UCHWAŁA NR XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE

z dnia 28 września 2017 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Oczyszczalnia ścieków"

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 2016 r. poz. 446, poz. 1579 i poz. 1948 oraz z 2017 r. poz. 730 i poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą nr XXXI/269/17 Rady Miejskiej w Bełchatowie z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Oczyszczalnia ścieków", po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa, Rada Miejska w Bełchatowie uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Bełchatowa - "Oczyszczalnia ścieków".

2. Plan obejmuje obszar ograniczony:

1) od północy - linią kolejową;

2) od wschodu - granicami miasta;

3) od południa - dopływem rzeki Rakówki - rowem melioracyjnym;

4) od zachodu - rzeką Rakówką.

3. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 i ust.2 niniejszego paragrafu, przedstawione są na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

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

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) planie miejscowym – należy przez to rozumieć tekst oraz rysunek planu miejscowego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu miejscowego, stanowiącą załącznik do niniejszej uchwały – tekstu planu;

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

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

6) 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, instalacji fotowoltaicznych;

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

8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, gdzie przeznaczenie dopuszczalne nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej obiektów o przeznaczeniu podstawowym, na terenie jednej działki;

9) przeznaczeniu tymczasowym - należy przez to rozumieć należy przez to rozumieć wykorzystanie terenu do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego ;

10) adaptacji nieograniczonej – należy przez to rozumieć zachowanie budynków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy, dobudowy, 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 i warunków zabudowy;

11) 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;

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

13) uciążliwości - należy przez to rozumieć zjawisko utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego środowiska, takie jak: hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, itp., w zakresie dopuszczalnych norm obowiązuje odniesienie się do przepisów szczególnych;

14) działalności nieuciążliwej - należy przez to rozumieć działalność o uciążliwości nieprzekraczającej granic danej nieruchomości lub terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie dopuszczalnych norm;

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

16) wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków zlokalizowanych i przewidzianych do lokalizacji na danej działce budowlanej, do powierzchni działki budowlanej;

17) powierzchni utwardzonej - należy przez to rozumieć teren nie zajęty pod budynki i nie stanowiący powierzchni biologicznie czynnej np. chodniki, miejsca postojowe;

18) dachach płaskich - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych nie większym niż 12°;

19) dachach stromych - należy przez to rozumieć dachy o pochyleniu połaci dachowych powyżej 12°;

20) ściekach sanitarnych - należy przez to rozumieć ścieki bytowe i przemysłowe, zdefiniowane w przepisach odrębnych.

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

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

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 oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tych terenów;

2) określenie granic i zasad zagospodarowania terenów;

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 gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;

5) określenie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazy zabudowy wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zdrowia ludzi oraz prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody;

6) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oraz ustalenie parametrów ulic zapewniających możliwość pełnego uzbrojenia dla obszaru objętego planem;

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

§ 5. 1. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1: wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa;

2) załącznik nr 2: rysunek planu - plansza podstawowa w skali 1 : 2 000;

3) załączniki nr 3: rysunek planu – infrastruktura techniczna w skali 1 : 2 000;

4) załącznik nr 4: rozstrzygnięcia 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) przebiegi linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne, tymczasowe;

4) oznaczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy;

5) granice strefy obszarów zalewowych;

6) granice strefy "W" - ochrony stanowisk archeologicznych;

7) oznaczenia maksymalnych zasięgów pasów technologicznych linii elektroenergetycznych istniejących oraz istniejących przeznaczonych do likwidacji;

8) oznaczenia orientacyjnych przebiegów tras rowerowych;

9) oznaczenia klas ulic.

3. Na rysunku planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1 pkt 3, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego zmianą planu;

2) przebiegi linii rozgraniczających terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie użytkowania;

3) symbole literowe określające przeznaczenie terenów – podstawowe, dopuszczalne;

4) oznaczenia liniowe istniejących sieci infrastruktury technicznej, przewidywane do obsługi obszaru objętego planem;

5) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, określające ich orientacyjny przebieg do sprecyzowania w projektach technicznych poszczególnych sieci.

4. Oznaczenia niewymienione w ust. 2 i 3 mają charakter informacyjny.

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

1) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **NOS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

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

3) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone symbolem **RM** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i **/rm/** - przy oznaczeniu przeznaczenia tymczasowego;

4) tereny zabudowy produkcyjnej, oznaczone symbolem **P** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolem **U** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

6) tereny urządzeń infrastruktury technicznej, oznaczone symbolem **UT** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

7) tereny parkingów, oznaczone symbolem **KS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

8) tereny stacji transformatorowo - rozdzielczych, oznaczone symbolem **E** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego i **(e)** - przy określeniu przeznaczenia dopuszczalnego;

9) tereny lasów i zalesień, oznaczone symbolem **ZL** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

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

11) tereny zieleni izolacyjnej oznaczone symbolem **ZI** – przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

12) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

13) tereny użytków rolnych, oznaczone symbolem **R** - przy określeniu przeznaczenia podstawowego;

14) tereny ulic, oznaczone symbolem **KD.**

2. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 2.
Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru opracowania

§ 7. Zakazy i ograniczenia zawarte w Rozdziałach 2-4 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli zgodne są z przepisami szczególnymi.

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

2. Rozszerzenie lub odstępstwa od ustaleń tego rozdziału zawarte są w Rozdziale 4 „Ustalenia szczegółowe".

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

§ 10. Określenie zasad lokalizacji i sposobu oznakowania przeszkodowego obiektów (wież, kominów, masztów, słupów itp.) o wysokości 50,00 m n.p.t. i większej - przy zastosowaniu przepisów szczególnych.

§ 11. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania terenów, dla których nie ustalono takiej możliwości.

2. Wysokość budynków mierzy się od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do najwyższego punktu pokrycia dachu.

3. Warunkiem realizacji nowej zabudowy jest dostęp do drogi publicznej, rozumiany zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Odległości nowej zabudowy od istniejących sieci infrastruktury technicznej - z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Dla terenów usytuowanych wzdłuż terenów PKP obowiązują następujące ustalenia:

1) prowadzenie wszelkich robót ziemnych w pasie szerokości 20 m od granicy obszaru kolejowego wymaga stosowania przepisów szczególnych;

2) sytuowanie drzew, krzewów w pasie szerokości 15 m od granicy obszaru kolejowego wymaga stosowania przepisów szczególnych.

§ 12. Ustala się warunki dla obiektów istniejących:

1) o przeznaczeniu zgodnym z przeznaczeniem terenu:

   a) adaptacja nieograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz terenu wyznaczonego liniami zabudowy,

   b) adaptacja ograniczona istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między linią zabudowy a linią rozgraniczającą,

   c) adaptacja czasowa zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo poza liniami rozgraniczającymi terenu - w pasie drogowym ulicy;

2) o przeznaczeniu innym niż przeznaczenie terenu - rozbudowa jest uwarunkowana dostosowaniem do wymogów planu; do czasu dostosowania funkcji obowiązuje zakaz utrwalania np. przebudowy oraz zwiększania stanu zabudowy (kubatury, powierzchni), dopuszcza się jedynie bieżącą konserwację i remonty.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Przy dokonywaniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) szerokość frontu działki min. 20 m,

b) wielkość działki min. 400 m^2,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ulic przyległych lub pierwotnych granic działek: 0° lub 90°.

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

§ 14. Ustala się ochronę dziedzictwa kulturowego poprzez:

1) ochronę stanowisk archeologicznych, których orientacyjne zasięgi stref "W" ochrony pokazano na załączniku graficznym;

2) w przypadku wykonywania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności w ich obrębie sposób ochrony powyższych stanowisk - w myśl przepisów odrębnych o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 15. 1. **Ustala się ochronę warunków życia i zdrowia ludzi poprzez:**

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu), za wyjątkiem terenów, gdzie możliwość lokalizacji takich przedsięwzięć dopuszczono w ustaleniach szczegółowych;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (wg przepisów obowiązujących w dniu uchwalenia planu), za wyjątkiem terenów, gdzie możliwość lokalizacji takich przedsięwzięć dopuszczono w ustaleniach szczegółowych oraz dróg i inwestycji infrastruktury technicznej;

3) zakaz prowadzenia działalności uciążliwej w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) nakaz selektywnego gromadzenia odpadów w ramach obowiązującego systemu utrzymania porządku i czystości w mieście, w szczególności konieczność zapewnienia na własnej nieruchomości miejsca gromadzenia odpadów stałych;

5) zakaz lokalizacji usług, związanych ze zbieraniem, gromadzeniem, transportem, odzyskiem i unieszkodliwianiem odpadów - za wyjątkiem terenów, gdzie dopuszczenie lokalizacji wskazano w ustaleniach szczegółowych.

2. Tam, gdzie dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, warunkiem realizacji przedsięwzięcia jest ograniczenie jego uciążliwości do granic terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi - z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolami:

1) B6NOS(e) - istniejącej oczyszczalni ścieków;

2) B10U(e) - istniejącego schroniska dla zwierząt.

§ 16. Ustala się zasady ochrony przed hałasem:

1) dla terenów oznaczonych symbolami: B12U/rm/, C5U,RM, C6U,RM, C8U,MN ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

2) dla pozostałych terenów nie określa się dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku.

§ 17. Ustala się ochronę gleb poprzez:

1) ograniczenie urbanizacji przestrzeni zgodnie z zasadami zainwestowania określonymi w przepisach szczegółowych;

2) nakaz zagospodarowania mas ziemnych uzyskanych w wyniku prac ziemnych, a spełniających standardy jakości gleby lub ziemi, na terenie ich powstania, poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom; dopuszczenie usuwania ich poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) nakaz rekultywacji gleby lub ziemi w przypadku ich zanieczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustala się ochronę istniejących walorów przyrodniczych poprzez:

1) wydzielenie korytarzy ekologicznych wzdłuż rzeki Rakówki oraz jej dopływów (tereny oznaczone symbolami: A1WS, B1WS, C4WS), które tworzą tereny oznaczone symbolami: A2ZN, B2ZN,UT, B3ZN, B4ZN, C1ZN, C2ZN - bez możliwości wprowadzania zabudowy (za wyjątkiem odpowiednio: budowli, urządzeń służących ochronie przeciwpowodziowej, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej);

2) zachowanie istniejących terenów sklasyfikowanych jako lasy - bez możliwości wprowadzania zabudowy (za wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz sieci infrastruktury technicznej);

3) ochronę siedliska niżowego łęgu jesionowo-olszowego Fraxino-Alnetum (*91EO-3 - siedlisko priorytetowe), występującego w dolinie cieku wodnego (rowu melioracyjnego), kwalifikującego się do uznania lub wyznaczenia obszaru Natura 2000 poprzez ograniczenie wykorzystania terenu siedliska jedynie do realizacji przeznaczeń ustalonych planem oraz:

   a) zakaz zmiany naturalnego ukształtowania terenu (za wyjątkiem realizacji nowych i utrzymania istniejących dróg),

   b) zakaz prowadzenia upraw polowych,

   c) zakaz realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej (za wyjątkiem terenów w pasach drogowych nowych i istniejących dróg);

4) zachowanie przepływu wód melioracyjnych;

5) nakaz zapewnienia dostępu do istniejących rowów melioracyjnych na czas ich konserwacji;

6) nakaz rozwiązywania kolizji z urządzeniami melioracji wodnych zgodnie z przepisami szczególnymi, w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach przyległych i przepływ wód powierzchniowych;

7) nakaz rekompensowania niezbędnych wycięć drzew i krzewów nowymi nasadzeniami;

8) zalecenie maksymalnego nasycenia zielenią nowych terenów przeznaczonych do zabudowy;

9) pozostałe zasady ochrony zgodnie z przepisami szczegółowymi, w tym ustalenie powierzchni biologicznie czynnych.

