

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH
TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA I WYBRANEJ CZĘŚCI OBSZARU GMINY
WIELUŃ, OBEJMUJĄCEJ OBREB DĄBROWA**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Urząd Miejski w Wieluniu**

Autorzy: **dr inż. arch. Danuta Mirowska – Walas**
do dn. 09.08.2014 r. członek OIU z/s w Warszawie Nr WA-135
od dn. 10.08.2014 uprawniona do sporządzenia planu na podstawie art. 5 pkt 2, 3, 4
ustawy z dn. 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

dr Izabela Durecka
uprawniona do sporządzania planu na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dn. 27 marca
2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Łódź, czerwiec 2018 r.

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów
w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa**

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.), w nawiązaniu do uchwały Nr XXI/228/16 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 19 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, zmienionej uchwałą Nr XLI/414/17 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 26 września 2017 r., po stwierdzeniu, że miejscowy plan nie narusza ustaleń zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń zatwierdzonej Uchwałą Nr LIII/504/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 kwietnia 2018 r., uchwala się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§1. Przedmiotem uchwały są ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru Gminy Wieluń, obejmującej obręb Dąbrowa, zwanego dalej planem, wraz z:

- 1) rysunkiem planu wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1: 1000 wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem Rady Miejskiej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar, którego szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1: 1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest uszczegółowienie i weryfikacja zasad zagospodarowania dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia i wybranej części obszaru gminy Wieluń - obrębu Dąbrowa ustalonych w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla potrzeb:

- 1) przekształcenia i intensyfikacji istniejącego zagospodarowania;

- 2) realizacji zagospodarowania pojedynczych działek, nieruchomości w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych;
- 3) określenia sposobu zagospodarowania dotychczas niezainwestowanych terenów i warunków ich zabudowy, przyjmując jako podstawę ład przestrzenny.

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

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **zmianie studium** – należy przez to rozumieć zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, będący przedmiotem niniejszej uchwały;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, na który składają się:
 - a) załącznik nr 1.1 – obejmujący wyrys ze zmiany studium oraz fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 4 wraz z legendą rysunku planu,
 - b) załącznik nr 1.2 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 5 do 7,
 - c) załącznik nr 1.3 – obejmujący fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 8 do 9;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **fragmentach obszaru** – należy przez to rozumieć części obszaru objętego planem, dla których obowiązuje rysunek w skali 1: 1000, stanowiący załącznik, o którym mowa w pkt 4;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu wyznaczony na rysunku planu w skali 1: 1000 liniami rozgraniczającymi oraz symbolem, w którym:
 - a) poz. 1 – cyfra, liczba – oznacza kolejny numer terenu na rysunku planu,
 - b) poz. 2 – litery – oznaczają podstawowe przeznaczenie terenu;
- 8) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie (tj. stanowi powyżej 50% powierzchni nieruchomości, terenu oznaczonego danym symbolem) wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 10) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granice pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym (w tym garaży, budynków gospodarczych);
- 12) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku mierzona w zewnętrznym obrysie rzutów) wszystkich budynków położonych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;

- 13) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego (rozumianego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych) na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefie ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu, w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 15) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię obowiązującego sytuowania frontowych ścian budynków, w której musi się znaleźć co najmniej 70% powierzchni tych ścian, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 16) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej drogi lub linii rozgraniczającej terenu z wyłączeniem takich elementów architektonicznych, jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego;
- 17) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 18) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, wysokość, długość, szerokość lub liczba kondygnacji;
- 19) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 20) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 21) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 22) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą w wyniku, której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 23) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 24) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 25) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, agresywnie działający w otaczającej przestrzeni;
- 26) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych.

§5. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) oznaczenie terenów;
- 4) podstawowe przeznaczenie terenów;
- 5) obowiązujące linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 8) strefa lokalizacji zabudowy o podwyższonej wysokości (minimum 5 kondygnacji, maksimum 6 kondygnacji);
- 9) szczególnie eksponowana elewacja wymagająca odpowiedniego kształtowania;
- 10) dominanta przestrzenna;
- 11) projektowane szpalery drzew;
- 12) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 13) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;
- 14) strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

§6. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące **zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**:

- 1) ustala się ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego poprzez kształtowanie zagospodarowania wybranych terenów w sposób uwzględniający ich specyfikę wynikającą z usytuowania w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i gminy:
 - a) dla terenów zainwestowanych w całości lub części określa się zasady ich przekształceń oraz intensyfikacji zagospodarowania,
 - b) dla terenów przeznaczonych do urbanizacji określa się zasady i warunki ich zagospodarowania uwzględniające uzyskanie ładu przestrzennego, wyposażenie w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 2) dla realizacji ochrony i kształtowania ładu przestrzennego formułuje się w Rozdziale 3 szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem.

§7. 1. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się ochronę wartości środowiska przyrodniczego i krajobrazu poprzez:
 - a) wyznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4RŁ, 6RŁ, 15RŁ, 22RŁ zapewniających ciągłość w ramach lokalnych korytarzy ekologicznych,
 - b) ustalenie obowiązku zachowania istniejących szpalerów drzew wraz z nakazem ich uzupełnienia, zlokalizowanych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U/Z, z wyłączeniem drzew usytuowanych kolizyjnie względem przebudowy ul. Kijak,
 - c) ustalenie obowiązku nasadzeń w formie szpalerów drzew w ramach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 13U, 27U,
 - d) określenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 2) na obszarze objętym planem nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze objętym planem nie występują: zinwentaryzowane strefy ochrony ujęć wód powierzchniowych i podziemnych, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tereny górnicze, obszary osuwania się mas ziemnych, a także udokumentowane złoża ustalone na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) na obszarze objętym planem nie występują krajobrazy priorytetowe określone według przepisów odrębnych;
- 5) obszar objęty planem, z wyłączeniem terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 7 oraz części terenów wchodzących w skład fragmentu obszaru nr 8 - zgodnie z rysunkiem planu, położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W), w ramach którego obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów i prowadzenia działalności uciążliwych dla zasobów jakościowych wód podziemnych oraz przestrzeganie rygorów sanitarnych dla nowo realizowanego zagospodarowania,
 - b) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych określonych w przepisach odrębnych dotyczących odpadów,
 - c) zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne;
- 6) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyłączeniem inwestycji zlokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo – usługowej (P-U), dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej;
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;

- 8) zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, a znajdujące się na terenie pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi muszą być wyposażone w techniczne środki ochrony przed tymi uciążliwościami;
- 9) w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 3 zalicza się poszczególne tereny do odpowiedniej kategorii terenów z dopuszczalnym poziomem hałasu określonym w przepisach odrębnych.

