UCHWAŁA NR XXI/163/12
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 23 lutego 2012 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla terenu ograniczonego ulicami Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz.1203 i Nr 167, poz.1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz.128 i Nr 181, poz.1337, z 2007 r. Nr 48, poz.327, Nr 138, poz.974 i Nr 173, poz.1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz.1458, z 2009 r. Nr 52, poz.420 i Nr 157, poz.1241, z 2010 r. Nr 28, poz.142 i poz.146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz.887 i Nr 217, poz.1281) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717, z 2004 r. Nr 6, poz.41 i Nr 141, poz.1492, z 2005 r. Nr 113, poz.954 i Nr 130, poz.1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880, z 2008 r. Nr 123, poz.803, Nr 199, poz.1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz.1413, z 2010 r. Nr 24, poz.124, Nr 75, poz.474, Nr 106, poz.675, Nr 119, poz.804, Nr 130, poz.871, Nr 149, poz.996 i Nr 155, poz.1043 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901), w związku z uchwałą nr XLVIII/368/10 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 11 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla terenu ograniczonego ulicami Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, zgodnie z uchwałą nr XXI/162/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla terenu ograniczonego ulicami Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący fragment miasta Bełchatowa o powierzchni 20,6 ha dla obszaru ograniczonego:

1) od zachodu - oś istniejącej ulicy Wojska Polskiego,

2) od północy - południowa linia rozgraniczająca ulicy Armii Krajowej,

3) od wschodu - zachodni brzeg rzeki Rakówki,

4) od południa - linia kolejowa.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek zmiany planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały - tekst planu;

3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem miejscowym w granicach przedstawionych na rysunkach planu;

4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, w której mogą być umieszczone elementy elewacji budynków lub ich części, bez jej przekraczania w stronę najbliższych linii rozgraniczających; linia ta

nie dotyczy części podziemnych obiektów budowlanych, balkonów, wykuszy, logii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, schodów wejściowych, podjazdów dla niepełnosprawnych;

6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które określa wiodącą funkcję użytkowania terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;

7) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć alternatywnie: a) więcej niż 30% powierzchni całkowitej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej działki lub nieruchomości, b) więcej niż 30% powierzchni terenu o przeznaczeniu podstawowym;

8) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia bądź obsługuje przeznaczenie podstawowe;

9) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, remontu, konserwacji, pod warunkiem zachowania standardów zabudowy, ustalonych na danym terenie oraz z prawem do zmiany sposobu użytkowania budynków, pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia, o ile w ustaleniach nie szczegółowych nie stanowi się inaczej;

10) adaptacji ograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do dobudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, remontu, konserwacji, zmiany sposobu użytkowania budynków pod warunkiem zachowania ustalonego na danym terenie przeznaczenia i warunków zabudowy; przy czym rozbudowa i dobudowa muszą być prowadzone z uwzględnieniem ustalonych linii zabudowy, a nadbudowa w części wychodzącej poza ustalone linie zabudowy może odbywać się jedynie w istniejącym obrysie budynku;

11) adaptacji czasowej - należy przez to rozumieć zachowanie budynków do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, bez prawa rozbudowy, nadbudowy, dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;

12) usługach publicznych - należy przez to rozumieć usługi, zaspokajające potrzeby fizyczne i psychiczne człowieka, obejmujące usługi: kultury, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, administracji publicznej, itp.;

13) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi handlu, gastronomii, rzemiosła i drobnej wytwórczości, sportu, rekreacji;

14) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawiska utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, itp.,przekraczające dopuszczalne normy w rozumieniu przepisów szczególnych;

15) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć handel, usługi: gastronomii, rzemiosła, drobnej wytwórczości o uciążliwości nieprzekraczającej granic działki lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;

16) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków liczonej w zewnętrznym obrysie ścian, bez uwzględnienia balkonów, logii i tarasów, zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce lub nieruchomości do powierzchni działki budowlanej;

17) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział terenu biologicznie czynnego, zdefiniowanego w przepisach odrębnych, określony w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

18) budynku głównym - należy przez to rozumieć budynek realizujący przeznaczenie terenu;

19) budynku towarzyszącym - należy przez to rozumieć budynki gospodarcze, garażowe, magazynowe, socjalne, biurowe, towarzyszące usługom, a także urządzenia techniczne, np.: stacje transformatorowe, wymiennikownie ciepła, pompownie;

20) wielofunkcyjnych centrach handlowo - usługowych - należy przez to rozumieć obiekty stanowiące całość techniczno - użytkową, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności obejmującej usługi komercyjne (z wyjątkiem drobnej wytwórczości) oraz kulturę i rozrywkę;

21) reklamie wielkoformatowej - należy przez to rozumieć urządzenia reklamowe o powierzchni reklamy powyżej 2,0 m², umieszczane na obiektach budowlanych, ogrodzeniach oraz wolnostojące, trwale związane z gruntem;

22) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć elementy układu komunikacyjnego z miejscami postojowymi oraz uzbrojenie techniczne wraz z urządzeniami technicznymi;

23) uzbrojeniu technicznym lokalizowanym pod ziemią - należy przez to rozumieć instalacje podziemne wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania urządzeniami technicznymi i innymi obiektami budowlanymi stanowiącymi część instalacji, które ze względów technicznych posadowi się na powierzchni;

24) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymane zespoły drzew i krzewów oraz zieleni niskiej, skomponowane pod względem estetycznym i funkcjonalnym;

25) zieleni naturalnej - należy przez to rozumieć tereny naturalnej, zwartej roślinności ze znacznym udziałem traw, zachowane w procesie tworzenia miast;

26) maksymalnej wysokości budynku - należy przez to rozumieć: w przypadku dachów spadzistych – maksymalna wysokość do kalenicy, w przypadku dachów innych – maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu.

2. Pojęcia i określenia niezdefiniowane w powyższym ustępie, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu miejscowego jest:

1) ustalenie zasad tworzenia struktury funkcjonalno – przestrzennej z uwzględnieniem istniejącego stanu zainwestowania, układu komunikacyjnego, infrastruktury technicznej oraz minimalizacji konfliktów wynikających ze zmian w tej strukturze, dla których jako podstawę przyjęto ład przestrzenny oraz zrównoważony rozwój;

2) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy;

3) ochrona interesów publicznych o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym w zakresie ochrony środowiska, komunikacji, infrastruktury technicznej poprzez określenie terenów dla inwestycji celu publicznego.

§ 4. Przedmiotem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających terenów o rożnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym ustalenie przeznaczenia terenów do realizacji celów publicznych;

2) ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wyodrębnienie terenów o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania, które gwarantują współistnienie różnych funkcji;

3) określenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury;

4) określenie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy i urządzania terenów, w tym również wyznaczenie linii zabudowy, określenie granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

5) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego poprzez narzucenie zasad korzystania z zasobów środowiska naturalnego i jego ochrony oraz wyodrębnienie terenów tworzących ciąg systemu ekologicznego;

6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych;

7) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań;

8) ustalenie stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, o której mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa w skali 1:5 000;

2) załącznik nr 2 - rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1:1000;

3) załącznik nr 3 - rysunek planu - plansza infrastruktury technicznej w skali 1:1000;

4) załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego;

5) załącznik nr 5 - rozstrzygnięcie o sposobie 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.

2. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) granica strefy możliwej lokalizacji wielkpowierzchniowych (powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży) obiektów handlowych;

5) symbole literowe określające przeznaczenie terenów;

6) zasięgi stref ochronnych linii elektroenergetycznych do likwidacji;

7) granica stanowiska archeologicznego.

3. Pozostałe oznaczenia, występujące na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenu:

1) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem U - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i (u) - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

3) tereny zieleni naturalnej, oznaczone symbolem ZN - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

4) tereny obsługi komunikacji samochodowej, oznaczonej symbolem KS - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i (ks) - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

5) tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych, oznaczone symbolem (e) - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

6) tereny dróg, oznaczone symbolem KD.

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być wykorzystane na cele zgodne z ich przeznaczeniem podstawowym, dopuszczalnym, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 7. 1. Ustalenia niniejszego rozdziału obowiązują na terenie całego obszaru planu.

2. Zakazy i ograniczenia zawarte w Rozdziale 2 - ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania i w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli zgodne są z przepisami szczegłowymi.

§ 8. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń tego rozdziału zawarte są w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe.

§ 9. 1. Na obszarze objętym planem, tereny zabudowy usługowej, mieszkaniowej winny spełniać wymogi w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

2. Ustala się spełnienie wymogów dla osób niepełnosprawnych w obiektach usługowych użyteczności publicznej.

3. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, dla których nie ustalono takiej możliwości.

4. Dopuszcza się realizację garaży tylko jako towarzyszące zabudowie o funkcji podstawowej.

5. Dopuszcza się możliwość podpiwniczenia budynków na terenie objętym planem miejscowym.

§ 10. 1. Na obszarze, objętym planem, nie ustala się możliwości przeprowadzania scaleń i podziałów, w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami.

2. Przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania może być podstawą do dokonania podziału nieruchomości.

3. Dla budynków innych niż mieszkalne, podział nieruchomości może nastąpić w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z przedmiotowego budynku.

4. Podział wtórny możliwy jest w celu regulacji granic sąsiednich nieruchomości lub powiększenia działek sąsiednich.

§ 11. Ustala się ochronę warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
   a) inwestycji infrastruktury technicznej,
   b) stacji obsługi samochodów osobowych, stacji paliw płynnych oraz samodzielnych stacji gazu płynnego,
   c) warunkiem realizacji inwestycji wymienionych w lit. a i b jest wykazanie, że nie będą uciążliwe dla środowiska;
2) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej na terenach mieszkaniowych;
3) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów stałych w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście;
4) obowiązek zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych;
5) zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów.

§ 12. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

1) dla terenow zabudowy mieszkaniowej z dopuszczalną funkcją usług, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe;
2) dla terenów zabudowy usługowej z istniejącą funkcją mieszkaniową, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe.
3) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 13. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:

1) maksymalne zachowanie i ochrona istniejących terenów zalesionych;
2) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;
3) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy oraz obszarów już zainwestowanych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów przeznaczonych pod działalność usługową;
4) w ramach zieleni towarzyszącej, ozdobnej należy ograniczać dobór drzew i krzewów dostosowując ich skład do lokalnych warunków środowiskowych;
5) nakaz wprowadzania zieleni izolacyjnej na terenach przeznaczonych pod usługi oraz wzdłuż ciągów komunikacyjnych o zwiększonym natężeniu ruchu - zieleń ta nie może kolidować z przebiegiem infrastruktury technicznej i nie może stwarzać zagrożenia dla ruchu pojazdów;
6) pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

§ 14. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

1) nakaz docelowego wyposażenia terenu w miejskie sieci kanalizacyjne sanitarne i deszczowe;
2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
3) nakaz utwardzania miejsc parkingowych w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo - wodne przed zanieczyszczeniami.

§ 15. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez:

1) zakaz lokalizowania inwestycji uciążliwych, emitujących ponadnormatywne zanieczyszczenia pyłowe i gazowe;

2) nakaz docelowego włączenia terenu do systemu miejskiej sieci ciepłowniczej;

3) dla zabudowy nowej zakaz stosowania węglowych nośników energii do celów grzewczych;

4) dla zabudowy istniejącej nakaz sukcesywnego przechodzenia na niewęglowe nośniki energii do celów grzewczych;

5) do czasu realizacji sieci ciepłowniczej dopuszcza się stosowanie w systemie grzewczym dotychczasowych nośników energii;

6) dopuszczenie zastosowania nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła, np.: pompy ciepła, kolektory słoneczne.

§ 16. Ustala się zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) wyznacza się granicę strefy „W" – ochrony stanowisk archeologicznych, która objęta jest zasadami ochrony według przepisów odrębnych, dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;

2) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych na terenie strefy „W";

3) nakazuje się w przypadku natrafienia w czasie prac ziemnych na przedmioty, co do których istnieje prawdopodobieństwo, że są zabytkami archeologicznymi, prowadzenie postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków, w szczególności:

   a) przerwanie prac budowlanych,

   b) oznaczenie i zabezpieczenie stanowiska miejsca znaleziska,

   c) zgłoszenie znaleziska do właściwego Konserwatora Zabytków.

§ 17. Ustala się ochronę gleby poprzez:

1) ograniczenie urbanizacji przestrzeni zgodnie z zasadami inwestowania określonymi w przepisach szczegółowych.

§ 18. 1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) ustalenia poniższe dotyczą sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z zakresu:

   a) zaopatrzenia w wodę,

   b) odprowadzenie ścieków sanitarnych,

   c) odprowadzenie ścieków deszczowych,

   d) zaopatrzenie w gaz,

   e) zaopatrzenie w ciepło,

   f) zaopatrzenie w energię elektryczną,

   g) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

2) lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;

3) projektowanie sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic lub wyznaczonych planem korytarzy technologicznych;

4) odstępstwa od zasady, o której mowa w punkcie 3, dopuszcza się wtedy, gdy nie ma możliwości technicznej realizacji tego ustalenia;

5) dopuszcza się, w uzasadnionych przypadkach, możliwość realizacji urządzeń technicznych, uzbrojenia - jako towarzyszących inwestycjom na terenach własnych inwestorów;

6) przy budowie nowych sieci uzbronienia technicznego oraz przebudowie istniejących, obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;

7) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków oraz lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych administratorów sieci;

8) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci, należy uzgodnić z ich administratorami;

9) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej oraz urządzenia innych mediów infrastruktury technicznej o zasięgu obsługi ograniczonym do poszczególnych terenów, pod warunkiem:

   a) zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu,

   b) interesów osób trzecich.

10) obowiązuje zapewnienie dostępu do sieci w celach eksploatacyjnych;

11) ustala się możliwość wydzielenia działek dla obsługi sieci uzbrojenia technicznego (stacje, przepompownie ścieków, stacje transformatorowe, stacje redukcyjne gazu) na całym obszarze planu, zgodnie z wymogami technicznymi.