§ 19. Ustala się ochronę wód powierzchniowych poprzez:

1) nakaz docelowego wyposażenia terenów przeznaczonych do zainwestowania w miejskie sieci kanalizacyjne odprowadzające ścieki sanitarne oraz wody opadowe i roztopowe;

2) zakaz zrzutów zanieczyszczeń do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia otwartych kanałów ściekowych;

3) nakaz utwardzania i odwadniania parkingów w sposób zabezpieczający środowisko gruntowo-wodne przed zanieczyszczeniami.

§ 20. Ustala się zasady przeciwdziałania zagrożeniu powodzi:

1) wyznacza się strefę obszarów zalewowych, w której ustala się:

   a) zakaz wprowadzania nowej zabudowy za wyjątkiem budowli służących ochronie przeciwpowodziowej oraz obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) zakaz sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem roślinności, stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej wzmacnianiu brzegów,

c) zakaz zmiany ukształtowania terenu za wyjątkiem prowadzenia robót, związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową obwałowań,

d) zakaz prowadzenia odzysku, unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;

2) obowiązuje techniczne przystosowanie koryt cieków wodnych, pozwalające na utrzymanie ich drożności;

3) dopuszcza się tworzenie wszelkich systemów retencji wód, budowę zbiorników retencyjnych oraz innych elementów, których celem jest ograniczanie ryzyka wystąpienia powodzi i jej skutków.

§ 21. Ustala się ochronę powietrza atmosferycznego poprzez: ustalenie docelowego źródła zaopatrzenia w ciepło - z miejskiej sieci gazowej, elektrycznej lub z odnawialnych źródeł energii; w przypadku braku możliwości realizacji tego ustalenia, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych; w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie również węglowych nośników energii.

Rozdział 3.
Infrastruktura techniczna

§ 22. 1. **Ustalenia ogólne dotyczące infrastruktury technicznej:**

1) ustala się podstawowy program wyposażenia obszaru, objętego planem:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną,

b) zaopatrzenie w wodę,

c) odprowadzenie ścieków sanitarnych,

d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych,

e) zaopatrzenie w gaz;

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

3) projektowane sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic;

4) dopuszcza się prowadzenie sieci uzbrojenia maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi ulic lub maksymalnie zbliżone do granic innych działek w przypadku braku możliwości technicznych realizacji ustalenia zawartego w punkcie 3;

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

6) dopuszcza się odtworzenie i modernizację sieci uzbrojenia technicznego wzdłuż istniejących tras;

7) przy budowie nowych sieci uzbrojenia technicznego oraz przebudowie istniejących obowiązuje prowadzenie ich jako sieci podziemne;

8) wszystkie inwestycje oraz zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzanie ścieków sanitarnych oraz wód opadowych i roztopowych i lokalizację innych urządzeń technicznych na terenie objętym planem winny być prowadzone z zastosowaniem przepisów szczególnych;

9) podłączenia infrastruktury technicznej zarówno do istniejących jak i projektowanych sieci - z zastosowaniem przepisów szczególnych;

10) 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 zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich.

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 przestrzennych.

§ 23. Ustalenia dotyczące zasilania w wodę:

1) jako preferowany ustala się organizowany sposób zaopatrzenia w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej, wg rysunku planu – załącznik nr 3 uchwały;

2) lokalizacja nowych sieci wodociągowych poza jezdniami i skrzyżowaniami;

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

4) nakaz zaopatrywania sieci wodociągowych w hydranty do celów przeciwpożarowych;

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

§ 24. Ustalenia dotyczące odprowadzania ścieków sanitarnych:

1) jako preferowane ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych 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 otwartych kanałów ściekowych;

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

§ 25. Ustalenia dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicach przyległych do istniejącej i projektowanej miejskiej sieci kanalizacji deszczowej wg rysunku planu – załącznik nr 3 do uchwały;

2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na teren własny działki i wykorzystanie ich na terenie własnej działki;

3) ustalenia, dotyczące odprowadzania wód opadowych i roztopowych z wyznaczonych planem terenów, znajdują się w ustaleniach szczegółowych.

§ 26. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci miejskiej;

2) do czasu realizacji układów zbiorowego zaopatrzenia w gaz, dopuszcza się korzystanie z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;

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

§ 27. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się docelowe źródło zaopatrzenia w ciepło - z miejskiej sieci gazowej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW;

2) w przypadku braku możliwości realizacji powyższego ustalenia, do czasu uzyskania takiej możliwości - dopuszcza się korzystanie z paliw płynnych lub energii elektrycznej jako mediów dla celów grzewczych;

3) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się stosowanie również węglowych nośników energii;

4) odnawialne źródła energii o mocy powyżej 100 kW możliwe są do stosowania w terenach, gdzie taka możliwość została zapisana w ustaleniach szczegółowych.

§ 28. Ustalenia dotyczące gospodarki odpadami:

1) ustala się zorganizowany sposób gromadzenia i odbioru wytwarzanych odpadów;

2) obowiązuje selektywne gromadzenie odpadów 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 - za wyjątkiem terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych dopuszczono prowadzenie tego typu działalności.

§ 29. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) docelowe zapotrzebowanie mocy elektrycznej dla obszaru objętego niniejszym planem kształtować się będzie na poziomie nie mniejszym niż 1500kW rocznie*;*

2) zaopatrzenie w/w obszarów w energię elektryczną odbywać się będzie z GPZ 110/15kV „Zamoście" za pomocą istniejących i projektowanych kabli ziemnych miejskiej kablowo-napowietrznej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15kV;

3) kolidujące z zagospodarowaniem obszaru, napowietrzne linie średniego napięcia 15 kV powinny być sukcesywnie likwidowane i zastępowane kablami ziemnymi średniego napięcia 15 kV;

4) rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej powinna być prowadzona z zastosowaniem przepisów szczególnych;

5) linie elektroenergetyczne 15kV łączące poszczególne istniejące i projektowane stacje 15/0,4kV oraz linie elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/ 0,231kV z tych stacji do budynków, dla oświetlenia terenu i innych potrzeb, powinny być wykonywane wyłączenie kablami ziemnymi; kable powinny być układane w obrębie linii rozgraniczających ulic, dróg i innych ciągów komunikacyjnych; w przypadku braku takich możliwości dopuszcza się prowadzenie kabli maksymalnie blisko poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic, itp.) lub w maksymalnym zbliżeniu do granic innych działek;

6) ustala się skablowanie istniejących, kolidujących z zabudową napowietrznych linii średniego napięcia 15kV, według rysunku planu;

7) dla istniejących linii napowietrznych 15kV przeznaczonych do likwidacji- do czasu dokonania tej likwidacji oraz istniejących linii napowietrznych 15kV obowiązuje pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m od osi linii), w obrębie którego obowiązuje:

   a) prowadzenie działalności inwestycyjnej, remontowej, porządkowej - z zastosowaniem przepisów szczególnych,

   b) zakaz sadzenia zieleni wysokiej pod linią elektroenergetyczną napowietrzną i w odległościach poziomych mniejszych niż 10,0 m od osi linii,

   c) lokalizowanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

   d) zakaz lokalizowania parkingów;

8) ustalone niniejszym planem lokalizacje i ilości projektowanych stacji 15/0,4kV oraz przebiegi kabli ziemnych 15kV mogą podlegać korekcie, uściśleniu i szczegółowemu rozwinięciu w projektach budowlanych lub w planach zagospodarowania poszczególnych terenów; zmiany te nie będą

stanowiły odstępstwa od ustaleń niniejszego planu, jeżeli nie będą naruszać zasad i struktury rozwiązań przestrzennych ustalonych tym planem;

9) projektowane stacje 15/0,4kV powinny mieć zapewniony dojazd i dostęp do potrzeb obsługi eksploatacyjnej lub dyspozytorskiej, sprawowanej przez operatora miejscowej sieci elektroenergetycznej; miejsca pod lokalizacje stacji 15/0,4kV nie powinny przekraczać 90m^2; minimalny wymiar działki przeznaczonej pod lokalizację projektowanych kontenerowych stacji transformatorowych 15/0,4kV wynosi 60m^2;

10) stacje transformatorowo-rozdzielcze 15/0,4kV projektowane na obszarach zabudowy mieszkaniowej powinny być obiektami małogabarytowymi typu kontenerowego; na terenach produkcyjnych dopuszcza się możliwość innych rodzajów stacji 15/0,4kV, właściwych dla tego charakteru zabudowy.

§ 30. 1. **Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1) plan ustala system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu, w skład którego wchodzą ulice następujących klas: główna, lokalna, dojazdowa określone rysunkiem planu;

2) plan wyznacza „tereny ulic (dróg) - **KD**" z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, rozbudowę i realizację dróg (ulic) oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

   a) KDG - ulice główne „G",

   b) KDL - ulice lokalne „L",

   c) KDD - ulice dojazdowe „D",

   – dla których ustalenia określono w części dotyczącej szczegółowych ustaleń dla układu komunikacyjnego;

3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy: **„G"** - główne, **„L"** - lokalne, **„D"** – dojazdowe, zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach odrębnych, dotyczących dróg publicznych;

4) parametry techniczne poszczególnych klas ulic powinny spełniać wymogi zawarte w tych przepisach;

5) plan ustala prawo realizacji ścieżek rowerowych, w ramach pasów drogowych ulic - nieoznaczonych na rysunku planu; szczegółowe ustalenie lokalizacji; parametry ścieżek rowerowych - z zastosowaniem przepisów odrębnych;

6) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (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;

7) plan ustala, iż wszystkie ulice (drogi) pokazane na rysunku planu, zarówno w zakresie realizacji jak i remontu oraz przebudowy, rozbudowy stanowią inwestycje celu publicznego;

8) na terenach, o których mowa w pkt 1 w obrębie linii rozgraniczających ulicy (drogi):

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

   b) dopuszcza się:

      - lokalizację zieleni,

      - urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej,

- zatok postojowych (o ile szerokość w liniach rozgraniczających jest wystarczająca do rozplanowania wszystkich elementów przekroju poprzecznego zakładanej klasy ulicy),
- urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras,
- urządzeń infrastruktury technicznej, pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych;

9) dostępność komunikacyjna z dróg publicznych - z zastosowaniem przepisów odrębnych;

10) powiązania komunikacyjne obszaru z układem komunikacyjnym zewnętrznym realizowane będą za pośrednictwem wschodniej obwodnicy miasta; z pozostałym układem miasta obszar posiada powiązania komunikacyjne za pośrednictwem ulic miejskich: Piotrkowskiej i Zdzieszulickiej;

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

12) plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:

a) dla obiektów handlowych do 400 m^2 powierzchni sprzedaży - minimum 1 stanowisko na każde rozpoczęte 30m^2 powierzchni użytkowej,

b) dla obiektów handlowych powyżej 400 m^2 powierzchni sprzedaży - od 10 do 23 miejsc parkingowych na 1000 m^2 powierzchni sprzedaży, przy czym dolna granica ilości wskazywanych miejsc postojowych traktowana jest jako wymagana, a górna – jako zalecana,

c) dla obiektów handlu hurtowego - minimum 2 stanowiska na każde rozpoczęte 100m^2 powierzchni użytkowej,

d) dla obiektów produkcyjnych, usługowych – minimum 4 miejsca na 10 zatrudnionych,

e) dla obiektów gastronomii – minimum 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,

f) dla obiektów hotelowych – minimum 1 stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,

g) dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej - minimum 3 stanowiska na każde rozpoczęte 50 m^2 powierzchni użytkowej,

h) dla użyteczności publicznej niewymienionych wyżej – minimum 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni użytkowej,

i) dla obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej dla jednego budynku: minimum 1, maksimum - 6 stanowisk (z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach),

j) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów wyznacza się stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - z zastosowaniem przepisów odrębnych.