2. Dla realizacji zasad w zakresie ochrony i kształtowania środowiska, przyrody i krajobrazu formułuje się szczegółowe ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu w Rozdziale 3.

§8. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują obiekty umieszczone w rejestrze zabytków, obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków ani też dobra kultury współczesnej;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 10MŚ, 11KS, 1KD-Z 1/2 i 12KDW ustala się ich położenie w strefie ochrony konserwatorskiej - strefie ochrony archeologicznej „W” obejmującej obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta oraz tereny zarejestrowanych stanowisk archeologicznych, której granice znajdują się częściowo poza obszarem objętym planem i zostały wyznaczone w zmianie studium;
- 3) w strefie, o której mowa w pkt 2 obowiązują następujące wymogi:
 - a) wszelkie działania związane z pracami ziemnymi muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych,
 - b) określenie zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych następuje według przepisów odrębnych,
 - c) dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych, zasięg i forma ochrony archeologicznej nowoodkrytych stanowisk będzie określana zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) na obszarze objętym planem nie występują tereny uznane w zmianie studium za obszary przestrzeni publicznych;
- 2) nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) tereny przeznaczone pod inwestycje celu publicznego stanowią tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§10. Na obszarze objętym planem ustala się parametry i wskaźniki dotyczące zagospodarowania poszczególnych terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;

- 2) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) minimalną liczbę miejsc do parkowania;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy;
- 6) kąt nachylenia połaci dachowych.

§11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące **zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) w obszarze objętym planem nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania nieruchomości i ich ponownego podziału w trybie określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dla działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości obowiązują parametry zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie ze sposobem ustalonym w planie pozostawia się je w dotychczasowym użytkowaniu;
- 2) tymczasowych zasad zagospodarowania i użytkowania terenów nie ustala się.

§13. Na obszarze objętym planem ustala się **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**:

- 1) na rysunku planu wyznacza się strefy ochronne od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia oraz zasady ich zagospodarowania zawarte w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, h, i, j;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7P-U obowiązuje strefa ochronna urządzeń pomiarowych ustanowiona decyzją Starostwa Powiatowego dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej usytuowanego przy ul. Granicznej 45, zgodnie z którą w promieniu 30–500 m od urządzeń pomiarowych wyklucza się lokalizację zwartej zabudowy piętrowej oraz sadzenia drzew w formie zwartych zespołów;
- 3) dla projektowanych obiektów o wysokości równej i większej od 50,0 m nad poziomem terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych w zakresie zgłoszenia do właściwych organów nadzoru nad lotnictwem cywilnym i wojskowym, celem ustalenia rodzaju oznakowania lub rezygnacji z oznakowania przeszkodowego.

§14. W ramach obszaru objętego planem ustala się następujące **zasady budowy systemu komunikacji i obsługi komunikacyjnej**:

- 1) obsługa komunikacyjna realizowana będzie poprzez:
 - a) układ uliczno-drogowy, w tym:
 - ulice główne ruchu przyspieszonego (GP) i zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,

- ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), ciągi pieszo-jezdne (Y) razem zapewniające bezpośrednią obsługę terenów i obiektów,
 - b) podsystem komunikacji zbiorowej w postaci linii autobusowych miejskich i podmiejskich;
- 2) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych ulic w pierwszej kolejności ulicami dojazdowymi (D) i ulicami lokalnymi (L) oraz ciągami pieszo-jezdnymi (Y), drogami wewnętrznymi, a także w drugiej kolejności ulicami zbiorczymi (Z);
- 3) dla wyodrębnionych w planie terenów oraz wchodzących w ich skład działek, które położone są wzdłuż obecnego przebiegu i przylegają do drogi wojewódzkiej nr 481 i nr 488 – ul. Warszawskiej, do czasu zmiany jej klasyfikacji:
- a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z tej drogi dla działek obecnie posiadających zjazdy oraz dla tych istniejących działek, dla których nie ma możliwości obsługi z dróg o innej klasie,
 - b) obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
- 4) na poszczególnych terenach wyróżnionych w planie ustala się obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według następujących wskaźników jako wielkości minimalnych:
- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – 1 stanowisko na 1 mieszkanie, wliczając miejsca garażowe,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i rezydencjonalna – 1 stanowisko na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - e) obiekty usługowe, w tym handlowe – 10 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - h) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - i) dla zagospodarowania wymienionego w pkt 4 lit. od c do h obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową według wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych;
- 5) dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się;

- 6) dla zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej zlokalizowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10MŚ ze względu na istniejące uwarunkowania obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi oraz ustaleniem w §29 pkt 3 lit. a.

§15. 1. W granicach obszaru ustala się następujące zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się: zaopatrzenie w wodę do celów socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej i gminnej sieci wodociągowej, zasilanej ze zbiorowego systemu zaopatrzenia w wodę oraz przez jej rozbudowę;
- 2) w zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się:
 - a) odprowadzanie ścieków w miejskim systemie kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w północnej części miasta przy ul. Błońskiej poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) do czasu faktycznej rozbudowy kanalizacji sanitarnej i zapewnienia możliwości podłączenia do niej dopuszcza się na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rezydencjonalnej i zagrodowej stosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych (z uwzględnieniem przepisów odrębnych) tylko, jako rozwiązań tymczasowych oraz wywóz ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni,
 - c) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - d) wskaźniki zanieczyszczeń w ściekach przemysłowych odprowadzanych do miejskiej kanalizacji nie mogą przekraczać norm określonych w przepisach o jakości ścieków wprowadzanych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych lub w przepisach lokalnych określonych przez odbiorcę ścieków,
 - e) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;
- 3) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
 - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej oraz przez infiltrację do gruntu,
 - b) odbiornikiem wód opadowych będzie Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - c) obowiązuje zapewnienie pasa gruntu wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od urządzeń melioracji wodnych szczegółowych – rowów melioracyjnych w celu umożliwienia ich prawidłowej eksploatacji,
 - d) obowiązuje maksymalne zagospodarowanie wód opadowych w granicach działki budowlanej przez naturalną i wymuszoną retencję, przy projektowaniu wewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej należy uwzględnić potrzebę i możliwości zatrzymania wód opadowych w miejscu opadu i maksymalne spowolnienia ich odprowadzania do odbiorników,