2. Ustalone planem zasady uzbrojenia obszaru, obejmujące ideowe przebiegi sieci infrastruktury technicznej, mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych. Zmiany przebiegu także wykraczające poza linie rozgraniczające ulic, nie stanowią odstępstwa od ustaleń planu, jeżeli nie naruszają struktury ustalonych planem rozwiązań.

§ 19. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

1) ustala się wyłącznie zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3;

2) lokalizacja nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;

3) dopuszcza się odstępstwa od zasady zawartej w punkcie 2 w przypadkach uzasadnionych technologicznie;

4) ustala się budowę sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z dopuszczeniem odstępstw uwarunkowanych względami technicznymi;

5) ustala się konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych, m. in. poprzez budowę odcinków domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;

6) ustala się zaopatrzenie sieci wodociągowych w hydranty naziemne do celów przeciwpożarowych;

7) ustalenia, dotyczące zasilania w wodę wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 20. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych:

1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych, wód deszczowych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały;

2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;

3) w przypadku braku możliwości włączenia się do sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki; dla podmiotów stosujących bezodpływowe zbiorniki na nieczystości ciekłe, ustala się obowiązek podłączenia kanalizacji sanitarnej w terminie 2 lat od czasu wybudowania sieci i stworzenia warunków technicznych podłączenia odbiorcy indywidualnego;

4) dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej odprowadzenie wód opadowych powierzchniowo na teren działki i przez infiltrację do gruntu;

5) na terenach usługowych ustala się zakaz odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni terenów określonych w przepisach odrębnych do gruntu; wody opadowe z w/w terenów przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia w separatorach;

6) wyklucza się bezpośredni i pośredni zrzut do gruntu substancji toksycznych, które mogą wywrzeć szkodliwy wpływ na wodę gruntową, lub które mogą utrzymywać się w środowisku i ulegać bioakumulacji;

7) dla terenów wymagających stosowania urządzeń podczyszczających ścieki opadowe lub roztopowe (np.: miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe pojazdów), wymagane jest stosowanie nawierzchni uniemożliwiających przenikanie do gruntu oraz umożliwiających zbieranie ścieków;

8) ustalenia, dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 21. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;

2) do czasu realizacji układu zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się w celach ogrzewczych korzystanie z indywidualnych podziemnych zbiorników gazu płynnego;

3) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w gaz dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych dotyczących tego terenu.

§ 22. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się docelowe zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej;

2) dla istniejących instalacji ogrzewczych opartych o węglowe nośniki energii i przewidzianych do dalszego wykorzystania:

   a) obowiązuje stopniowe zastępowanie ich gazem, olejem opałowym, energią elektryczną i docelowo podłączenie do miejskich sieci ciepłowniczych,

   b) w budynkach usługowych obowiązuje przejście na paliwa gazowe, płynne lub energię elektryczną oraz docelowe podłączenie do miejskiej sieci ciepłowniczej;

3) dla nowych instalacji ogrzewczych, szczególnie w budynkach usługowych, obowiązuje zakaz stosowania pieców i trzonów kuchennych na paliwo stałe;

4) w przypadku braku możliwości przyłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej, do czasu uzyskania takiej możliwości, preferuje się korzystanie z niewęglowych nośników energii;

5) dopuszcza się zastosowanie nieuciążliwych dla środowiska odnawialnych źródeł ciepła;

6) ustalenia, dotyczące zaopatrzenia w ciepło dla wyznaczonych planem terenów, określone zostały w ustaleniach szczegółowych.

§ 23. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:

1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, technologicznych oraz utrzymywanie tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym, porządkowym, technicznym;

2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów stałych w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w oparciu o przyjęty program gospodarki odpadami;

3) gromadzenie i usuwanie odpadów wytworzonych w wyniku prowadzonej działalności usługowej – na zasadach określonych w przepisach szczególnych;

4) ustala się zakaz lokalizacji usług związanych ze zbieraniem (magazynowanie, gromadzenie), transportem, odzyskiem, unieszkodliwieniem odpadów, w tym złomu.

§ 24. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) teren objęty niniejszym planem wymagać będzie docelowo dostawy mocy elektrycznej na poziomie 2.000 KW w szczytowych okresach doby, a energii elektrycznej w wysokości 5.800 000 KWh rocznie;

2) zaopatrzenie terenu w moc i energię elektryczną powinno odbywać się ze zlokalizowanego w mieście GPZ 110/15kV „Zamoście", poprzez istniejącą sieć rozdzielczą średniego napięcia 15kV, którą należy rozbudować o projektowane na tym terenie wg rysunku planu stacje transformatorowo - rozdzielcze 15/0,4kV i linie 15kV, służące połączeniu w/w stacji z istniejącą siecią;

3) dopuszcza się zmiany, wskazanego na rysunku planu, usytuowania stacji 15/0,4kV i linii 15 kV projektowanych na terenach oznaczonych symbolami 2 U(ks,e) i 3 U(ks,e) stosownie do rozwiązań uzasadnionych szczegółowym zagospodarowaniem przestrzennym tych terenów; zmiany te nie będą stanowiły

odstępstw od ustaleń niniejszego planu, pod warunkiem zachowania określonych w powyższym planie zasad rozbudowy sieci elektroenergetycznej;

4) projektowane linie 15kV oraz linie rozdzielcze niskiego napięcia 0,4/0,231 kV z poszczególnych stacji 15/0,4kV powinny być wykonywane wyłącznie, jako kable układane w ziemi, na warunkach określonych w ustaleniach obowiązujących dla całego obszaru opracowania, dotyczących infrastruktury technicznej (Rozdział II, §18);

5) projektowane stacje 15/0,4 kV powinny być obiektami wolnostojącymi (budynkowymi, kontenerowymi), wbudowanymi (w budynki o funkcjach usługowych) lub obiektami podziemnymi, stosownie do występujących w poszczególnych miejscach preferencji technicznych oraz architektonicznych; miejsca pod lokalizacje stacji wolnostojących powinny być o powierzchni nie przekraczającej 50 m², a dla stacji podziemnych – o powierzchni 40 m²; wysokość stacji typu wolnostojącego nie powinna przekraczać 3 m; stacje powinny mieć zapewniony bezpośredni dojazd i dostęp z ciągu komunikacyjnego dla celów obsługowych;

6) znajdujące się na terenie napowietrzne linie 15 kV powinny ulec likwidacji; do czasu likwidacji wzdłuż tras tych linii obowiązuje strefa bezpieczeństwa o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi każdej linii), w obrębie której nie powinna być sadzona roślinność wysokopienna i lokalizowane parkingi dla pojazdów o zapłonie samoczynnym i iskrowym, a podejmowanie działalności budowlno - remontowej, w tym także na obiektach bezpośrednio sąsiadujących z tą strefą powinno być uzgadniane z operatorem sieci elektroenergetycznej;

7) określona w niniejszych ustaleniach rozbudowa i przebudowa sieci elektroenergetycznej powinna być prowadzona w uzgodnieniu z operatorem tej sieci i w oparciu o podane prze niego warunki techniczne.