2. Plan ustala dla poszczególnych ulic, oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno – techniczne:

symbol drogi (ulicy) w 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]
1KDG	Fragment projektowanej wschodniej obwodnicy miasta w ciągu DW 484 wraz z rezerwą terenu pod węzeł na połączeniu z obwodnicą południową;	G	zmienna 35,0 - 56,0 z poszerzeniami w rejonach	1/2 - 7,0

	realizacja obwodnicy		skrzyżowań zgodnie z rys. planu	
1KDL	Projektowana ulica lokalna na przedłużeniu ul. Przemysłowej – odcinek od granicy opracowania do 1KDG; realizacja ulicy	L	35,0 z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań zgodnie z rys. planu	1/2 - 7,0
2KDL	Istniejąca ulica Piotrkowska na wschód od obwodnicy; adaptacja i rozbudowa ulicy	L	zmienna 15,0 – 18,0 z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań zgodnie z rys planu	1/2 - 6,0
1KDD	Projektowana ulica dojazdowa, fragmentem po śladzie istniejącej ulicy Piotrkowskiej o przebiegu zgodnie z rys planu; utrzymanie ulicy Piotrkowskiej i realizacja nowego odcinka	D	Zmienna 12,0 – 16,0 z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań zgodnie z rys planu	1/2 - 6,0
2KDD	Projektowana ulica dojazdowa fragmentem po śladzie istniejącej ul. Zdzieszulickiej wraz z projektowanymi nowymi odcinkami; rozbudowa istniejącego odcinka Zdzieszulickiej; realizacja nowych fragmentów	D	Zmienna 10,0 – 22,0 z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań i zakończeń zgodnie z rys planu	1/2 - 5,0
3KDD	Projektowana ulica dojazdowa, od ul. Zdzieszulickiej, zakończona placem do zawracania pojazdów 15,0 x16,0 m; realizacja ulicy	D	10,0 z poszerzeniem w rejonie zakończenia zgodnie z rys planu	1/2 - 60
4KDD	Projektowana ulica dojazdowa wzdłuż obwodnicy, odchodząca od 2KDL do południowej granicy opracowania fragmentami po istn. Zdzieszulickiej; utrzymanie istn. odcinków oraz realizacja nowego fragmentu ulicy	D	zmienna 10,0 - 16,0 z poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, zakrętów zgodnie z rys planu	1/2 - 5,0
5KDD	Projektowana ulica dojazdowa do pól odchodząca od 4KDD, zakończona placem do zawracania pojazdów 15,0 x 11,0 m; realizacja ulicy	D	8,0 z poszerzeniem w rejonie zakończenia zgodnie z rys planu	1/2 - 5,0
6KDD	Projektowana ulica dojazdowa odchodząca od 2KDD do południowej granicy opracowania; realizacja ulicy	D	8,0	1/2 - 5,0
7KDD	Projektowana ulica dojazdowa, biegnąca fragmentem po śladzie istniejącej ulicy Piotrkowskiej; utrzymanie ulicy Piotrkowskiej i realizacja placu do zawracania pojazdów o nieregularnym kształcie, zgodnie z rys. planu, o wymiarach zbliżonych do: 20,0 x52,0 m	D	18 z poszerzeniem w rejonie zakończenia zgodnie z rys planu	1/2 - 5,0

Rozdział 4.
Ustalenia szczegółowe planu

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **A1WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – wody powierzchniowych;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem podpunktu b,

b) dopuszcza się realizację urządzeń, związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek i przejść sieci infrastruktury technicznej,

c) realizacja mostków i kładek oraz przejść sieci infrastruktury technicznej, nie może utrudniać przepływu wody, naruszać elementów obudowy koryta oraz uszkadzać wylotów kanalizacji deszczowej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **A2ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń naturalna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zbiorników wodnych,
- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,
- dróg obsługujących działki w przedmiotowym terenie,
- ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,
- budowli, urządzeń - jedynie służących ochronie przeciwpowodziowej,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem budowli i urządzeń, sieci, o których mowa w lit.a,
- tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,
- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

c) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5,0 m wzdłuż koryta rzeki Rakówki na pas dostępu dla celów jej konserwacji,

d) w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

b) dla obszarów zalewowych obowiązują ustalenia zawarte w § 20,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDL, 1KDD.

3. Dla terenów oznaczonych symbolami: **A3P,U(e), A5P,U(e)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zabudowa produkcyjna, usługowa,

b) dopuszczalne – stacje transformatorowo-rozdzielcze;

2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy produkcyjnej,
- zabudowy usług komercyjnych,
- składów,
- zabudowy towarzyszących zabudowie produkcyjnej, usługowej: budynków socjalnych, administracyjnych,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- obiektów służących zbieraniu, segregowaniu, przetwarzaniu odpadów,
- stacji transformatorowo-rozdzielczych,
- obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- parkingów, garaży - również wielopoziomowych i podziemnych,
- dojść, dojazdów,
- zieleni,

b) zakaz:

- lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000 m^2 powierzchni sprzedaży,
- lokalizacji przedsięwzięć z zakresu gospodarki odpadami polegających na unieszkodliwieniu odpadów poprzez ich składowanie,
- realizacji instalacji mogących powodować znaczące zanieczyszczenia środowiska jako całości lub poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- realizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii,
- obiektów służących magazynowaniu i przetwarzaniu żywności,
- budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te wymienione w lit.a,

c) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit.a tego punktu winny się zamykać w granicach przedmiotowego terenu,

d) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

e) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,

- odległości zabudowy od granicy obszaru kolejowego (północnej granicy obszaru objętego planem) - na podstawie przepisów odrębnych,
- forma zabudowy - dowolna,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN, do czasu likwidacji tych linii - obowiązują ustalenia § 29 pkt 7,
- zagospodarowanie terenów działek nr nr 173 i 175 obręb 22 z ustalonym przeznaczenie m jedynie po przyłączeniu do terenów działek bezpośrednio sąsiadujących, posiadających dostęp do drogi publicznej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 50 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. min. 0,1, max 1,5,

f) wysokość zabudowy:

- max. 16,0 m do najwyższego punktu dachu,
- nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych;

g) geometria dachów: dowolna.

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zachowania ustaleń zawartych w §15 ust.2,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **A3P,U(e):**

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach: 1KDL i 1KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

f) dojazd z ulic: 1KDL i 1KDD;

5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej terenu oznaczonego symbolem **A5P,U(e)***:*

a) zaopatrzenie w wodę z wodociągu w ulicach: 1KDL i 1KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicach: 1KDL i 1KDD,

f) dojazd z ulic: 1KDL i 1KDD.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **A4E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia:możliwość realizacji stacji transformatorowo-rozdzielczej,

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

b) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,4;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna: z ulicy 1KDD.

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **A6ZI** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń izolacyjna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- nowych nasadzeń zieleni,

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemne,

b) zakaz lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem sieci, o których mowa w lit.a,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody: nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy 1KDG.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **B1WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – wody powierzchniowych;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem podpunktu b,

b) dopuszcza się realizację urządzeń, związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek i przejść sieci infrastruktury technicznej,

c) realizacja mostków i kładek oraz przejść sieci infrastruktury technicznej, nie może utrudniać przepływu wody, naruszać elementów obudowy koryta oraz uszkadzać wylotów kanalizacji deszczowej.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **B2ZN,UT** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – zieleń naturalna, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zbiorników wodnych,

- urządzeń infrastruktury technicznej - w tym oczyszczalni ścieków deszczowych,

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem urządzeń, o których mowa w lit.b,

- lokalizacji miejsc parkingowych,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

c) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5 m wzdłuż koryta rzeki Rakówki na pas dostępu dla celów jej konserwacji,

d) w zasięgu strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

b) dla obszarów zalewowych obowiązują ustalenia zawarte w§ 20,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej oraz ochrony przeciwpowodziowej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji : obsługa komunikacyjna z ulic 2KDD.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **B3ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń naturalna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zbiorników wodnych,

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,

- dróg obsługujących działki w przedmiotowym terenie,

- budowli, urządzeń - jedynie służących ochronie przeciwpowodziowej,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem budowli i urządzeń, sieci, o których mowa w lit.a,

- tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

c) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5,0 m wzdłuż koryta rzeki Rakówki na pas dostępu dla celów jej konserwacji,

d) w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

b) dla obszarów zalewowych obowiązują ustalenia zawarte w § 20,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulic: 1KDL, 2KDD.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **B4ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń naturalna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemne,

- ciągów pieszych i ścieżek rowerowych,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem sieci i obiektów, o których mowa w lit.a,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulic: z 2KDD, 6KDD .

5. Dla terenów oznaczonych symbolami: **B5ZL, B14ZL** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – lasy i zalesienia;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) zachowanie istniejących terenów leśnych,

b) możliwość:

- prowadzenia gospodarki leśnej, zgodnie z planami urządzania lasu,

- lokalizacji obiektów i urządzeń, związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,

- realizacji sieci infrastruktury technicznej - jedynie w sposób nie kolidujący z istniejącymi terenami leśnymi,

c) zakaz:

- lokalizacji wszelkiej zabudowy - za wyjątkiem obiektów i urządzeń, o których mowa w lit.b,

- lokalizacji miejsc parkingowych;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody: zachowanie wartościowej zieleni istniejącej - terenów leśnych;

4) zasady i warunki komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy 2KDD, 3KDD.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **B6NOS(e)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – oczyszczalnia ścieków,

b) dopuszczalne – stacje transformatorowo – rozdzielcze;

2) warunki i zasady dotyczące kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- obiektów związanych z przetwarzaniem i unieszkodliwianiem odpadów, recyklingu odpadów - uciążliwość tych obiektów ograniczona do granic działki,

- kompostowni,

- punktów zbiórki odpadów, sortowni, kruszarni,

- stacji transformatorowo – rozdzielczych,

- obiektów, urządzeń, sieci infrastruktury technicznej,
- zabudowy towarzyszącej – magazynowej, socjalnej, biurowej,
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem energii słonecznej i energii biogazu wraz ze strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
- parkingów,
- dojść, dojazdów,
- zieleni izolacyjnej i urządzonej,

b) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW innych niż te wymienione w lit.a,

c) strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit.a tego punktu winny się zamykać w granicach przedmiotowego terenu;

d) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

e) zasady zagospodarowania terenu i realizacji nowej zabudowy:
- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – min. 0,005, max 0,3,

f) wysokość zabudowy:
- max do najwyższego punktu budynku - 14,0m,
- nie wprowadza się ograniczeń wysokościowych dla obiektów wieżowych, masztowych, technologicznych;

g) geometria dachów: dowolna,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko pod warunkiem zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań,

b) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, pod warunkiem zastosowania środków wykluczających lub ograniczających możliwość wystąpienia negatywnych oddziaływań,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w przedmiotowym terenie oraz w ulic: 1KDG, 1KDL,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w przedmiotowym terenie,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w przedmiotowym terenie,

d) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej dystrybucji energii, z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/0,4/0,23 kV oraz z odnawialnych źródeł energii usytuowanych w terenie własnym,

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w ulicy 1KDG, 1KDL.

f) dojazd z ulic: 1KDL, 7KDD.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami: **B7E, B11E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia: możliwość realizacji stacji transformatorowo-rozdzielczej;

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

b) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,4;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem **B7E** - obsługa komunikacyjna: z ulicy 1KDL, 7KDD;

6) warunki i zasady dotyczące komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem **B11E** - obsługa komunikacyjna: z ulicy 2KDD.