- e) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - f) dla terenów, działek o wskaźniku intensywności zabudowy równym lub powyżej 1,5 oraz miejsc o utrudnionym odpływie powierzchniowym należy zapewnić lokalny układ odwodnienia,
 - g) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - h) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - i) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg, parkingów, placów manewrowych i innych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych należy oczyszczać przed wprowadzeniem do odbiornika z piasku, błota i zanieczyszczeń ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - j) dla istniejących urządzeń melioracji wodnych szczegółowych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem dopuszcza się ich przebudowę, w sposób zapewniający właściwe funkcjonowanie systemu melioracyjnego na terenach sąsiadujących, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - k) w przypadku stwierdzenia na przedmiotowym obszarze urządzeń melioracji wodnych szczegółowych nieujętych w ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów, kolidujących z realizowaną inwestycją, inwestor jest zobowiązany we własnym zakresie do rozwiązania kolizji w sposób zapewniający prawidłowy odpływ wód;
- 4) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:
- a) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez wykorzystanie istniejącej sieci elektroenergetycznej 15 kV, stacji transformatorowych 15 kV, budowę nowych fragmentów sieci elektroenergetycznej (średniego i niskiego napięcia) oraz w zależności od potrzeb stacji transformatorowych 15 kV,
 - b) zachowuje się istniejący system zasilania w energię elektryczną zaspokajający potrzeby w zakresie odbiorów oświetleniowych, sprzętu gospodarstw domowych, urządzeń technologicznych z dopuszczeniem jego modernizacji i rozbudowy w wypadku zwiększonych potrzeb (wzrostu obciążeń) oraz przebudowy w wypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenów lub układem komunikacyjnym,
 - c) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w wykonaniu napowietrznym,
 - d) w zależności od potrzeb dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej i wydzielenie dla jej potrzeb działki o minimalnych wymiarach 6,0 x 5,0 m dla stacji wewnętrznych oraz 3,0 x 2,0 m dla stacji słupowych, z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej,
 - e) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - f) dla nowo realizowanych sieci elektroenergetycznych obowiązuje zastosowanie wyłącznie linii kablowych układanych w gruncie, dopuszcza się remonty i odtwarzanie sieci elektroenergetycznych w układzie napowietrznym,

- g) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV „Wieluń-Wieruszów” oraz „Wieluń-Janinów” obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 36,0 m (po 18,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna – pas technologiczny o szerokości 15,0 m (po 7,5 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), określona szerokość strefy jest maksymalna i może być zmniejszona w indywidualnych przypadkach po przeprowadzeniu pomiarów i zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - i) w strefach ochronnych, o których mowa w pkt 4 lit. g, h obowiązuje:
 - zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - zakaz sadzenia drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m oraz nakaz przycinania istniejących drzew i krzewów,
 - j) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - k) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych np. ogniw fotowoltaicznych lub innych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą** ustala się:
- a) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i przygotowania ciepłej wody użytkowej oraz potrzeb technologicznych ze scentralizowanej sieci ciepłowniczej zasilanej z ciepłowni miejskiej przy ul. Ciepłowniczej lub/i z lokalnych, indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujące technologie i paliwa ekologiczne niezwiązane z emisją do atmosfery szkodliwych substancji stałych i gazowych,
 - b) dopuszcza się instalowanie urządzeń grzewczych na paliwo stałe posiadających certyfikat na znak bezpieczeństwa ekologicznego,
 - c) obowiązuje zakaz stosowania urządzeń i technologii wytwarzających energię na cele grzewcze i bytowe, powodujących emisję zanieczyszczeń stałych oraz gazowych w ilościach ponadnormatywnych określonych w przepisach odrębnych,
 - d) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, np.: kolektorów słonecznych, ogniw fotowoltaicznych lub innych o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:
- a) zaopatrzenie w gaz przewodowy poprzez rozdzielczą sieć gazową średniego ciśnienia powiązaną poprzez stacje redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia z istniejącym gazociągiem przesyłowym wysokiego ciśnienia, dla terenów, dla których ze względów techniczno-ekonomicznych nie zaistnieją możliwości zaopatrzenia w gaz przewodowy dopuszcza się zaopatrzenie w gaz płynny,

- b) do czasu rozbudowy sieci gazociągów średniego ciśnienia dopuszcza się wykorzystanie gazu płynnego dostarczanego w indywidualnym zakresie w butlach lub do zbiorników naziemnych bądź podziemnych lokalizowanych u poszczególnych odbiorców;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telefoniczne i teleinformatyczne** ustala się:
- a) zaopatrzenie zgodne z możliwościami technicznymi niezależnych operatorów,
 - b) zaopatrzenie w stacjonarne łącza telefoniczne z projektowanej sieci,
 - c) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy,
 - d) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych wyłącznie na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem P-U;
- 8) w zakresie **gospodarki odpadami** ustala się:
- a) obowiązuje gromadzenie i usuwanie odpadów na zasadach określonych w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach porządkowych, w tym:
 - zbiórka odpadów komunalnych indywidualnie w szczelnych pojemnikach z nakazem utrzymania ich w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym, w wyznaczonych miejscach, z obowiązkiem segregacji odpadów,
 - odbieranie odpadów komunalnych z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców posiadających zezwolenie na odbieranie odpadów komunalnych oraz ich wywóz do miejsc odzysku lub ich unieszkodliwienia,
 - b) każdy wytwórca odpadów jest zobowiązany do stosowania takich sposobów produkcji lub form usług, które zapobiegają powstawaniu odpadów lub pozwalają utrzymać je na możliwie najniższym poziomie.

2. Lokalizację sieci infrastruktury technicznej wszystkich mediów ustala się w obrębie terenów komunikacji, z zachowaniem wzajemnych odległości i odległości od obiektów budowlanych wynikających z przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg publicznych.

