące zasady przekształcania i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) powiązanie istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia technicznego obszaru planu z układem sieci miejskich realizowane będzie poprzez ich przebudowę i rozbudowę;
- 2) zezwala się na przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się lokalizowania instalacji wykorzystujących siłę wiatru;
- 4) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW;
- 5) zezwala się na lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, realizowanej w oparciu o zasady ogólne i przepisy odrębne, dla których nie obowiązują ograniczenia zawarte w Dziale III;
- 6) ustala się konieczność zapewnienia dostępności do sieci infrastruktury technicznej znajdującej się w granicach obszaru objętego planem miejscowym, ze szczególnym uwzględnieniem kolektora wód deszczowych – rzeka Strawka.

**4. Ustala się następujące 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) obowiązek wykorzystania dróg wewnętrznych, ciągów komunikacyjnych i parkingów do celów p. poż. i dla sprzętu ratowniczego;
- 3) lokalizacje obiektów służących ochronie ludności w sytuacjach kryzysowych, wyznacza się na terenie zaliczanym do powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej.

**5. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu;
- 2) nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania aniżeli dotychczasowy.

**6. Ustala się następującą wysokość jednorazowej opłaty określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – renta planistyczna, która wynosi:**

- 1) dla terenu UC nie stwierdza się wzrostu wartości nieruchomości.

### DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENU

#### §6. 1. Ustala się warunki zabudowy i zagospodarowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC:

- 1) przeznaczenie – zabudowa handlowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszcza się funkcję usługową w zakresie gastronomii, kultury i rozrywki.

#### 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garażowych;
- 2) lokalizacja tablic i urządzeń reklamowych:
  - a) powierzchnia wolnostojących tablic i urządzeń reklamowych nie może przekroczyć 15 m<sup>2</sup>,
  - b) powierzchnia tablic i urządzeń reklamowych na budynkach nie może przekroczyć 30% powierzchni każdej z elewacji,
  - c) zakaz lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych o zmiennym natężeniu światła (migających).

#### 3. Warunki zagospodarowania działek:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy:
  - od 0,60 do 1,6;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy:
  - 50%;
- 3) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
  - 5%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - 16 m;
- 5) maksymalna wysokość budowli reklamowych:
  - 30 m;
- 6) dachy dwu lub wielopłociowe o kącie nachylenia od 3° do 10° (kątem nachylenia nie dotyczy zadaszeń);
- 7) realizacja elewacji z użyciem nie więcej niż 3 rodzajów materiałów wykończeniowych (nie dotyczy obróbek blacharskich i stolarki);
- 8) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych PCW, blach trapezowych i falistych, blachodachówki oraz płytek ceramicznych jako materiału wykończeniowego elewacji;
- 9) w realizacji ogrodzeń obowiązują:
  - a) od dróg publicznych zastosowanie wyłącznie ogrodzenia ażurowego o łącznej powierzchni prześwitów wynoszącej co najmniej 1/2 powierzchni całego ogrodzenia,
  - b) obowiązuje maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,8 m, nie dotyczy ogrodzeń od ulicy Tuwima i Sygietyńskiego,
  - c) maksymalna wysokość podmurówki – 0,5 m,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń z tworzyw sztucznych oraz prefabrykowanych ogrodzeń z płyt i słupów żelbetowych;
- 10) obowiązuje zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach działki budowlanej (w tym na parkowanie pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową), w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) obiekty handlowe: 3 miejsca na parkowanie pojazdów przypadających na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) obiekty kultury i rozrywki: 20 miejsc na parkowanie pojazdów przypadających na 100 użytkowników,
  - c) obiekty gastronomii – 20 miejsc na parkowanie pojazdów przypadających na każde 100 miejsc konsumenckich;

- 11) obowiązuje zapewnienie miejsc na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 - 15,
  - b) 2 stanowiska – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 16 - 40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 41 - 100,
  - d) 4% ogólnej liczby miejsc postojowych, jeżeli ogólna liczba miejsc postojowych wynosi więcej niż 100;
- 12) działka budowlana może składać się z wielu działek ewidencyjnych;
- 13) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych – 10 000 m<sup>2</sup>;
- 14) zezwala się na wydzielenie działek, dla których nie obowiązują ustalenia dotyczące minimalnej powierzchni, dla realizacji: obiektów infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych i ciągów komunikacyjnych oraz działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego;
- 15) działki, powstałe w wyniku wydzielenia dróg lub dla realizacji obiektów infrastruktury technicznej, nie spełniające ustaleń planu w zakresie minimalnej powierzchni, są działkami budowlanymi w rozumieniu ustaleń planu.

#### **4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia nieruchomości i ponownego podziału gruntu na działki;
- 2) ustala się parametry działki budowlanej powstałej w wyniku ponownego podziału nieruchomości:
  - minimalna powierzchnia działki 10 000 m<sup>2</sup>,
  - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej) – 50 m,
  - kąt położenia projektowanych granic względem drogi 75° - 90°.

#### **5. Zasady obsługi komunikacyjnej:**

- 1) z ulicy Gen. Wł. Sikorskiego, znajdującej się poza granicą obszaru objętego planem.

#### **6. Warunki w zakresie infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w Dziale IV.**

### **DZIAŁ IV**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§7. Ustala się następujące zasady wyposażenia i obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej:**

##### **1. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych:**

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów socjalno – bytowych z istniejącej miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) nie dopuszcza się zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć;
- 3) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej infrastruktury wodociągowej.

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

- 1) odbiór ścieków sanitarnych poprzez istniejący kolektor zlokalizowany poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszcza się przebudowę kolektora kanalizacji sanitarnej, z zakazem stosowania rozwiązań tłocznych;
- 3) zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków i zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe.

- 3. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie odprowadzania wód i ścieków opadowych:**
  - 1) maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach obszaru objętego planem;
  - 2) odprowadzenie ścieków opadowych do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej znajdującej się na terenie objętym planem oraz kolektora zlokalizowanego w pasie drogowym Al. Gen. Wł. Sikorskiego – poza granicą obszaru objętego planem;
  - 3) dopuszcza się przebudowę kolektora kanalizacji deszczowej, z zakazem stosowania rozwiązań tłocznych.
- 4. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w ciepło:**
  - 1) dopuszcza się wykorzystanie magistrali ciepłowniczej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;
  - 2) zakaz budowy lokalnych kotłowni opalanych innymi paliwami niż gaz lub energia elektryczna.
- 5. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:**
  - 1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów komunalno – bytowych i produkcyjnych możliwe jest z sieci gazowniczej położonej poza granicą obszaru objętego planem.
- 6. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie gospodarki odpadami:**
  - 1) usuwanie odpadów stałych komunalnych w oparciu o miejski system oczyszczania.
- 7. Ustala się zasady wyposażenia i obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:**
  - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej za pośrednictwem abonenckiej stacji transformatorowej;
  - 2) dla nowo realizowanych fragmentów sieci elektroenergetycznej obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie;
  - 3) dla stacji transformatorowej 15 kV wymóg zapewnienia niezbędnego dostępu.
- 8. Ustala się zasady gospodarowania terenami zmeliorowanymi:**
  - 1) inwestycje kolidujące z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi, które nie zostały wyłączone z ewidencji zmeliorowanych gruntów wymagają każdorazowo uzgodnień zgodnie z przepisami odrębnymi i szczególnymi.

## **DZIAŁ V PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE**

- §8. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na stronie internetowej Miasta Piotrkowa Trybunalskiego.**
- §9. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszeniu jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.**