§ 25. Ustalenia dotyczące obsługi w zakresie łączności publicznej:

1) na całym obszarze objętym niniejszym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi – nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 26. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu w skład którego wchodzą ulice klasy: główna i dojazdowa, określone na rysunku planu;

2) plan wyznacza „tereny ulic – KD" z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i realizację ulic oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku panu symbolami literowymi:

   a) KDG – ulice główne „G”,

   b) KDD – ulice dojazdowe „D” dla których szczegółowe ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego;

3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy „G” – główna, „D” - dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w tym zakresie;

4) plan ustala na skrzyżowaniach ulic stosowanie narożnych ścięć linii rozgraniczających o wielkości w zależności od klas krzyżujących się dróg – ulic, zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;

5) na terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębię linii rozgraniczających ulicy, plan:

   a) zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego;

   b) dopuszcza:

      - lokalizację zieleni,

      - urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu - szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, zatok postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i ekspolatacją tras,

      - urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli warunki techniczne i wymogi bezpieczeństwa na to pozwalają;

6) plan ustala, iż wszystkie ulice wyszczególnione na rysunku panu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji, czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego;

7) ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic;

8) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem drogi wojewódzkiej nr 484 przebiegającej ulicą Wojska Polskiego. Z pozostałym układem komunikacyjnym miasta obszar posiada powiązania komunikacyjne za pośrednictwem ulicy miejskiej przebiegającej po północnej granicy opracowania (ulicy Armii Krajowej).

9) plan ustala dostępność komunikacyjną ograniczoną do skrzyżowań i istniejących zjazdów z ulicy klasy "G" oraz pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek obszaru opracowania z ulic dojazdowych;

§ 27. Ustalenia szczegółowe dla układu komunikacyjnego:

1) plan ustala dla poszczególnych ulic, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno - techniczne:

Symbol drogi (ulicy) na planie	Nazwa drogi, ulicy / charakterystyka przebiegu, odcinka / rodzaj działania	Klasa drogi, ulicy	Szerokość ulicy (drogi) w liniach rozgraniczających [m]	Liczba jezdni / ilość pasów ruchu - min. szer. jezdni [m]
1	2	3	4	5
1 KDG	Fragment istniejącej ul. Wojska Polskiego (przebieg drogi wojewódzkiej nr 484) – ustala się wschodnią linię rozgraniczającą wg rysunku planu.	G	15,0 -16,0 m na wschód od granicy opracowania = osi ulicy z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania	1/2 - 7,0
1 KDD	Projektowana ulica dojazdowa od ul. Armii Krajowej do ul. Armii Krajowej wraz z projektowanym placem do zawracania pojazdów umożliwiającym wjazd na sąsiadujące działki o przebiegu zgodnie z rys. planu, / realizacja ulicy w wyznaczonych parametrach.	D	zmienna (na większości przebiegu -15,0 m, na fragmencie ul. Kolejowej – 10,0 m)	1/2 - 6,0; 1/2 - 5,0
2 KDD	Projektowana ulica dojazdowa ślepa od 1KDD zakończona placem do zawracania pojazdów o wielkości zgodnie z rys. planu / realizacja.	D	10,0 m	1/2 - 5,0

2) plan ustala, oprócz wyznaczonych parkingów, zasadę lokalizowania, wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek, poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej;

3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) w terenach wielofunkcyjnych centrów usługowo-handlowych, usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² min. 10 miejsc parkingowych na 1000m² powierzchni sprzedaży,

b) w terenach o funkcji użyteczności publicznej minimum:

- dla obiektów handlowych - jedno miejsce na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjno - usługowych – 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
- dla obiektów gastronomii – jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
- dla obiektów hotelowych – jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
- dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej – 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej – dwa stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

c) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną dla jednego budynku maksimum – 4 stanowiska w garażach.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1MN(u)** ustala się przeznaczenie - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – mieszkalnictwo jednorodzinne;

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe;

3) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa towarzysząca.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) możliwość realizacji zabudowy:

a) mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) usługowej nieuciążliwej (biura, gabinety, drobne rzemiosło),

c) towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej – gospodarczej i garażowej;

2) zakaz lokalizacji:

a) działalności uciążliwej,

b) obiektów o funkcji sal tanecznych, dyskotek, organizacji przyjęć,

c) obiektów produkcyjnych, przetwórczych, usług rzemiosła wytwórczego, hurtowego handlu, usług wymagających zaopatrzenia samochodami ciężarowymi (np. obrót artykułami AGD, meblami, zakładów tapicerskich), usług związanych z obsługą transportu, punktów napełniania butli gazem,

d) obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

e) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

f) zakaz wprowadzania garaży na samochody ciężarowe.

3. Zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

1) lokalizacja zabudowy zgodna z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) forma zabudowy o funkcji podstawowej – wolnostojąca;

3) dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w granicach działek wewnątrz przedmiotowego terenu, z zachowaniem ustalonych linii zabudowy;

4) dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, towarzyszącej wbudowaną w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub jako obiekty wolnostojące;

5) uciążliwość funkcji usługowej – w granicach nieruchomości lub lokalu, w której jest prowadzona;

6) w przypadkach, gdy na działkach sąsiednich występuje zabudowa w granicy, dopuszcza się grupowanie z nią nowej zabudowy;

7) obowiązuje zastosowanie ujednoliconych elementów wykończeniowych: kolorystyki elewacji, pokrycia dachów dla wszystkich budynków znajdujących się na tej samej posesji;

8) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 70%,

9) wskaźnik intensywności zabudowy: min 0,3 , max 0,7.

4. Warunki dla obiektów istniejących:

1) obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym;

2) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu – adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, wg ustaleń ogólnych planu i szczegółowych tej jednostki;

3) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy – rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu;

4) dla obiektów o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu, usytuowanych wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy – do czasu dostosowani funkcji, obowiązuje zakaz utrwalania, np.: przebudowy, modernizacji oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty;

5) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy.

5. Zasady realizacji zabudowy:

1) gabaryty zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo - usługowej:

a) maksymalna wysokość do okapu – do 6,0 m (nie dotyczy dachów lukarn),

b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 11,0 m;

2) gabaryty zabudowy usługowej i towarzyszącej:

a) maksymalna wysokość do okapu – do 3,5 m (nie dotyczy dachów lukarn),

b) maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 5,5 m;

3) zasady kształtowania dachów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo- usługowej:

a) główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek,

b) dachy dwu lub wielospadowe,o jednym kącie nachylenia,

c) w przypadku budowy w granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy jednospadowe.

d) kąty nachylenia dachów 20º - 45º;

4) zasady kształtowania dachów zabudowy usługowej, towarzyszącej:

a) główna kalenica równoległa lub prostopadła do granic dłuższych działek,

b) dachy dwu lub wielospadowe o jednym kącie nachylenia,

c) w przypadku budowy w granicy z działką sąsiednią dopuszcza się dachy jednospadowe;

d) kąty nachylenia dachów 20º - 45º,

6. Zasady podziału nieruchomości:

1) adaptacja istniejącego podziału geodezyjnego;

2) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 10.

7. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, §13;

2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

4) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 12, pkt 1.

8. Warunki i zasady dotyczące infrastruktury:

1) obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w Rozdziale 2, §18 - §27;

2) zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ul. oznaczonej symbolem 1KDG;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDG;

4) odprowadzenie wód deszczowych - istniejącą kanalizacją w ul. oznaczonej symbolem 1KDG;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną - z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo - rozdzielczych 15/0,4/0,23kV;

6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącego sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDG;

7) zaopatrzenie w ciepło - z istniejącego ciepłociągu w omawianym terenie;

8) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym poszczególnych działek lub nieruchomości;

9) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów – odpowiednio, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2, § 27;

10) obsługa komunikacyjna – z ul. oznaczonej symbolem 1KDG.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **2U(ks,e)** ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, stacje transformatorowo - rozdzielcze;

3) uzupełniające – infrastruktura techniczna, zieleń;

4) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w punktach 1 , 2, 3, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) możliwość realizacji zabudowy:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wielofunkcyjnych centrów usługowo - handlowych na terenach wyznaczonych na rysunku planu,

b) zabudowy usług komercyjnych,

c) usług publicznych,

d) placów wystawienniczych,

e) zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej: magazynowej, socjalnej, biurowej,

f) parkingów, z dopuszczeniem parkingów podziemnych wraz z drogami odsługującymi,

g) placów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, letnich ogródków gastronomicznych,

h) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej,

i) pylonów reklamowych związanych z prowadzoną działalnością,

j) w zakresie obsługi transportu dopuszcza się stacje obsługi transportu, stacje paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych do 4 stanowisk;

k) w strefie bezpieczeństwa od napowietrznej linii 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 24, pkt.6;

2) zakaz lokalizacji:

a) obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

b) działalności uciążliwej,

c) obiektów produkcyjnych, w budynkach jak i poza nimi,

d) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku,

e) lokalizacji punktów skupu złomu, obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów,

f) lokalizacji parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,

g) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

h) nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością.

3. Zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

1) lokalizacja zabudowy zgodna z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) forma zabudowy – dowolna;

3) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach towarzyszących jako wbudowaną w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanej lub jako obiekt wolnostojący;

4) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 70%;

5) wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,2, max - 1,8;

6) obowiązuje stosowanie jednakowej formy, jednego typu architektonicznego budynków w ramach jednego terenu.

7) zasady zagospodarowania i realizacji nowej zabudowy:

a) ustala się wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – do 16 m,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych - maksymalna wysokość do okapu – do 13,0 m (nie dotyczy dachów lukarn),
- na fragmentach elewacji dopuszcza się akcenty wysokościowe do 20,0 m,
- wysokość pylonów reklamowych – do 30,0 m,

b) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:

- dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
- dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych i połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylanie do 45º i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych).

4. Zasady podziału nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 10;

2) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej z ul. oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD;

3) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej;

4) dla wydzielanych działek ustala się:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 30 m,

c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących,

d) ograniczenia minimalnej wielkości działek nie dotyczą dokonywania podziałów w celu powiększenia nieruchomości lub regulacji granic działek.

5. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

3) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami realizowanymi w ramach jednej nieruchomości;

4) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną.

6. Warunki i zasady dotyczące infrastruktury:

1) obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w Rozdziale 2, §18 - §27;

2) zaopatrzenie w wodę - z projektowanej sieci wodociągowej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD;

4) odprowadzenie wód deszczowych - do projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;

6) zaopatrzenie w gaz - z projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD;

7) zaopatrzenie w ciepło - z projektowanego ciepłociągu w ul. oznaczonej symbolem 1KDD, 2KDD;

8) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym działki;

9) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów – odpowiednio, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2, § 27;

10) obsługa komunikacyjna z ul. oznaczonych symbolami: 1KDD, 2KDD.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **3U(ks,e)** ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) dopuszczalne – parkingi, stacje transformatorowo – rozdzielcze;

3) uzupełniające – infrastruktura techniczna, mała architektura, zieleń;

4) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w punktach 1, 2, 3, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) możliwość realizacji zabudowy:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wielofunkcyjnych centrów usługowo - handlowych, na terenach wyznaczonych na rysunku planu,

b) zabudowy usług komercyjnych,

c) usług publicznych,

d) placów wystawienniczych,

e) zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej: magazynowej, socjalnej, biurowej ,

f) parkingów z dopuszczeniem parkingów podziemnych wraz z drogami obsługującymi,

g) placów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, letnich ogródków gastronomicznych,

h) pylonów reklamowych związanych z prowadzoną działalnością,

i) w zakresie obsługi transportu dopuszcza się stacje obsługi transportu, stacje paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych do 4 stanowisk,

j) możliwość realizacji stacji transformatorowo - rozdzielczych, jako wolnostojących, wbudowanych, w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub wgłębionych w ziemię,

k) obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

l) dopuszcza się adaptację nieograniczoną istniejącego składu budowlanego na działce o nr geodezyjnym 182, obr.14;

m) w stefie bezpieczeństwa od napowietrznej linii 15kV, obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 24, pkt 6;

2) zakaz lokalizacji:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², wieolofunkcyjnych centrów usługowo-handlowych poza terenami wyznaczonymi na rysunku planu,

b) zabudowy mieszkaniowej,

c) obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

d) działalności uciążliwej,

e) obiektów produkcyjnych, otwartych placów składowych, za wyjątkiem istniejącego składu budowlanego na działce nr 182, obr.14,

f) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku,

g) lokalizacji punktów skupu złomu, obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów,

h) lokalizacji parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,

i) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

j) nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością;

3. Zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

1) lokalizacja zabudowy zgodna z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) forma zabudowy – dowolna;

3) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 70%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,2, max - 1,8;

5) zasady zagospodarowania i realizacji nowej zabudowy:

a) wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – do 16 m,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych - maksymalna wysokość do okapu – do 13,0 m (nie dotyczy dachów lukarn),
- na fragmentach elewacji dopuszcza się akcenty wysokościowe do 20,0 m,
- wysokość pylonów reklamowych – do 30,0 m;

6) obowiązuje stosowanie jednakowej formy, jednego typu architektonicznego budynków w ramach jednego terenu.

7) warunki dla obiektów istniejących:

a) adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) adaptacja nieograniczona istniejących usług na działkach: nr 178, obr. 14 i nr 182, obr. 14,

c) obowiązują działania rewaloryzacyjne w zakresie zabudowy - wykorzystanie istniejących zasobów i ich uzupełnianie, eliminowanie zabudowy prowizorycznej i w złym stanie technicznym,

d) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu - adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, na warunkach opisanych w ust. 3 pkt.: 1, 2, 3, 4,5, 6 niniejszego paragrafu,

e) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy, usytuowanej całkowicie lub częściowo między linami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy,

f) istniejącą linię elektroenergetyczną niskiego napięcia 15kV przeznacza się do likwidacji, do tego czasu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 24, pkt 6,

g) gabaryty istniejącej zabudowy mieszkaniowej:

- maksymalna wysokość do okapu – do 7,5 m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 11,0 m;

h) gabaryty istniejącej zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość do okapu – do 4,5 m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 6,0 m;

i) zasady kształtowania dachów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, towarzyszącej:

- główna kalenica równoległa do ulicy,
- dachy dwu lub wielospadowe, o jednym kącie nachylenia,
- kąty nachylenia dachów 20^0 - 45^0 ;

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;
2) maksymalne zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;
3) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami realizowanymi w ramach jednej nieruchomości;
4) w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, obowiązuja ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 12, pkt 2.