§16. 1. Ustala się następujący podział obszaru objętego planem:

- 1) na fragmenty obszaru oznaczone na rysunku planu kolejnymi cyframi od 1 do 9, których lokalizację w mieście przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;
- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i ponumerowane kolejnymi numerami;
- 3) zgodnie z zasadą ustaloną w pkt 1 i 2 wyodrębnia się tereny wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem **MŚ**,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oznaczona symbolem **MW**,

- c) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów zabudowy - oznaczona symbolem **MN1**,
- d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z gospodarstwami ogrodnictwa oznaczona symbolem **MN/RO**,
- e) zabudowa rezydencjonalna oznaczona symbolem **MR**,
- f) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**,
- g) zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu działki, terenu oznaczona symbolem **U/Z**,
- h) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**,
- i) zabudowa przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**,
- j) obsługa komunikacji samochodowej oznaczona symbolem **KS**,
- k) zabudowa zagrodowa oznaczona symbolem **RM**,
- l) użytki rolne oznaczone symbolem **R**,
- m) łąki i pastwiska oznaczone symbolem **RL**,
- n) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**,
- o) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. od a do m wprowadza się przepisy szczegółowe zawarte w Rozdziale 3 dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenu;
- 2) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) warunków zagospodarowania;
- 4) warunków dla istniejącej zabudowy;
- 5) warunków dla projektowanej zabudowy.

3. Sposób zagospodarowania pasów drogowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. n, o formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **10MŚ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową śródmiejską, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) mieszkalnictwo zbiorowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - c) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- d) parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. od a do c obowiązując:
 - minimalna powierzchnia działki – 600 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej lub drogi wewnętrznej) – 18,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego 70° – 90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/3 – 90% powierzchni działki budowlanej, działki nr ew. 19/1 – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/1, 19/3 – 0,9,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2, z zastrzeżeniem dla: działek nr ew. 17/1, 19/3 – 3,5, działki nr ew. 19/1 – 4,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%, dla działek nr ew. 17/1, 19/1, 19/3 – 0%,
 - e) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej „W” oraz wymogi określone w §8 pkt 3,
 - f) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży w formie, o której mowa w pkt 5 lit. k,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 6,
 - h) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:

- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla zabudowy o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c przebudowa, rozbudowa, nadbudowa uwarunkowana jest dostosowaniem do wymogów planu; do czasu zmiany przeznaczenia lub zasięgu uciążliwości obowiązuje zakaz zwiększania istniejącego stanu zabudowy (kubatury i powierzchni),
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w ust. 1 pkt 4 lit. a, b mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji,
 - zakaz zmiany gabarytów i proporcji dachów oraz proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych budynków powstałych przed 1950 r.;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu obowiązujące linie zabudowy,
 - b) dopuszcza się sytuowanie dodatkowej zabudowy w głębi działki pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt 3,
 - c) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki,
 - d) dla zabudowy frontowej obowiązuje dobudowa do zabudowy zlokalizowanej w granicach działki, jeśli taka zabudowa już istnieje,
 - e) obowiązuje minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 8,0 m,
 - f) obowiązują dachy o kącie nachylenia od 10° do 40°, z dopuszczeniem dachów mansardowych oraz nachyleniami zharmonizowanymi z dachami budynków zlokalizowanych w sąsiedztwie, z zakazem stosowania do pokrycia wierzchniego dachów papy asfaltowej i smołowej (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - g) obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów dachów oraz elewacji,
 - h) dla zabudowy mieszkaniowej, mieszkalnictwa zbiorowego, usługowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m, tj. 3 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - dla zabudowy na działce nr ew. 19/1 stanowiącej oznaczoną na rysunku planu dominantę przestrzenną – akcentowany narożnik – 15,0 m, maksimum 4 kondygnacje,
 - i) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego,
 - j) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje:
 - uwzględnienie wskazanych na rysunku planu szczególnie eksponowanych elewacji widocznych ze skrzyżowania ulic Reformackiej i Krakowskie Przedmieście,

- uwzględnienie wskazanej na rysunku planu dominanty przestrzennej – akcentowanego narożnika np. w formie wykusza, charakterystycznego dachu lub wyższej wysokości,
- dla szczególnie eksponowanych elewacji oraz akcentowanego narożnika, o których mowa w tiret pierwsze i drugie, obowiązuje podwyższony standard w rozwiązaniach architektonicznych budynków oraz w zastosowanych materiałach wykończeniowych poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
- w przypadku wymiany zabudowy frontowej od strony ulic: Reformackiej i Krakowskie Przedmieście obowiązuje kształtowanie nowej zabudowy w formie zwartych pierzei z obowiązkiem nawiązania do wysokości kondygnacji, gzymsu sąsiednich budynków, które posiadają minimum 2 kondygnacje naziemne,

k) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:

- lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, usługowego lub integralnie z nim związanych, bądź sytuowanych w granicy działki, ale w przypadku już istniejącej we wspólnej granicy zabudowy o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada obowiązuje dobudowa do tego budynku,
- dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m^2 , na 2 stanowiska postojowe – 35 m^2 , budynku gospodarczego – 40 m^2), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,

l) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:

- maksymalna wysokość - 5,0 m,
- kąt nachylenia połaci dachowych 0° - 20° ,

m) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

§18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **24MW**, **33MW**, **36MW** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi związane z podstawowymi potrzebami funkcji mieszkaniowej, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

- c) parkingi, garaże podziemne, wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) przestrzeń dla komunikacji pieszej z elementami małej architektury, urządzenia rekreacji, sportu i wypoczynku, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - e) urządzenia i sieci obsługi technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust.1 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 30,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70° – 90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie:
 - garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - placów parkingowych,
 - b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - c) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - d) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - e) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy, obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru zespołu budynków, w tym:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej,