8. Dla terenu oznaczonego symbolem **B8KS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – parkingi;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) możliwość realizacji:

- parkingów,

- zieleni urządzonej,

- sieci infrastruktury technicznej jedynie jako podziemne (oprócz oświetlenia),

b) zakaz:lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

c) wielkość powierzchni utwardzonej w stosunku do powierzchni terenu - do 90%;

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 5%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) odprowadzenie wód deszczowych: do sieci w przedmiotowym terenie oraz 1KDG, 1KDL, 7KDD,

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

c) obsługa komunikacyjna: z ulicy 7KDD.

9. Dla terenu oznaczonego symbolem **B9ZI** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń izolacyjna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- nowych nasadzeń zieleni,

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemne,

b) zakaz lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem sieci, o których mowa w lit.a,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody: nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna z ulicy 7KDD.

10. Dla terenu oznaczonego symbolem **B10U(e)** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi,

b) dopuszczalne - stacje transformatorowo-rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy miejskiego schroniska dla zwierząt,

- zabudowy towarzyszącej – magazynowej, socjalnej, biurowej,

- sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowy teren,

- parkingów,

b) zakaz lokalizacji innej zabudowy niż wskazanej w lit. a,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,

- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 30 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max 0,6,

e) wysokość zabudowy: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,

f) geometria dachów: dowolna,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w przedmiotowym terenie,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w przedmiotowym terenie,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDD,

f) obsługa komunikacyjna z ulicy 2KDD.

11. Dla terenu oznaczonego symbolem **B12U/rm/** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe – usługi,

b) tymczasowe - zabudowa zagrodowa;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej – magazynowej, socjalnej, biurowej, gospodarczej,
- składów,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- parkingów, garaży - również wielopoziomowych i podziemnych,
- dojść, dojazdów,
- zieleni,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- budynków magazynowania i przetwarzania żywności,

c) warunki dla obiektów istniejących:

- zgodnie z zapisami § 12,
- adaptacja istniejących siedlisk zabudowy zagrodowej: nieograniczona - istniejącej zabudowy usytuowanej wewnątrz obszaru wyznaczonego liniami zabudowy, na warunkach opisanych w niniejszym paragrafie i ograniczona - istniejącej zabudowy usytuowanej całkowicie lub częściowo między linią zabudowy, a linią rozgraniczającą,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7 - do czasu likwidacji tych linii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- usługowej - max. 14,0 m do najwyższego punktu dachu,

- zagrodowej - max. 11,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) geometria dachów: dowolna,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 2KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDD,

f) obsługa komunikacyjna: z ulic: 2KDD.

12. Dla terenu oznaczonego symbolem **B13U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych - nieuciążliwej,
- zabudowy towarzyszącej – magazynowej, socjalnej, biurowej, gospodarczej,
- składów,
- hurtowni,
- myjni samochodowych,
- stacji obsługi środków transportu,
- sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- parkingów, garaży - również wielopoziomowych i podziemnych,
- dojść, dojazdów,
- zieleni,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,
- wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powyżej 2000m² powierzchni sprzedaży;
- budynków magazynowania i przetwarzania żywności,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,

- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 50 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max 1,2,

e) wysokość zabudowy:

- max. 14,0 m do najwyższego punktu dachu,

- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) geometria dachów: dowolna,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 2KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 2KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 2KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 2KDD,

f) obsługa komunikacyjna: z ulic: 2KDD.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C1ZN, C2ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – zieleń naturalna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,

- budowli, urządzeń - jedynie służących ochronie przeciwpowodziowej,

b) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem budowli i urządzeń, sieci, o których mowa w lit.a,

- tworzenia przegród utrudniających naturalny spływ wód,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

c) obowiązek przeznaczenia pasa min. 5,0 m wzdłuż koryta rzeki Rakówki na pas dostępu dla celów jej konserwacji,

d) w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7;

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) ochronę siedliska niżowego łęgu jesionowo-olszowego Fraxino-Alnetum (*91EO-3 - siedlisko priorytetowe), występującego w dolinie cieku wodnego (rowu melioracyjnego), kwalifikującego się do uznania lub wyznaczenia obszaru Natura 2000 - zgodnie z zapisami §18 pkt 3,

b) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

4) warunki i zasady dotyczące komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem C1ZN - obsługa komunikacyjna z ulic: 4KDD, 5KDD;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji dla terenu oznaczonego symbolem C2ZN - obsługa komunikacyjna z ulicy 4KDD bezpośrednio oraz poprzez działki własne poszczególnych właścicieli leżące w terenie C3R,ZN.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **C3R,ZN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – użytki rolne, zieleń naturalna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) zachowanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu,

b) możliwość realizacji:

- zbiorników wodnych,

- nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,

c) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem sieci, o których mowa w lit.b,

- lokalizacji miejsc parkingowych,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

b) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego: w zasięgu strefy „W” - ochrony stanowisk archeologicznych obowiązują ustalenia zawarte w §14;

5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji: obsługa komunikacyjna – z ulic: 2KDL, 4KDD bezpośrednio oraz poprzez działki własne poszczególnych właścicieli leżące w terenie C5U,RM.

3. Dla terenu oznaczonego symbolem **C4WS** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – wody powierzchniowych;

2) warunki i zasady dotyczące zagospodarowania terenu:

a) zakaz wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem podpunktu b,

b) dopuszcza się realizację urządzeń, związanych z odprowadzaniem wód opadowych oraz mostków i kładek i przejść sieci infrastruktury technicznej,

c) realizacja mostków i kładek oraz przejść sieci infrastruktury technicznej, nie może utrudniać przepływu wody, naruszać elementów obudowy koryta oraz uszkadzać wylotów kanalizacji deszczowej.

4. Dla terenów oznaczonych symbolami: **C5U,RM, C6U,RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, zabudowa zagrodowa;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,
- zabudowy zagrodowej,
- zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej, magazynowej, socjalnej, biurowej,
- sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowy teren,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,
- obiektów tymczasowych, usług w formie kiosków i obiektów niezwiązanych trwale z gruntem,

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- w zasięgu pasów technologicznych od linii elektroenergetycznych SN obowiązują ustalenia § 29 pkt 7- do czasu likwidacji tych linii,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,8,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy inwentarskiej: max. 7,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) geometria dachów:

- dachy dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- kąty nachylenia dachów 10°-45°,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem **C5U,RM*:***

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 4KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 4KDD,,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 4KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 4KDD,

f) obsługa komunikacyjna: z ulic 2KDL, 4KDD;

5) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem **C6U,RM***:*

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 4KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 4KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 4KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w4KDD,

f) obsługa komunikacyjna: z ulic 4KDD;

5. Dla terenu oznaczonego symbolem **C7R** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – użytki rolne;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) zachowanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu,

b) możliwość realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej - jedynie jako sieci podziemnych,

c) zakaz:

- lokalizacji zabudowy - za wyjątkiem sieci, o których mowa w lit.b,

- lokalizacji miejsc parkingowych,

- utwardzania terenu pod place składowe i parkingi,

3) zasady ochrony środowiska i przyrody:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;

b) nakaz zachowania wartościowej zieleni istniejącej,

c) nakaz zachowania naturalnego ukształtowania terenu z dopuszczeniem niwelacji wyłącznie na potrzeby obsługi z zakresu infrastruktury technicznej,

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji: obsługa komunikacyjna – z ulicy 2KDL.

6. Dla terenu oznaczonego symbolem **C8U,MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – usługi, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) zasady realizacji przeznaczenia:

a) możliwość realizacji:

- zabudowy usług komercyjnych, publicznych - nieuciążliwej,

- zabudowy mieszkaniowa jednorodzinna,

- zabudowy towarzyszącej: gospodarczej i garażowej, magazynowej, socjalnej, biurowej,

- sieci infrastruktury technicznej obsługującej przedmiotowy teren,

b) zakaz lokalizacji:

- działalności uciążliwej,

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

c) warunki dla obiektów istniejących - zgodnie z zapisami § 12,

d) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

- lokalizacja zabudowy zgodna z liniami zabudowy - wg rysunku planu,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji zabudowy w odległości 1,5 m od granic lub w granicach działek, z zachowaniem linii zabudowy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,01, max. 0,8,

e) wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej, mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej: max. 12,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla zabudowy towarzyszącej: max. 6,0 m do najwyższego punktu dachu,
- dla nowej zabudowy sytuowanej w granicach działek oraz w odległości 1,5m od granicy - max. 5,0 m do najwyższego punktu dachu; dla istniejącej zabudowy o wysokości przekraczającej podaną wcześniej - dopuszcza się rozbudowę bez przekraczania wysokości istniejącego budynku,

f) geometria dachów:

- dachy dwu lub wielospadowe, dla zabudowy sytuowanej w granicy działki dopuszcza się dach jednospadowy,
- kąty nachylenia dachów 10°-45°,

3) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) warunki i zasady, dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej ***:***

a) zaopatrzenie w wodę z sieci w 4KDD,

b) odprowadzenie ścieków sanitarnych do sieci w 4KDD,

c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci w 4KDD,

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

e) zaopatrzenie w gaz z sieci w 4KDD,

f) obsługa komunikacyjna: z ulic 2KDL, 4KDD.

7. Dla terenu oznaczonego symbolem **C9E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu: podstawowe – stacje transformatorowo – rozdzielcze;

2) zasady realizacji przeznaczenia: możliwość realizacji stacji transformatorowo-rozdzielczej,

3) zasady zagospodarowania terenu i realizacji zabudowy:

a) lokalizacja zabudowy - z zastosowaniem przepisów odrębnych,

b) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość do najwyższego punktu dachu – 5m,

c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – do 40%,

d) wskaźnik intensywności zabudowy – min. 0,1, max.0,4;

4) ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i przyrody:

a) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniowysokiej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 1%;

5) warunki i zasady dotyczące komunikacji - obsługa komunikacyjna: z ulicy 2KDL.

Rozdział 5.
Ustalenia końcowe

§ 34. W planie wprowadza się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, spowodowaną uchwaleniem planu: 0,1%.