5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 16.

6. Zasady podziału nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 10.
2) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej z ul. oznaczonej symbolem 1KDD lub poprzez drogi wewnętrzne o minimalnej szerokości pasa drogowego 10,0 m;
3) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej;
4) dla wydzielanych działek ustala się:
   a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1500 m²,
   b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 30 m,
   c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących,
   d) ograniczenia minimalnej wielkości działek nie dotyczą dokonywania podziałów w celu powiększenia nieruchomości lub regulacji granic działek.

7. Warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:

1) obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w Rozdziale 2, § 18 - § 27;
2) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ul. Armii Krajowej i projektowanej sieci wodociągowej z ul. oznaczonej symbolem 1KDD;
3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do istniejącej kanalizacji sanitarnej Ø 300 w ul. Armii Krajowej i projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;
4) odprowadzenie wód deszczowych – do istniejącej kanalizacji deszczowej w ul. Armii Krajowej i do projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;
5) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;
6) zaopatrzenie w gaz - z istniejącej sieci w ul. Armii Krajowej i projektowanej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;
7) zaopatrzenie w ciepło z istniejącego ciepłociągu w ul. Armii Krajowej i projektowanej sieci w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;
8) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym działki;
9) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów – odpowiednio, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2, § 27;
10) dla obsługi terenów zabudowy mieszkaniowej, na każdej działce należy zapewnić dla jednego budynku nie więcej niż cztery miejsca postojowe lub cztery stanowiska w garażach;

11) obsługa komunikacyjna z ul. oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **4 U(ks, e)** ustala się przeznaczenie - tereny usług, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – usługi;

2) przeznaczenie dopuszczalne – parkingi, stacje transformatorowo-rozdzielcze;

3) uzupełniające – infrastruktura techniczna;

4) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w punktach 1, 2, 3, także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) możliwość realizacji zabudowy:

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,

b) zabudowy usług komercyjnych,

c) usług publicznych,

d) placów wystawienniczych,

e) zabudowy towarzyszącej zabudowie usługowej:magazynowej, socjalnej, biurowej,

f) parkingów z dopuszczeniem parkingów podziemnych wraz z drogami obsługującymi,

g) placów, ciągów pieszych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, letnich ogródków gastronomicznych,

h) sieci, urządzeń infrastruktury technicznej,

i) w zakresie obsługi transportu dopuszcza się stacje obsługi transportu, stacje paliw płynnych i gazowych, myjni samochodowych do 4 stanowisk,

j) możliwość realizacji obiektu stacji transformatorowo - rozdzielczej, jako wolnostojącego, wbudowanego, w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub wgłębionego w ziemię,

k) obiektów małej architektury, zieleni urządzonej,

l) ustala się adaptację czasową istniejącej zabudowy mieszkaniowej, ł) ustala się adaptację nieograniczoną istniejącej usługi gastronomicznej, zlokalizowanej na działce nr 130, obr.16;

2) zakaz lokalizacji:

a) zakaz lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych (powyżej 2000m²),

b) obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

c) działalności uciążliwej,

d) obiektów produkcyjnych, składowych, zarówno w budynkach jak i poza nimi,

e) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpieniem poważnych awarii - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku,

f) lokalizacji punktów skupu złomu, obiektów służących przetwarzaniu i unieszkodliwianiu odpadów,

g) lokalizacji parkingów dla pojazdów przewożących materiały niebezpieczne,

h) ogrodzeń pełnych i z prefabrykatów betonowych,

i) nośników reklamowych niezwiązanych z prowadzoną działalnością,

3) warunki dla obiektów istniejących:

a) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy,

b) dla obiektów o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu – adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na warunkach opisanych w ustaleniach ogólnych planu i szczegółowych tej jednostki,

c) istniejącą zabudowę mieszkaniową wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy - przeznacza się do adaptacji czasowej,

d) istniejącą zabudowę usytuowaną między liniami rozgraniczającymi, a liniami zabudowy - przeznacza się do adaptacji czasowej,

e) ustala się adaptację nieograniczoną istniejącej usługi gastronomicznej, zlokalizowanej na działce nr 130, obr.16,

f) istniejącą linię elektroenergetyczną niskiego napięcia 15kV przeznacza się do likwidacji, do tego czasu obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 24, pkt 6.

3. Zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

1) lokalizacja zabudowy zgodna z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

2) forma zabudowy – dowolna;

3) wielkość powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – do 60%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy: min. – 0,5, max - 1,8;

5) dopuszcza się realizację zabudowy o funkcjach towarzysących jako budowaną w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanej lub jako obiekt wolnostojący;

6) obowiązuje stosowanie jednakowej formy, jednego typu architektonicznego budynków w ramach jednego terenu;

7) zasady zagospodarowania i realizacji nowej zabudowy:

a) ustala się wysokość zabudowy:

- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – do 16 m,
- w przypadku stosowania dachów spadzistych - maksymalna wysokość do okapu – do 12,0 m (nie dotyczy dachów lukarn),
- na fragmentach elewacji dopuszcza się akcenty wysokościowe do 20,0 m,

b) ustala się zasady kształtowania przekryć dachowych:

- dopuszcza się dowolne kształtowanie przekryć dachowych, w tym przekrycia krzywoliniowe,
- dla przekryć dachowych o płaszczyznach prostoliniowych i połaciach widocznych na elewacjach ustala się nachylanie do 45º i przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach (nie dotyczy konstrukcji szedowych);

c) gabaryty istniejącej zabudowy usługowej:

- maksymalna wysokość do okapu – do 7,5 m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 11,0 m;

d) gabaryty istniejącej zabudowy towarzyszącej:

- maksymalna wysokość do okapu – do 4,5 m,
- maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu - do 6,0 m;

e) zasady kształtowania dachów istniejącej zabudowy usługowej, towarzyszącej:

- główna kalenica równoległa do ulicy,
- dachy dwu lub wielospadowe, o jednym kącie nachylenia,
- kąty nachylenia dachów 20^0 -45^0 .

4. Zasady ochrony środowiska i przyrody:

1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 10%;

2) maksymalne zachowanie istniejącej zieleni wysokiej w ramach powierzchni biologicznie czynnej;

3) nakazuje się rekompensowanie niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami realizowanymi w ramach jednej nieruchomości;

4) terenów nie obejmuje się ochroną akustyczną.

5. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 § 16.