- b) obowiązuje kształtowanie jednorodnych zespołów zabudowy w ramach wyróżnionych terenów poprzez ujednolicenie: kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachów,
- c) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m, maksimum 5 kondygnacji naziemnych z zastrzeżeniem zawartym w tiret drugie oraz ust. 2 pkt 2 lit. e,
 - w pasie szerokości 30,0 m wzdłuż wspólnych granic z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **25MN1**, **28MN1**, **31MN1** - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 30°,
- d) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze budynku mieszkalnego,
- e) dopuszcza się lokalizację usług w formie obiektów wolno stojących lub dobudowanych do budynków mieszkalnych, dla których obowiązuje:
 - maksymalna wysokość – 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych 0°–30°,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji trafo jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°,
- g) dla elewacji oraz dachów budynków wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z dopuszczeniem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **24MW**, **33MW** ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 30% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej),
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%);
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **36MW** ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35% powierzchni działki budowlanej (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 40% powierzchni działki budowlanej),
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,

- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,7,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% (z wyłączeniem obiektów usługowych, dla których dopuszcza się 10%),
- e) obowiązuje oznaczona na rysunku planu strefa lokalizacji budynków o podwyższonej wysokości:
 - minimalna wysokość zabudowy – 15,0 m, minimum 5 kondygnacji naziemnych,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 22,0 m, maksimum 6 kondygnacji naziemnych;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **33MW, 36MW** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust.1 pkt 4 lit. g, i.

§19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN1, 9MN1, 25MN1, 28MN1, 29MN1, 30MN1, 31MN1, 32MN1, 34MN1, 37MN1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie określonej w ust. 2, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30MN1** – nie ustala się; **29MN1, 34MN1, 37MN1** – 850 m²; **8MN1, 9MN1** – 750 m²; **25MN1** – 700 m²; **28MN1, 31MN1, 32MN1** - 250 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **30MN1** – nie ustala się; **25MN1** – 30,0 m; **29MN1** – 25,0 m; **8MN1, 9MN1, 37MN1** – 20,0 m; **34MN1** – 18,0 m; **28MN1, 31MN1, 32MN1** - 7,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MN1** – nie ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN1, 9MN1, 25MN1, 28MN1, 29MN1, 31MN1, 32MN1, 34MN1, 37MN1** – 80° – 90°,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem §14 pkt 5,
 - b) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - d) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 lit. a, b dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - c) w działalności remontowej istniejących budynków mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały na elewacjach) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy wyznaczone na rysunku planu,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy zlokalizowanej w granicy działki, dla niezabudowanej sąsiedniej działki dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy poprzez dobudowę do istniejącego obiektu,
 - c) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - d) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
 - e) obowiązuje nawiązanie do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie (wysokość budynków, kształtu dachu) w celu tworzenia jednorodnych zespołów urbanistyczno-architektonicznych,
 - f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych,
 - g) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w lit. f w granicy działki, ale w przypadku już istniejącej we wspólnej granicy zabudowy o podobnym przeznaczeniu na działce sąsiada obowiązuje dobudowa do tego budynku,

- h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m^2 , na 2 stanowiska postojowe – 35 m^2 , budynku gospodarczego – 40 m^2), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
- i) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolno stojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20° ,
- j) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **8MN1**, **9MN1** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca lub bliźniacza,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° ;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **25MN1** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 1 kondygnacja naziemna plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 35° ;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **29MN1**, **34MN1**, **37MN1** ustala się:
 - a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca, z dopuszczeniem dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **29MN1** zabudowy bliźniaczej,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40° ,

- h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymagania ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j,
 - i) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **29MN1, 34MN1** obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymagania ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i;
- 4) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **28MN1, 31MN1, 32MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – szeregowa,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, maksimum 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymagania ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i;
- 5) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **30MN1** ustala się:
- a) forma zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – wolno stojąca,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - h) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymagania ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j.

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **23MN/RO, 35MN/RO** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) obiekty związane z produkcją i obsługą upraw ogrodnich, w tym związane z ich sprzedażą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- c) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,03,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w pkt 4, lit. a mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegających od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,

- kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
- c) dla garaży i obiektów gospodarczych obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,
- d) dla szklarni, budynków usługowych, w tym związanych ze sprzedażą upraw ogrodnich obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy: – 6,0 m, tj. 1 kondygnacja,
 - kąt pochylenia połaci dachowych od 0° do 30°, dla obiektów związanych z prowadzeniem produkcji ogrodnich dopuszcza się dachy kolebkowe (łukowe),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub w ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza liczba kolorów na elewacji), kolory winny być zharmonizowane z kolorem dachu, kolorystyka detali może umożliwiać podkreślenie detali,
- f) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych, dopuszcza się lokalizację szklarni w formie obiektów wolno stojących,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego,
- h) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
- i) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodnich, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **35MN/RO**, oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i;
- 2) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi ustalone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j.

§21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3MR**, **5MR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) zabudowa rezydencjonalna, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych

wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,

c) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,

b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:

– minimalna powierzchnia działki - 2000 m²,

– minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 25,0 m,

– kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 80° – 90°,

c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania działek:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie więcej niż 350 m²,

b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,25,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,

f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,

g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

4) warunki dla istniejącej zabudowy:

a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

b) w działalności remontowej istniejących budynków wymienionych w pkt 4 lit. a mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:

– ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) na elewacjach budynku,

– zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;

5) warunki projektowanej zabudowy:

a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,

b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,

c) kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,

- d) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnych materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- e) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- f) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub integralnie z nim związanych bądź wolno stojących,
- g) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²),
- h) dopuszcza się lokalizację parterowych, wolno stojących budynków stacji transformatorowych o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20° ,
- i) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

§22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **18U/MN, 19U/MN, 20U/MN, 21U/MN, 26U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, w tym rzemiosła, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- c) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną stanowiącą uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) parkingi, zieleni, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. od a do c obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 1500 m², z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U/MN**, dla którego minimalna powierzchnia działki wynosi 1200 m²,

- minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 20,0 m, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U/MN**, dla którego minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) wynosi 1200 m²,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70°- 90°, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U/MN**, dla którego kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego wynosi 80°-90°,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U/MN**, dla którego maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 25%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6, z wyłączeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **26 U/MN**, dla którego maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy wynosi – 0,4,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla budynków, które są położone między wyznaczoną na rysunku planu linią zabudowy i linią rozgraniczającą terenu dopuszcza się możliwość remontu, nadbudowy oraz wymiany dachu; rozbudowę należy wykonać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,