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

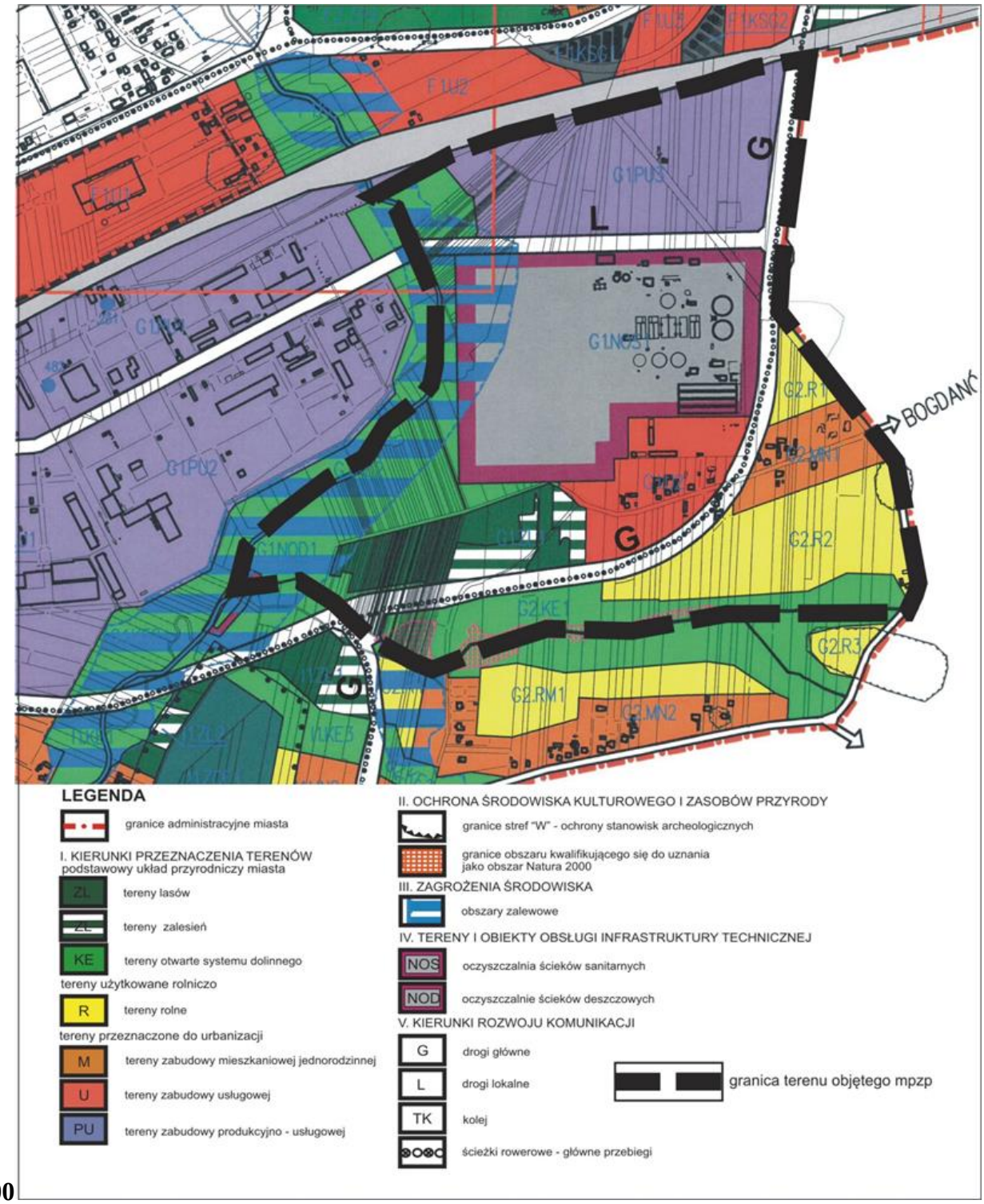
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Wiceprzewodniczący Rady
Miejskiej w Bełchatowie