6. Zasady podziału nieruchomości:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 10

2) dla wydzielanych działek obowiązuje zapewnienie obsługi komunikacyjnej z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD;

3) każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do infrastruktury technicznej;

4) dla wydzielanych działek ustala się:

a) minimalna powierzchnia wydzielanej działki – 1000 m²,

b) minimalna szerokość frontu wydzielanej działki - 30 m,

c) granice wydzielanych działek prostopadłe lub równoległe do granic istniejących lub dróg obsługujących,

d) ograniczenia minimalnej wielkości działek nie dotyczą dokonywania podziałów w celu powiększenia nieruchomości lub regulacji granic działek.

7. Warunki i zasady, dotyczące infrastruktury:

1) obowiązują odpowiednie przepisy ogólne zawarte w Rozdziale 2, § 18 - § 27;

2) zaopatrzenie w wodę - z istniejącej sieci wodociągowej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;

3) odprowadzenie ścieków sanitarnych - do projektowanej sieci kanalizacyjnej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;

4) odprowadzenie wód deszczowych do projektowanej sieci kanalizacyjnej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV;

6) zaopatrzenie w gaz - do projektowanej sieci gazowej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;

7) zaopatrzenie w ciepło - z projektowanej sieci ciepłowniczej w ul. oznaczonej symbolem 1KDD;

8) parkingi i garaże dla wszystkich budynków powinny mieścić się na terenie własnym działki;

9) obowiązuje wskaźnik wyposażenia terenów w miejsca postojowe dla samochodów – odpowiednio, zgodnie z ustaleniami zawartymi w Rozdziale 2, § 27;

10) obsługa komunikacyjna terenów usługowych - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **5KS** ustala się przeznaczenie - tereny obsługi komunikacyjnej, a w tym:

1) przeznaczenie podstawowe – obsługa komunikacji samochodowej;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna, zieleń.

2. Zasady realizacji przeznaczenia:

1) możliwość lokalizacji powierzchniowych elementów obsługi ruchu drogowego, np.: zatok, pętli autobusowych, parkingów;

2) kontenerów technicznych, wiat przystankowych;

3) zakaz zabudowy i zadaszeń za wyjątkiem obiektów przystankowych;

4) zakaz lokalizacji innych obiektów obsługi komunikacji samochodowej, a w tym: stacji paliw, tankowania gazem, stacji obsługi komunikacyjnej, myjni.

3. Zasady zagospodarowania terenu i lokalizacji zabudowy:

1) wielkość powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 10%;

2) wskaźnik intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 0,1;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej – 20%;

4) gabaryty kontenerów, wiat przystankowych:

a) maksymalna wysokość – 5,0 m,

b) dachy: jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45º, przeciwległe połacie o jednakowych nachyleniach.

4. Zasady podziału nieruchomości – zachowanie istniejącego podziału.

5. Warunki i zasady obsługi komunikacyjnej – obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 1 KDD.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **6ZN** ustala się przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń naturalna, nieurządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające - infrastruktura techniczna;

3) zakazuje się wprowadzania innego przeznaczenia niż wymienione w punktach 1, 2 , także w postaci zagospodarowania tymczasowego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) adaptacja istniejącego użytkowania terenu (uprawy polowe, pastwiska);

2) obowiązek przeznaczenia pasa 3,0m wzdłuż koryta rzeki Rakówki na pas dostępu do celów jej konserwacji;

3) dopuszcza się niwelację i ukształtowanie terenu, lokalizacje budowli służących ochronie przeciwpowodziowej;

4) dopuszcza się lokalizacje sieci infrastruktury technicznej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 90%;

6) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni wysokiej;

7) obowiązuje dobór zieleni dostosowany do warunków siedliskowych i środowiskowych;

8) odprowadzenie wód deszczowych, roztopowych - powierzchniowo, do rzeki;

9) zakazuje się:

a) lokalizacji zabudowy, w tym zabudowy o charakterze tymczasowym, za wyjątkiem urządzeń i budowli służących ochronie przeciwpowodziowej,

b) stosowania ogrodzeń wewnątrz przedmiotowego terenu oraz od strony rzeki Rakówki,

c) umieszczania nośników reklamowych,

d) utwardzania terenu pod place składowe i parkingi.

3. Zasady podziału nieruchomości - adaptacja istniejącego podziału geodezyjnego.

4. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasady dziedzictwa kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2, § 16.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługa komunikacyjna działki nr 128/4, obręb 14 - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD poprzez teren oznaczony symbolem 5KS;

2) obsługa pozostałego terenu - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD poprzez własne działki położone w jednostce 4U(ks,e).

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 34. Traci moc Uchwała Nr XXII/216/04 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 27 maja 2004r. w sprawie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 5 lipca 2004r., Nr 186, poz.1684.

§ 35. Wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: 2 U(ks,e), 3 U (ks,e), 4 U(ks,e) - 30%;

2) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 36. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta w Bełchatowie.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Bełchatowie

Ewa Skorupa

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik1.JPG

załącznik nr 1

Załącznik Nr 2a do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik2a.JPG

Załacznik nr 2a

Załącznik Nr 2b do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik2b.JPG

załącznik nr 2b

Załącznik Nr 2c do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik2c.JPG

załacznik nr 2c

Załącznik Nr 3a do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3a.JPG

załącznik nr 3a

Załącznik Nr 3b do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3b.JPG

załącznik nr 3b

Załącznik Nr 3c do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3c.JPG

załącznik nr 3c

Załącznik Nr 3d do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3d.JPG

załącznik nr 3d

Załącznik Nr 3e do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3e.JPG

załącznik nr 3e

Załącznik Nr 3f do uchwały Nr XXI/163/12
Rady Miejskiej w Bełchatowie
z dnia 23 lutego 2012 r.
Zalacznik3f.JPG

załącznik nr 3f

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXI/163/12

Rady Miejskiej w Bełchatowie

z dnia 23 lutego 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA BEŁCHATOWA - DLA TERENU OGRANICZONEGO ULICAMI WOJSKA POLSKIEGO I ARMII KRAJOWEJ, RZEKĄ RAKÓWKĄ ORAZ LINIĄ KOLEJOWĄ

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla obszaru ograniczonego ulcami: Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową wyłozony był do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Biura Planowania Przestrzennego w Bełchatowie, w terminie od dnia 23 grudnia 2011r. do 12 stycznia 2012r., z możliwością skladania uwag w terminie do dnia 26 stycznia 2012r. Do przemiotowego projektu planu w wyniku jego wyłożenia nie złożono uwag.

Załącznik Nr 5 do Uchwały Nr XXI/163/12

Rady Miejskiej w Bełchatowie

z dnia 23 lutego 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE 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

Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca o samorządzie gminnym (t.j:Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz.1591 z poźn. zmianami), zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, w tym sprawy:

- ładu przestrznnego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymywania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych.

Do ważniejszych zadań związanych z porządkowaniem i zagospodarowaniem terenu planu, należą:

- wykupienie nieruchomości do realizacji celów publicznych,
- budowa dróg,
- urządzenie terenów zieleni ogólnodostępnej,
- wybudowanie brakujących odcinków sieci wodociągowej, kanalizacyjnej.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata. Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet miasta i z wykorzystaniem środków zewnętrznych:

- funduszy strukturalnych Unii Europejskiej,
- Funduszu Spójności,
- Funduszu Ochrony Środowiska,
- Funduszu Spółek Miejskich,
- środków udostępnianych w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 27 kwietnia 2012 r.