- d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie obiektów wolno stojących,
- e) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
- f) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
- g) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
- h) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw (zalecana jak najmniejsza ilość kolorów na elewacji); dopuszcza się podkreślenie detali poprzez zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,
- i) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych jedynie jako wbudowanych w bryłę budynku lub dobudowanych do budynku usługowego, usługowo-mieszkalnego, mieszkalnego, bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25-40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- j) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu (tj. np. usługi: turystyczno-rekreacyjne, hotelowo-pensjonatowe, związane z rekreacją i wypoczynkiem, gastronomii, dom weselny itp.), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) stawy hodowlane wraz z niezbędną infrastrukturą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość, nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,

- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,08,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,
 - i) w północnej części nieruchomości, pomiędzy tylną nieprzekraczalną linią zabudowy i północną linią rozgraniczającą terenu, dopuszcza się zagospodarowanie w formie stawów hodowlanych z możliwością przebudowy, w tym powiększenia istniejących stawów;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - c) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 40°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
 - e) dopuszcza się lokalizację parterowej stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 5,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0° – 20° w formie wolno stojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego,
 - f) obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodowych i sezonowych ogródków i pawilonów gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 5,5 m,
 - g) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, związanych z zagospodarowaniem ustalonym w pkt 1 lit. a, sytuowanych pomiędzy tylną nieprzekraczalną linią zabudowy a północną linią rozgraniczającą terenu.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U/Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowa usługowa ze znaczącym udziałem zieleni w zagospodarowaniu terenu, jako podstawowe przeznaczenie terenu,

- b) obiekty zamieszkania zbiorowego wraz z funkcją mieszkaniową przeznaczoną dla personelu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) zielen, parkingi, terenowe urządzenia sportowo – rekreacyjne, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość, nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego o zróżnicowanym programie użytkowym, tj. np. ośrodek konferencyjny, centrum szkoleniowe, domy zamieszkania zbiorowego, usługi kultu religijnego,
 - b) od strony ul. Kijak dopuszcza się lokalizację wolno stojących budynków mieszkalnych dwu- lub/i czterolokalowych przeznaczonych dla personelu ośrodka,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
 - e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - g) obowiązuje ochrona istniejącej zieleni wysokiej, w tym szpalerowych nasadzeń wzdłuż granic terenu z obowiązkiem ich uzupełnienia, z wyłączeniem drzew usytuowanych kolizyjnie względem przebudowy ul. Kijak,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - i) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - j) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15, z zastrzeżeniem §24 pkt 3 lit. k,
 - k) zachowuje się istniejące ujęcie wodne składające się z trzech studni głębinowych,
 - l) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy, w tym dawnego obiektu wojskowego, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 10,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - c) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,

- d) dla budynków widocznych od strony ul. Wojska Polskiego obowiązuje:
- uwzględnienie w rozwiązaniach architektonicznych budynków i zastosowanych materiałach wykończeniowych szczególnie eksponowanego widoku z tej ulicy, m.in. poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding; obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od tej strony,
 - zabudowa winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kierunku głównej kalenicy, kształtu i spadku dachu,
- e) dopuszcza się lokalizację parterowej stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 5,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych $0^{\circ} - 20^{\circ}$ w formie wolno stojącej lub wbudowanej w bryłę budynku usługowego,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - f) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - h) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu obowiązująca linia zabudowy,

- b) maksymalna wysokość zabudowy - 12,0 m, od strony ul. Krakowskie Przedmieście – minimum 2 kondygnacje, maksimum 3 kondygnacje,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - 0° - 30°,
- d) dla zabudowy lokalizowanej na froncie działki: obowiązuje lokalizacja we wspólnej granicy z działką nr ew. 109, dopuszcza się lokalizację zabudowy we wspólnej granicy z działką nr ew. 111/6,
- e) dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- f) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanej na rysunku planu szczególnie eksponowanej elewacji od strony ul. Krakowskie Przedmieście,
- g) dla szczególnie eksponowanej elewacji, o której mowa w literze f obowiązuje podwyższony standard w rozwiązaniach architektonicznych budynków oraz w zastosowanych materiałach wykończeniowych poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
- h) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w tym ośrodek nauki jazdy wraz z parkingami i placem manewrowym, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleń, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%, dla obecnej funkcji ośrodka nauki jazdy – 5%,
 - e) wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu obowiązuje realizacja wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew stanowiącego fragment projektowanych nasadzeń wzdłuż ul. Zielonej,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,

- i) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
 - a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - b) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy - 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych - 0° - 30°,
 - e) dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
 - f) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **27U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) usługi, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczonej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zieleni, parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej terenu obowiązuje realizacja wskazanego na rysunku planu szpaleru drzew – gatunków zimozielonych, stanowiącego zieleni izolacyjną dla sąsiednich terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - g) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - i) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy - 9,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych - 0° - 30°,
- d) dla elewacji oraz dachu wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów kontrastujących z otoczeniem,
- e) w projekcie architektonicznym zabudowy obowiązuje uwzględnienie szczególnie eksponowanej elewacji od strony ul. Sieradzkiej, dla której obowiązuje podwyższony standard poprzez zastosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak: tynki szlachetne, kamień, klinkier, szkło i podobne oraz współczesnych materiałów wysokiej klasy o porównywalnym standardzie, z wykluczeniem okładzin zewnętrznych typu siding,
- f) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§28. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **7P-U**, **14P-U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), magazyny, usługi (z wykluczeniem oświaty, zdrowia), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty administracyjne, socjalne związane z podstawowym przeznaczeniem terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) zieleń, parkingi, place manewrowe – magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P-U** ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się, dla oznaczonego na rysunku planu symbolem **14P-U** zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust. 2 pkt 2 lit. a, b;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
- b) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- c) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- d) dla zastosowanych w terenie urządzeń i technologii w odniesieniu do istniejącej zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w sąsiedztwie obowiązuje zachowanie norm hałasu przemysłowego w środowisku poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań (tj. materiały budowlane o odpowiedniej izolacyjności, odpowiednia moc akustyczna urządzeń, ekrany akustyczne osłaniające urządzenia itp.),
- e) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;

4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;

5) warunki dla projektowanej zabudowy:

- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dla zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów i pozostałej wymienionej w ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - maksymalna wysokość - 15,0 m, z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się maksymalną wysokość - 20,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°,
- c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony i urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 30°, z zastrzeżeniem zawartym w lit. f tiret drugie,
- d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach nieruchomości lub terenu,
- e) dla kolorystyki elewacji wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b lub w formie parterowego, wolno stojącego budynku, dla którego obowiązuje:
 - maksymalna wysokość - 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych - 0°-20°.