Piotr Wysocki

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Bełchatowa skala 1:10



LEGENDA

granice administracyjne miasta

I. KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW
podstawowy układ przyrodniczy miasta

ZL tereny lasów

ZŁ tereny zalesień

KE tereny otwarte systemu dolinnego

tereny użytkowane rolniczo

R tereny rolne

tereny przeznaczone do urbanizacji

M tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

U tereny zabudowy usługowej

PU tereny zabudowy produkcyjno - usługowej

II. OCHRONA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO I ZASOBÓW PRZYRODY

granice stref "W" - ochrony stanowisk archeologicznych

granice obszaru kwalifikującego się do uznania jako obszar Natura 2000

III. ZAGROŻENIA ŚRODOWISKA

obszary zalewowe

IV. TERENY I OBIEKTY OBSŁUGI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

NOS oczyszczalnia ścieków sanitarnych

NOD oczyszczalnie ścieków deszczowych

V. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

G drogi główne

L drogi lokalne

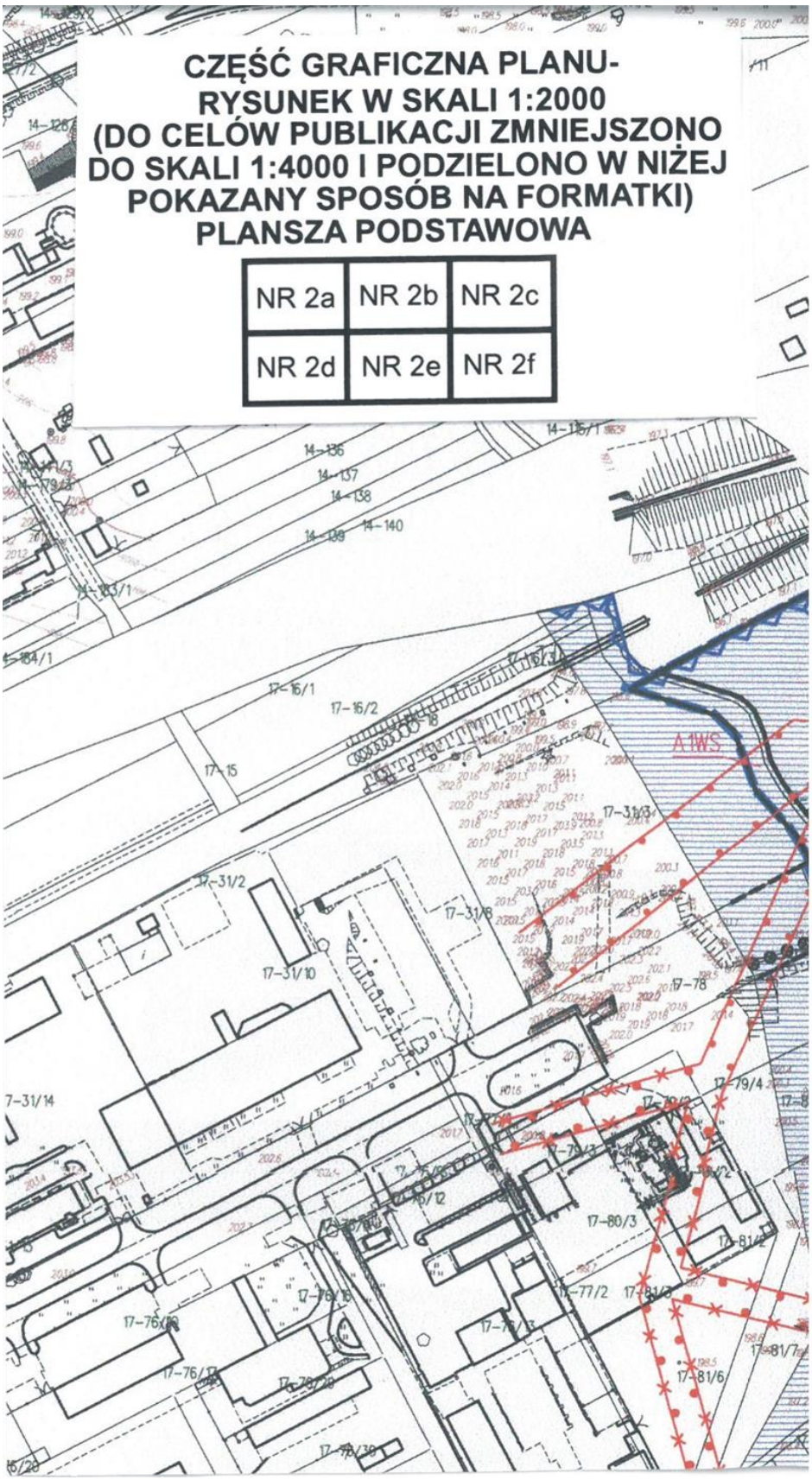
TK kolej

ścieżki rowerowe - główne przebiegi

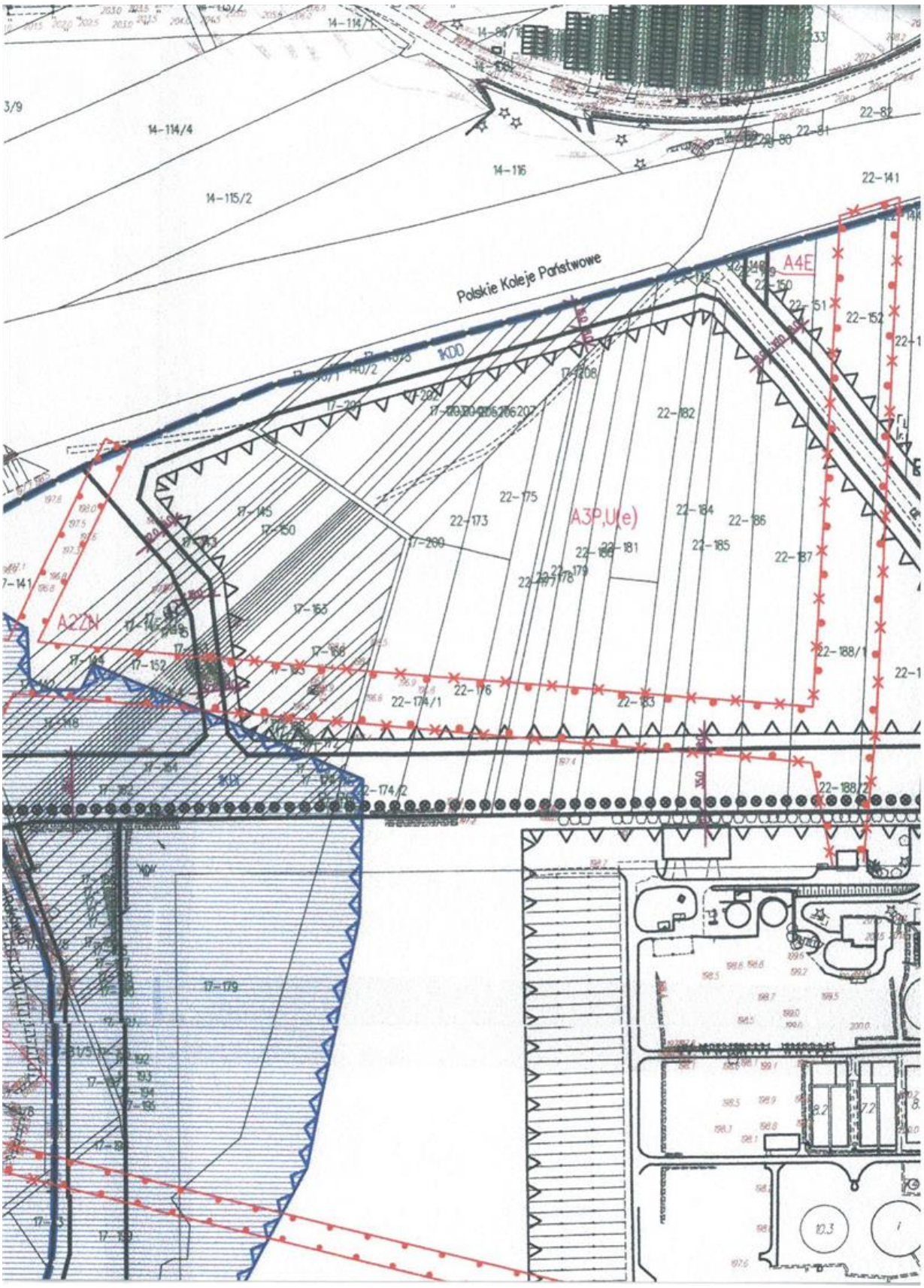
granica terenu objętego mpzp

000

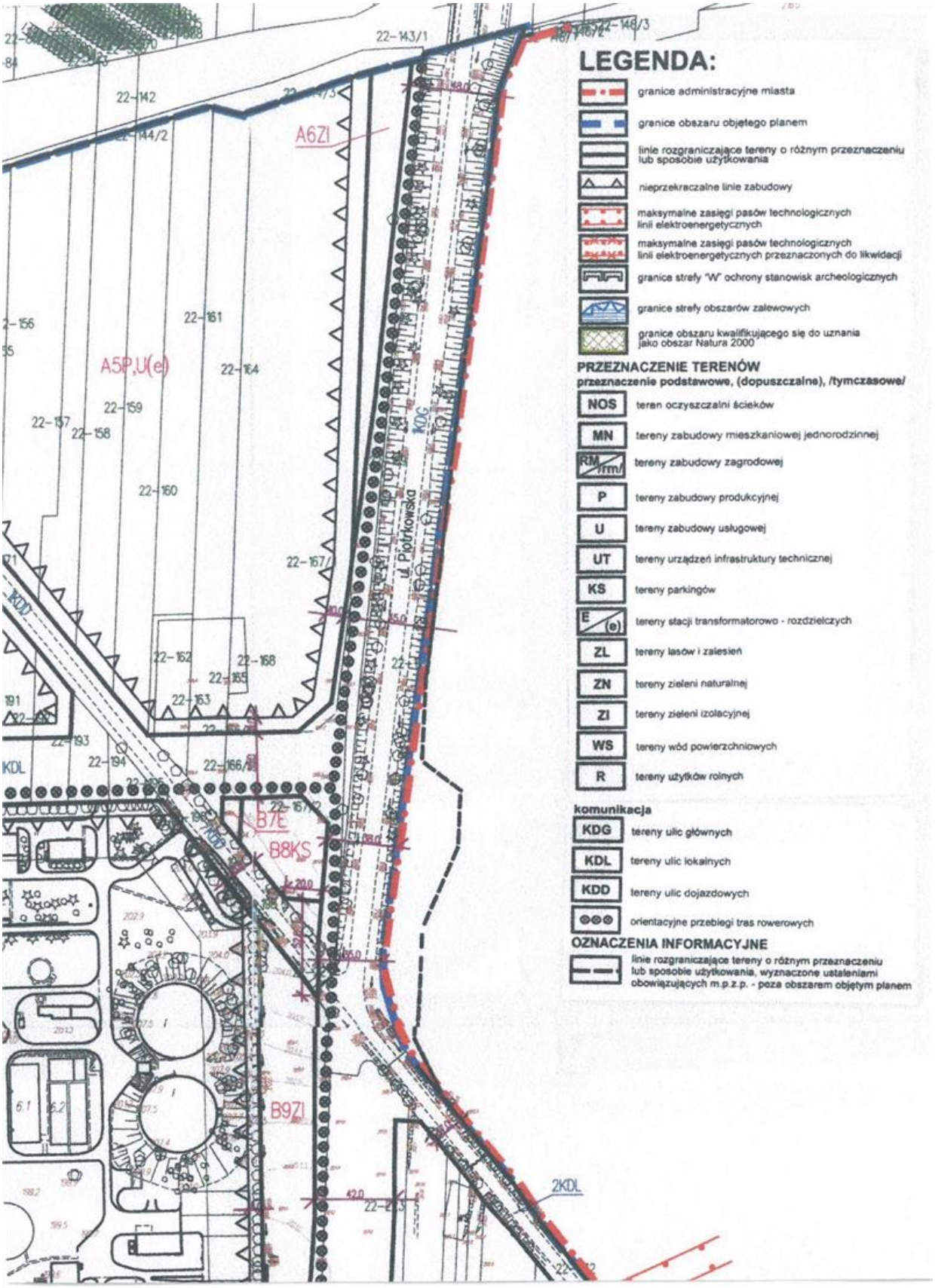
Załącznik Nr 2a do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



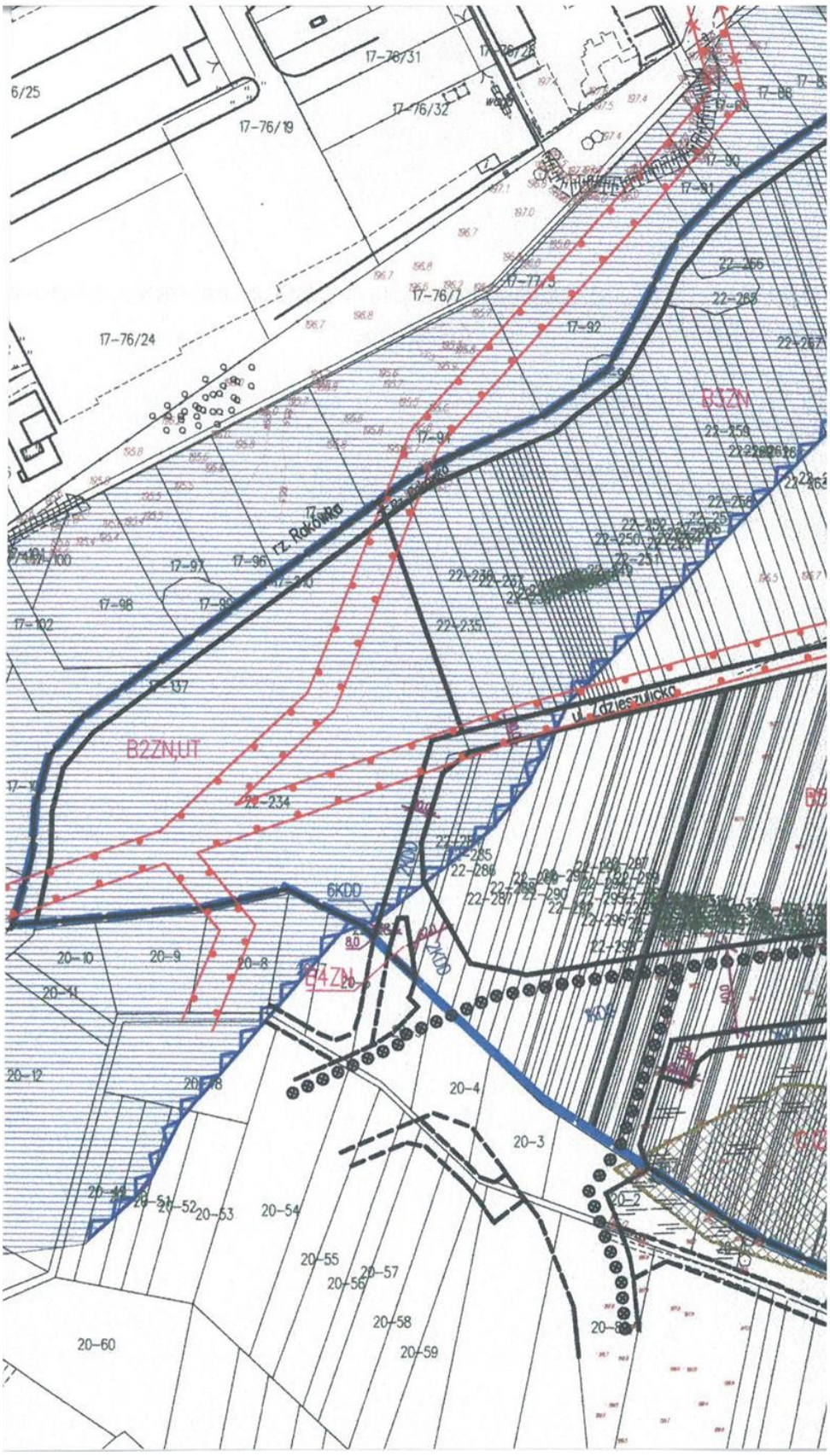
Załącznik Nr 2b do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



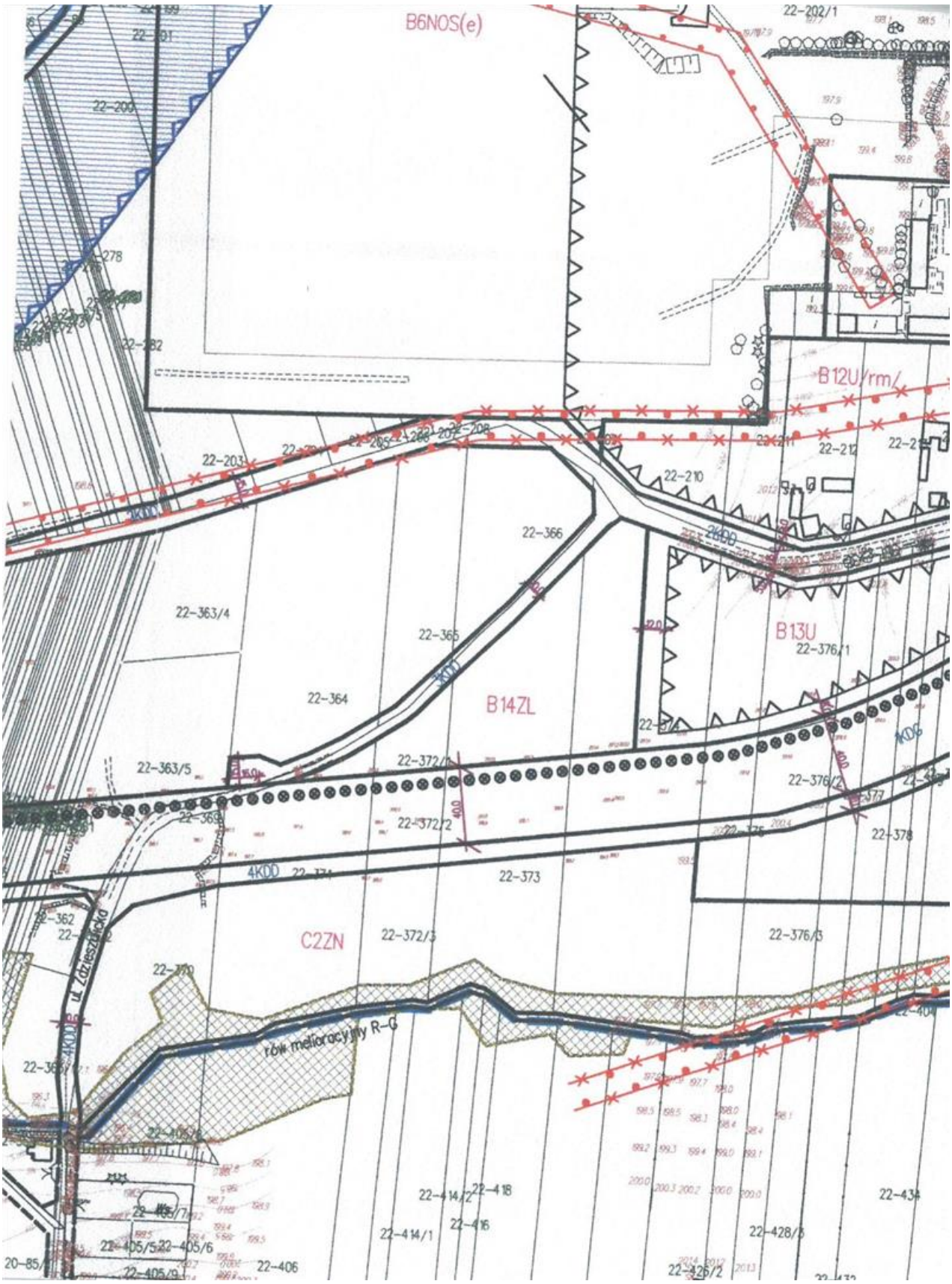
Załącznik Nr 2c do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