Poz. 1326

Elektronicznie podpisany przez:
2012.04.27 11:33:27
Anna Siwińska; Łódzki Urząd Wojewódzki

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR PNK-I.4131.320.2012
WOJEWODY ŁÓDZKIEGO

z dnia 26 kwietnia 2012 r.

Rada Miejska w Bełchatowie

Na podstawie art. 86 i 91 ust. 1 i ust. 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142, Nr 28, poz. 146, Nr 106, poz. 675, Nr 40, poz. 230, z 2011 r. Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 21, poz. 113, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887) w związku z art. 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043, Nr 130, poz. 871, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901)

stwierdzam nieważność

§ 29 ust. 4, § 30 ust. 6, § 31 ust. 6, § 16 pkt 2 uchwały Nr XXI/163/12 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 23 lutego 2012 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla terenu ograniczonego ulicami Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową.

Uzasadnienie

W dniu 23 lutego 2012 r. Rada Miejska w Bełchatowie podjęła uchwałę Nr XXI/163/12 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - dla terenu ograniczonego ulicami Wojska Polskiego i Armii Krajowej, rzeką Rakówką oraz linią kolejową, która została zbadana pod względem zgodności z prawem, a o prowadzonym postępowaniu organ gminy został powiadomiony zawiadomieniem o wszczęciu postępowania z dnia 22 marca 2012 r. (znak PNK.I-4131.320.2012).

Z ustaleń dokonanych przez organ nadzoru wynika, iż przedmiotowy Plan w części jak wyżej, uchwalony został z naruszeniem art. 20 ust. 1, art. 28 ust. 1 oraz art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; art. 93 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j.: Dz.U. z 2010 r. Nr 110, poz. 651, ze zm.), a także art. 7 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej z dnia 2 kwietnia 1997 r. (Dz.U. Nr 78, poz. 483, ze zm.).

Podstawą podjęcia przedmiotowej uchwały był m.in. art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym plan miejscowy uchwala rada gminy. Wskazaną normę kompetencyjną należy interpretować w powiązaniu z art. 7 Konstytucji, zgodnie z którym organy władzy publicznej działają na podstawie i w granicach prawa.

Analizując zapisy planu należy wskazać, iż przedmiotowy Plan w § 29 ust. 4, § 30 ust. 6, § 31 ust. 6 wprowadził zasady podziału nieruchomości poprzez dokonanie szczegółowych ustaleń dla wydzielonych działek.

Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, iż przepis art. 15 ust. 2, jak i art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie dają uprawnienia do zamieszczenia w planie miejscowym zapisów dotyczących zasad dokonywania podziału nieruchomości. Postępowanie podziałowe jest bowiem przedmiotem uregulowań ustawy o gospodarce nieruchomościami. Zgodnie z art. 1 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy, to ustawa określa zasady podziału nieruchomości.

Mając na uwadze art. 93 ust. 1 i ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Zgodność z ustaleniami planu, dotyczy zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu. Zgodność proponowanego podziału nieruchomości z ustaleniami planu miejscowego opiniuje Prezydent Miasta. On również jest uprawniony do wydania decyzji zatwierdzającej podział. Tak więc rola planu miejscowego w dokonywaniu podziału działek jest ograniczona do wskazania przeznaczenia terenu. Podział nieruchomości nie jest więc uzależniony od wprowadzenia stosownych parametrów w tym zakresie.

Zgodność z ustaleniami planu nie oznacza uprawnienia do zamieszczenia w planie warunków podziału, oznacza tylko, że przy zatwierdzeniu projektu podziału Prezydent musi uwzględnić przeznaczenie terenu określone w planie miejscowym i z tego punktu widzenia ocenić, czy projekt podziału nieruchomości służy realizacji celu i przeznaczenia określonego w planie miejscowym.

Zdaniem organu nadzoru powyższe potwierdza, że organy gminy w ramach posiadanego władztwa planistycznego nie mają uprawnień do określania dodatkowych, szczegółowych zasad, jakim miałby podlegać ewentualny podział nieruchomości.

Tak więc nie Rada Gminy, lecz Prezydent Miasta jest organem właściwym do podziału nieruchomości w trybie stosownego postępowania administracyjnego. Podział kompetencji miedzy Radę Gminy i Prezydenta Miasta oznacza w szczególności, że Rada Gminy nie jest uprawniona do zamieszczenia w swych uchwałach wytycznych wiążących Prezydenta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji. Podobne stanowisko zostało wyrażone w wyroku WSA we Wrocławiu z dnia 12.07.2011 r., sygn. akt II SA/Wr 253/11 oraz w wyroku NSA z dnia 20.01.2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10.

W dalszej części należy także wskazać na niewłaściwy zapis § 16 pkt 2 przedmiotowej uchwały, z którego wynika obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych na terenie strefy „W" (ochrona stanowisk archeologicznych). Zapis ten jest zawarty w ramach ustaleń dotyczących zasad ochrony krajobrazu kulturowego oraz zasad ochrony dziedzictwa kulturowego. Zdaniem organu nadzoru powyższy zapis wykracza poza przyznaną Radzie Gminy kompetencję do określenia w planie miejscowym zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 15 ust. 2 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Zakres kompetencji organu nadzoru konserwatorskiego oraz wymogi, które powinien spełnić inwestor prowadzący roboty budowlane przy zabytku lub też w jego otoczeniu, szczegółowo określone zostały w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568, ze zm.). Zgodnie z art. 36 ust. 1 pkt 2 ww. ustawy pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków wymaga wykonywanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku.

Tak więc przedmiotowa materia kompleksowo uregulowana została w przepisach rangi ustawowej. W tym kontekście za niewłaściwe należy więc uznać wprowadzenie w przedmiotowym planie miejscowym „obowiązku uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków", w sytuacji gdy przepisy z zakresu planowania przestrzennego tego nie wymagają.

Jedną z form ochrony zabytków jest ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, jednakże ochrona taka musi być spójna z regulacją ustawową, jak również powinna wynikać z przepisów upoważniających stosowny organ gminy do jej wprowadzenia.

Należy mieć także na uwadze, iż powtarzanie regulacji ustawowych lub ich modyfikacja w akcie prawa miejscowego są niezgodne z brzmieniem § 118 w związku z § 143 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „ Zasad techniki prawodawczej" (Dz. U. Nr 100, poz. 908).

Z tych też względów, stosownie do art. 91 ust. 1 ustawy o samorządzie gminnym, należało orzec jak na wstępie.

Rozstrzygnięcie nadzorcze może zostać zaskarżone do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Łodzi (90-434 Łódź, ul. Piotrkowska 135) za pośrednictwem Wojewody Łódzkiego, w terminie 30 dni od dnia doręczenia.

Skargę wnosi się w dwóch egzemplarzach.

Wojewoda Łódzki:
Jolanta Chełmińska

Do wiadomości:

Prezydent Miasta Bełchatowa