2. Dla wyszczególnionych poniżej terenów oprócz ustaleń zawartych w ust. 1 wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7P-U** ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) ze względu na położenie terenu w obrębie strefy ochronnej urządzeń pomiarowych dla istniejącego ogródka pomiarowego Regionalnej Stacji Hydrologiczno-Meteorologicznej obowiązują wymogi zawarte w §13 pkt 2;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **14P-U** ustala się:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w ust. 1 pkt 1 lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy) – 25,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 70°-90°,

- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo, drogi wewnętrzne, powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania,
- d) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, z zastrzeżeniem zawartym w lit. h tiret trzecie,
- h) dla części terenu sąsiadującej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 15RŁ i ograniczonej tylną nieprzekraczalną linią zabudowy i linią stanowiącą jej przedłużenie w kierunku ul. Warszawskiej – do południowej granicy terenu obowiązują:
 - zakaz zmiany ukształtowania terenu w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalną formę doliny,
 - w przypadku utwardzenia nawierzchni realizacja nawierzchni częściowo przepuszczalnej, np. z kształtek wypełnionych trawą,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
- i) dla terenu lub jego części dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania (układ komunikacji wewnętrznej, sieci infrastruktury technicznej, zaplecze socjalno - administracyjne) w ramach nieruchomości, które tworzą fragmenty działek objęte niniejszym planem oraz fragmenty działek położone poza jego granicami i przylegające do ul. Warszawskiej,
- j) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i,
- k) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j.

§29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **11KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej w formie parkingu wraz z dojazdem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – pojedyncza nieruchomość – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zagospodarowanie w formie parkingu dla obsługi przyległych działek nr ew. 19/1 oraz 19/3 położonych w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MŚ**,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%,
- c) obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej „W” oraz wymogi określone w §8 pkt 3,
- d) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej w powiązaniu z realizacją inwestycji obejmującej budowę ronda na skrzyżowaniu ulic: Krakowskie Przedmieście, Reformacka i Chopina,
- e) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- f) dla tymczasowych obiektów budowlanych:
 - obowiązuje zakaz lokalizacji,
 - dla istniejącego kiosku obowiązuje zakaz utrwalania, powiększania jego powierzchni zabudowy i kubatury,
- g) teren nie podlega ochronie akustycznej.

§30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **17RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę zagrodową w formie budynku mieszkalnego wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym usługi rzemiosła i drobnej wytwórczości, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału na działki:
 - a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalania i ponownego podziału nieruchomości,
 - b) dla działek budowlanych przeznaczonych do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. a, b obowiązuje:
 - minimalna powierzchnia działki - 1500 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi) - 20,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowane stacje trafo oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania działek:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla działek o powierzchni powyżej 900 m² – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - dla działek o powierzchni poniżej 900 m² – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - e) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i,
 - f) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j,
 - g) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - h) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - i) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - b) w działalności remontowej, mającej wpływ na wygląd zewnętrzny zabudowy obowiązuje:
 - ujednolicenie stolarki (kolor, podziały) w ramach budynku,
 - zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) w przypadku istniejącej zabudowy na sąsiedniej lub sąsiednich działkach wskazane jest sytuowanie projektowanej lub wymienianej zabudowy w linii, którą wyznacza front przynajmniej jednego z sąsiednich budynków,
 - c) maksymalna wysokość budynku mieszkalnego – 10 m, tj. 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°, z obowiązkiem dostosowania spadku dachu do zabudowy już istniejącej na działce lub na sąsiednich działkach bezpośrednio przylegających,
 - e) obowiązuje pokrycie dachów w kolorze naturalnym materiałów ceramicznych lub w kolorach ciemnoczerwonych, ciemnobrązowych lub w kolorze grafitowym; wyklucza się pokrycie dachów papą smołową i asfaltową (z wyłączeniem, jako pokryć dachów płaskich),
 - f) obowiązuje kolorystyka elewacji w naturalnych kolorach materiałów lub ciepłych (pastelowych) kolorach, z zastosowaniem, jako wiodących jasnych barw; dopuszcza się podkreślenie detali poprzez

zastosowanie innego odcienia lub koloru; wszystkie kolory zastosowane na elewacji winny być zharmonizowane z kolorem dachu i tworzyć kolorystycznie jedną całość,

- g) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną lub w formie obiektu wolno stojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy ustalone w ust. 1 pkt 5 lit. od a do f,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych w formie wolno stojącej zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt 5 lit. j, dopuszcza się sytuowanie garaży i budynków gospodarczych w granicy działki z zastrzeżeniem zawartym w pkt 5 lit. i,
- i) w przypadku, gdy na sąsiedniej działce już istnieje garaż lub budynek gospodarczy usytuowany we wspólnej granicy obowiązuje sytuowanie zabudowy o podobnym przeznaczeniu poprzez dobudowę,
- j) dopuszcza się realizację garaży lub obiektów gospodarczych na działce jedynie, jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m, krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°–40° bądź dachem płaskim (maksymalna powierzchnia usług – 40 m², maksymalna powierzchnia zabudowy garażu – na 1 stanowisko – 25 m², na 2 stanowiska postojowe – 35 m², budynku gospodarczego – 40 m²), dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- k) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych związanych z obsługą rolnictwa w formie wolno stojącej zabudowy pod warunkiem spełnienia wymogów dotyczących sposobu zagospodarowania działki lub jej części położonej w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem RM:
 - maksymalna wysokość w najwyższym punkcie dachu – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 5° do 40°,
- l) dopuszcza się lokalizację parterowego, wolno stojącego budynku stacji transformatorowej o maksymalnej wysokości 4,0 m i kącie nachylenia połaci dachowych 0°–20°,
- m) obowiązuje zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§31. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **16R, 38R, 39R i 40R** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) uprawy polowe, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) zabudowę zagrodową w formie budynków mieszkalnych wraz z zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się sytuowanie projektowanej zabudowy zagrodowej w formie siedliska przy łącznym spełnieniu warunków:
 - lokalizacja jednego siedliska rolnego w ramach jednego gospodarstwa rolnego o minimalnej powierzchni użytków rolnych 4,5 ha związanego z obsługą tego gospodarstwa,