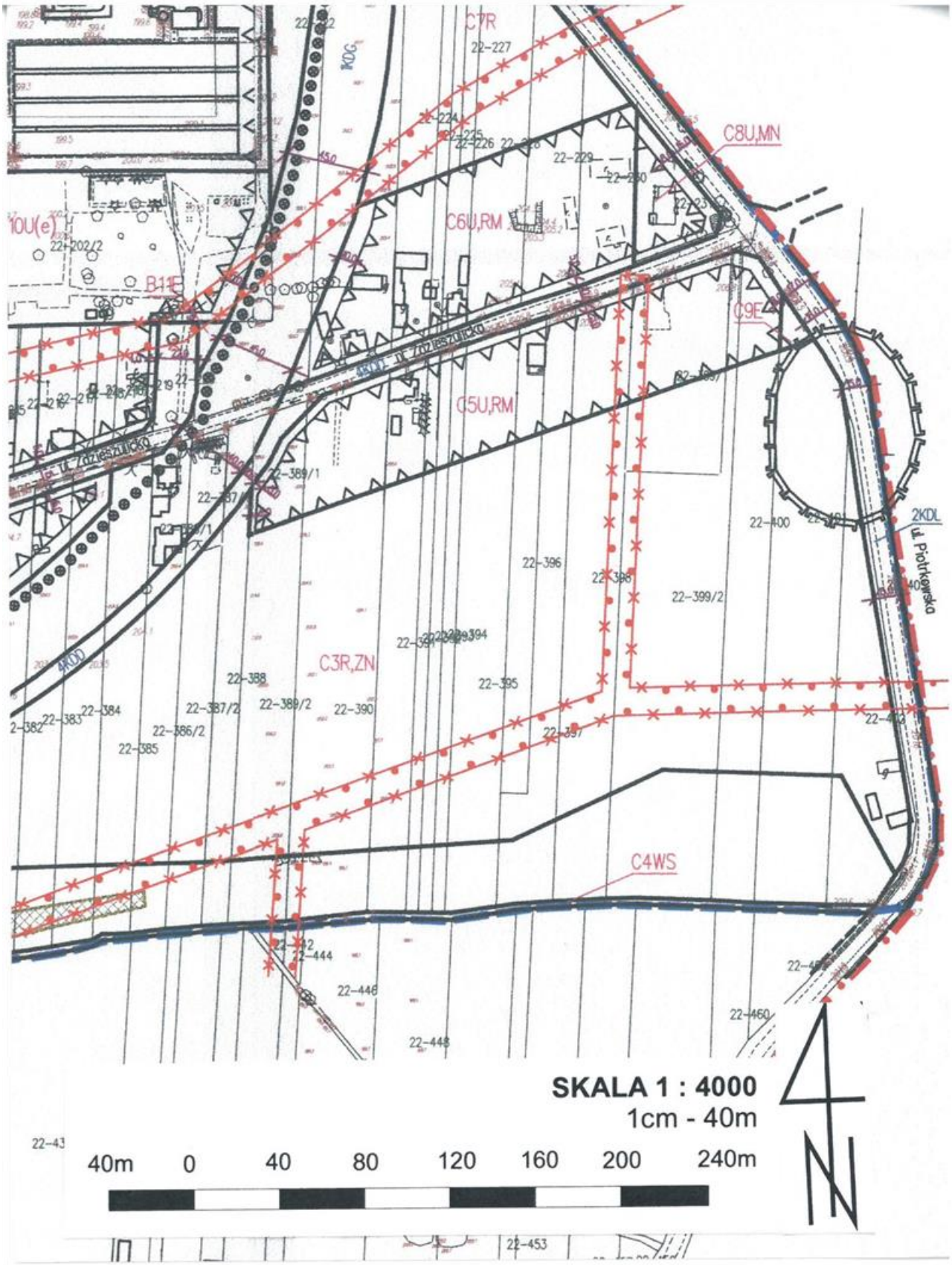
Załącznik Nr 2d do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



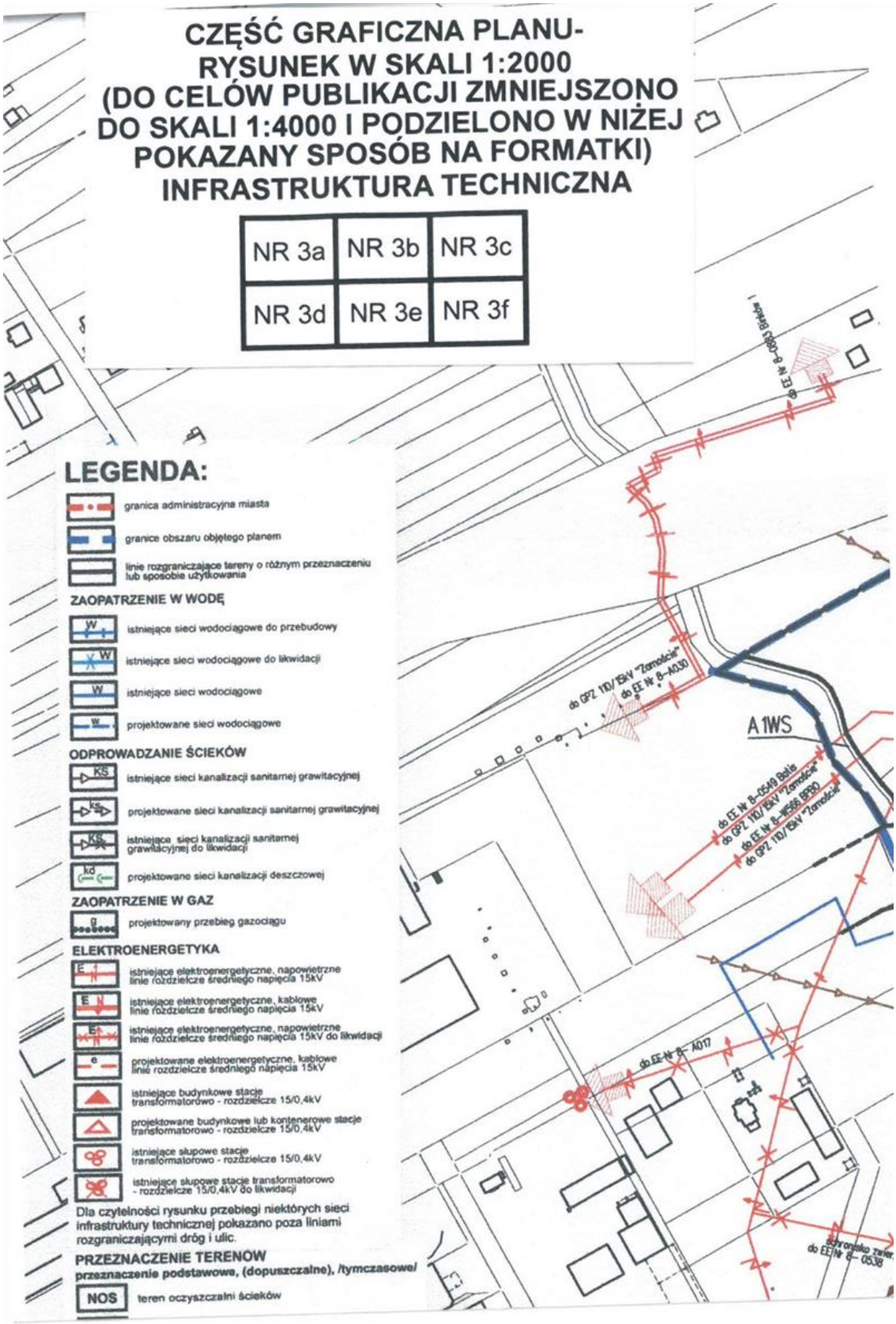
Załącznik Nr 2e do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



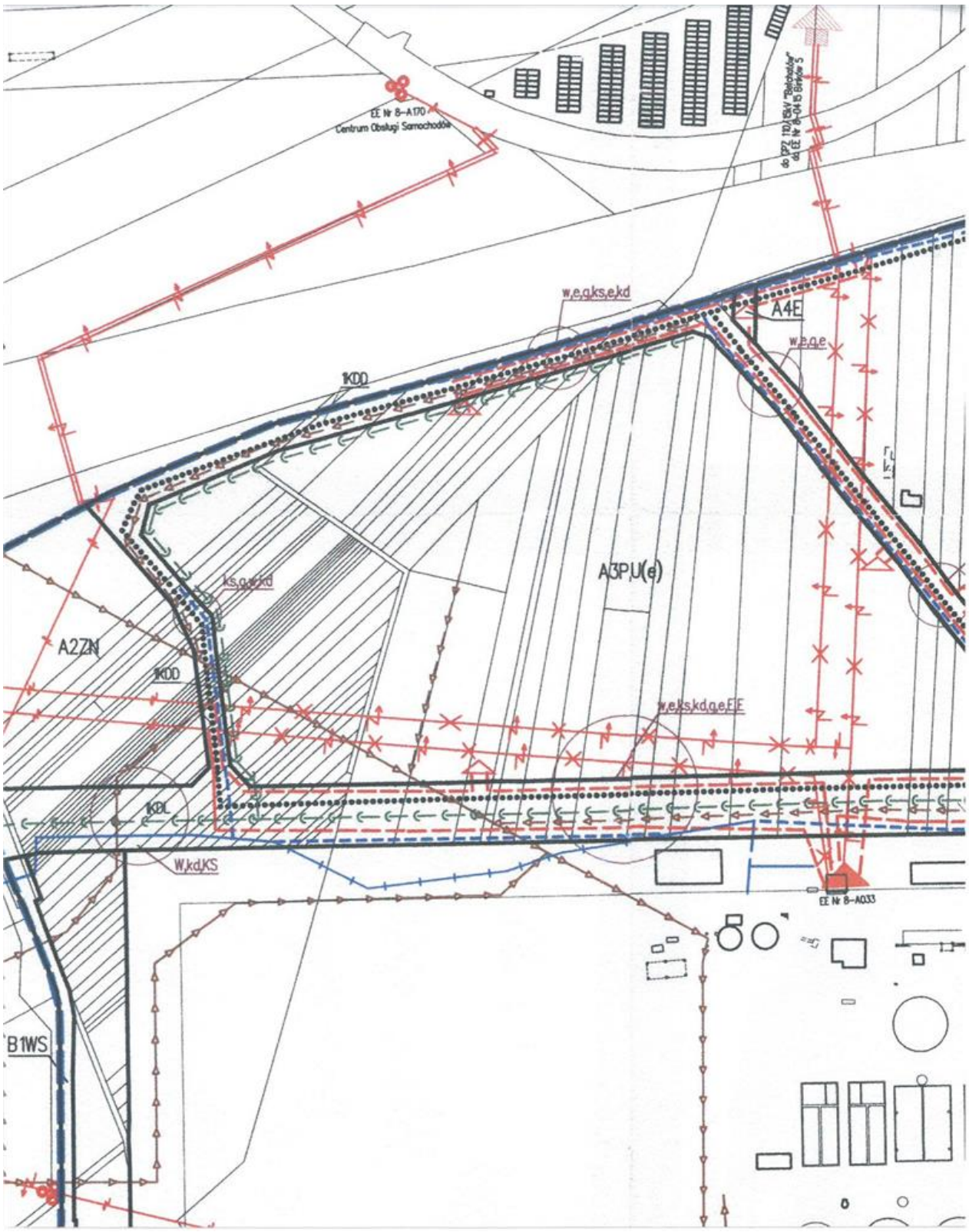
Załącznik Nr 2f do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



Załącznik Nr 3a do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



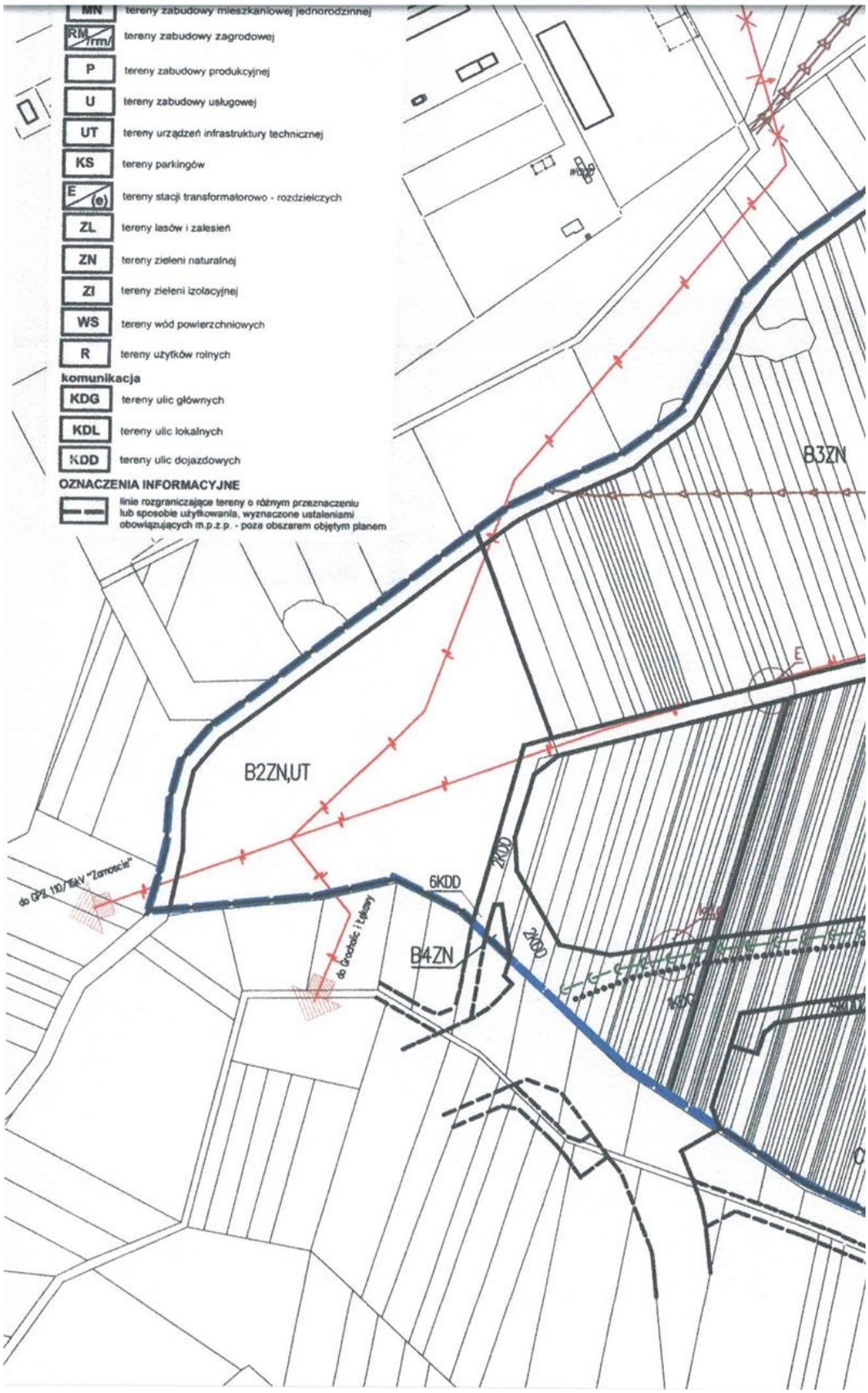
Załącznik Nr 3b do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



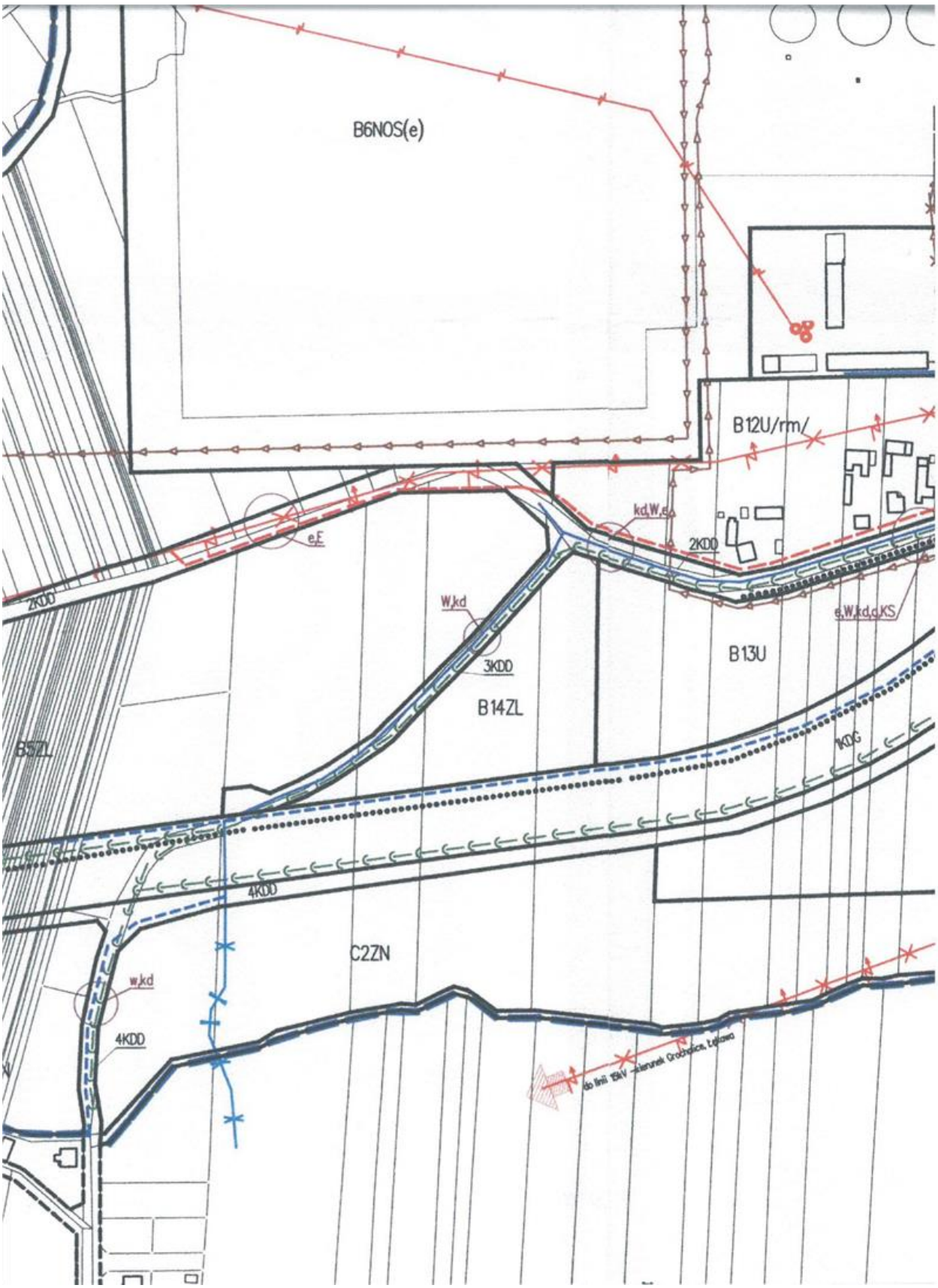
Załącznik Nr 3c do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



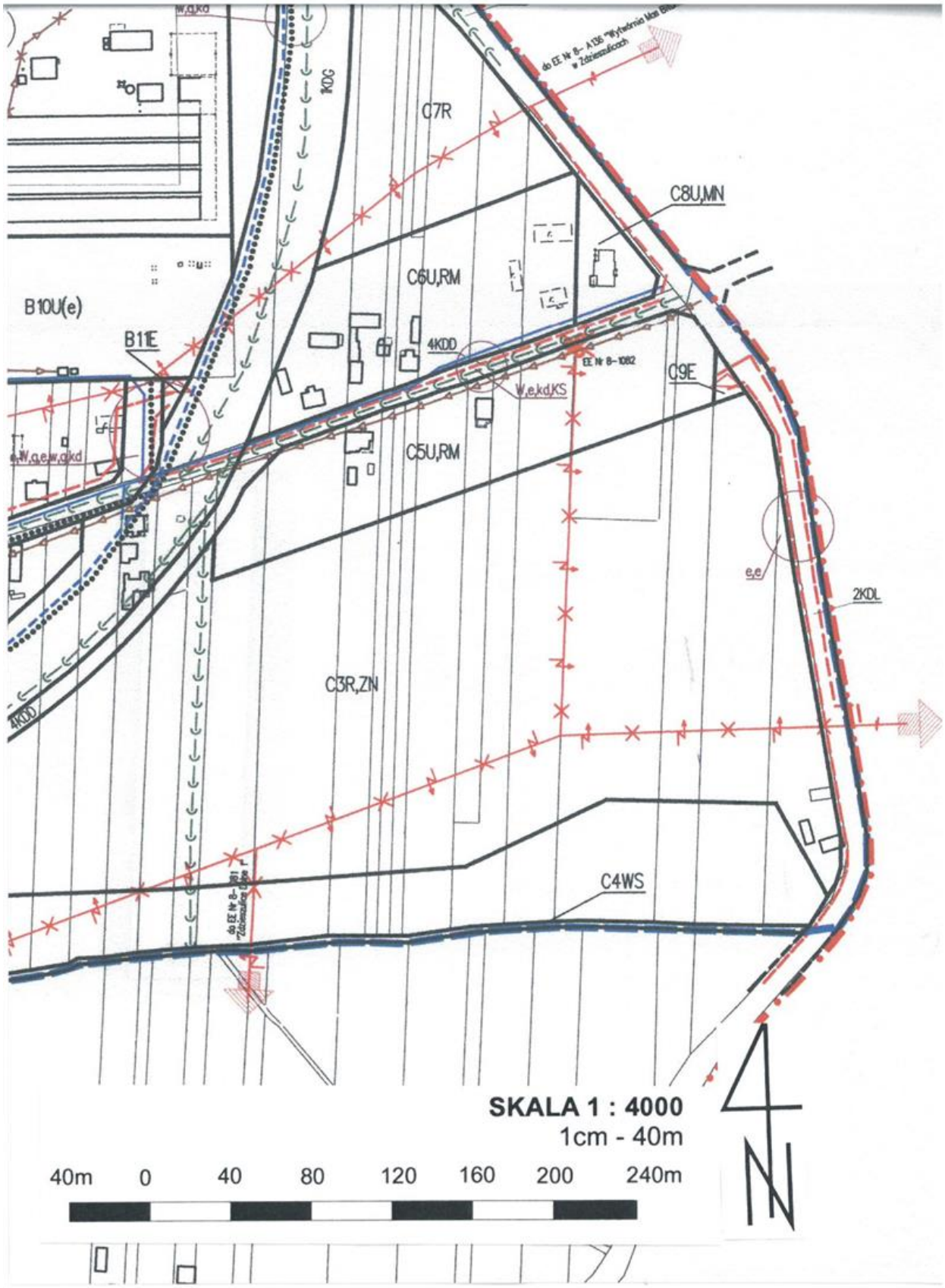
Załącznik Nr 3d do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



Załącznik Nr 3e do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



Załącznik Nr 3f do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.



Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 r.

Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do ustaleń projektu planu miejscowego

Do ustaleń projektu przedmiotowego planu miejscowego w ustawowym terminie nie złożono żadnych uwag.

Załącznik nr 5 do Uchwały Nr XXXIX/350/17
RADY MIEJSKIEJ W BEŁCHATOWIE
z dnia 28 września 2017 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 1990r. o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

W szczególności zadania własne obejmują między innymi problematykę gospodarki przestrzennej, w tym sprawy: ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej, gminnych ulic, zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych.

Do ważniejszych zadań związanych z porządkowaniem i zagospodarowaniem terenu planu należą: wykup gruntów pod nowe ulice, budowa tych dróg, budowa brakujących odcinków sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, Wieloletnim Planie Inwestycyjnym, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.

Finansowanie realizacji inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet Miasta Bełchatowa, z wykorzystaniem środków zewnętrznych: funduszy strukturalnych Unii Europejskiej; Funduszu Spójności, Funduszu Ochrony Środowiska, środków Spółek Miejskich, środków udostępnianych w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.