- na działce wchodzącej w skład przedmiotowego gospodarstwa rolnego, której powierzchnia jest nie mniejsza niż 2500 m², a szerokość nie mniejsza niż 25,0 m,
 - działka położona jest pomiędzy działkami usytuowanymi po obydwu jej stronach już zabudowanymi trwałą i użytkowaną całorocznie zabudową, tak aby projektowana zabudowa stanowiła jej uzupełnienie,
 - w pasie 50 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej, ale łączna powierzchnia zabudowy nie większa niż 800 m²,
- c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,05,
- d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
- f) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- g) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- h) dla siedlisk obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, niezabudowane nieruchomości nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową wraz z towarzyszącą zabudową gospodarczą związaną z prowadzeniem gospodarstwa rolnego z możliwością jej przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, wymiany zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 20°-40°,
 - c) dla zabudowy gospodarczej związanej z obsługą gospodarstwa rolnego obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-40°,
 - d) obowiązuje ujednolicona kolorystyka elewacji dla zespołu zabudowy w ramach działki budowlanej,
 - e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 16R oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i;
- 2) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii

elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j.

§32. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **4RŁ**, **6RŁ**, **15RŁ** i **22RŁ** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) łąki i pastwiska, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) warunki scalania i podziału nieruchomości: dopuszcza się podziały wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zachowanie istniejących rowów spełniających rolę odbiorników wód powierzchniowych z dopuszczeniem ich przebudowy,
 - b) wyklucza się zmiany ukształtowania terenów w postaci podwyższania lub obniżania powierzchni deformujących naturalne ukształtowanie dolin – lokalnych korytarzy ekologicznych,
 - c) obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem przeznaczenia zgodnego z ustalonym w pkt 1 lit. b,
 - d) obowiązuje zachowanie istniejących zadrzewień,
 - e) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - f) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - g) tereny nie podlegają ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy gospodarczej dopuszcza się bieżące remonty, przebudowę bez powiększania powierzchni i kubatury zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°.

2. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **15RŁ** oprócz ustaleń zawartych w ust. 1, wprowadza się dodatkowe ustalenia:

- 1) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. g, i;
- 2) obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. h, i, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust. 1 pkt 4 lit. j.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

§33. 1. Wyznacza się tereny dróg i ciągów publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **KD-Z** – ulica zbiorcza;
- 2) **KD-L** – ulica lokalna;
- 3) **KD-D** – ulica dojazdowa;
- 4) **KD-Y** – ciąg pieszo-jezdny.

2. Wyznacza się teren drogi wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDW**.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, 2 ustala się:

- 1) komunikację, jako podstawowe przeznaczenie;
- 2) zielen, jako dopuszczalne przeznaczenie;
- 3) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie.

4. Dla poszczególnych dróg i ciągów wymienionych w ust. 1 ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) ul. Krakowskie Przedmieście - fragment skrzyżowania typu rondo z ul. Reformacką - ulica zbiorcza oznaczona na rysunku planu symbolem **1KD-Z 1/2**: ustala się północno-zachodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 11,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 2) ul. Kijak – ulica lokalna:
 - a) dla fragmentu zachodniego oznaczonego na rysunku planu symbolem **2KD-L 1/2** ustala się północną linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 3,2 m od granicy obszaru objętego planem,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2** ustala się północną linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 5,5 m od granicy obszaru objętego planem,
- 3) ul. Rymarkiewicz - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-L 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,2 m do 15,5 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 4) ul. Żołnierzy Niezłomnych (dawna ul. Baranowskiego) – ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-D 1/2**: ustala się południową linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 4,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 5) ul. Wiejska – ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D 1/2**: ustala się zachodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 3,5 m od granicy obszaru objętego planem;
- 6) ulica projektowana łącząca ul. Bojarowską w sołectwie Dąbrowa z drogą dojazdową przebiegającą wzdłuż ul. Sieradzkiej - drogi krajowej nr 45 relacji Złoczew - Kluczbork – ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **7KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z uwzględnieniem narożnych ściąg (tzw. trójkątów widoczności) – 20,0 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 7) ulica projektowana łącząca drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem **7KD-D 1/2** z ulicą Pszenną - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **8KD-D 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z uwzględnieniem narożnych ściąg (tzw. trójkątów widoczności) – 40,5 m,

- b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu;
- 8) ulica projektowana - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **9KD-D 1/2** stanowiąca fragment drogi dojazdowej przebiegającej wzdłuż ul. Sieradzkiej - drogi krajowej nr 45 relacji Złoczew - Kluczbork: ustala się zachodnią linię rozgraniczającą usytuowaną w zmiennej odległości od 0 m do 2,0 m od granicy obszaru objętego planem;
- 9) ul. Wiejska - ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **10KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m;
- 10) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **11KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m.

5. Dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDW** ustala się szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m.

6. Na terenach przeznaczonych na cele komunikacji obowiązuje lokalizacja sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dla terenów oznaczonych symbolami: **1KD-Z 1/2** i **12KDW** obowiązuje ustalona na rysunku planu strefa ochrony archeologicznej „W” oraz wymogi określone w §8 pkt 3.

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§34. Określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości służącą pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- a) MŚ – 5%,
- b) MW – 5%,
- c) MN1 – 10%,
- d) MN/RO – 10%,
- e) MR – 10%,
- f) U/MN – 10%,
- g) U/Z – 20%,
- h) U – 25%,
- i) P-U – 30%,
- j) RM – 5%;

2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KS, RŁ, R oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-Z, KD-L, KD-D, KD-Y, KDW nie określa się stawki procentowej.

§35. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Starego Miasta i terenów przyległych zatwierdzonego Uchwałą Nr XLI/427/06 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 2 czerwca 2006 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2006 r. Nr 249, poz. 1921) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem N9UH oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: N2M,U; 2KDZ oraz 3KDL w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego pomiędzy ul. Wysockiego, Sieradzką i Kolejową w mieście i gminie Wieluń zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/54/07 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 27 kwietnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 26 czerwca 2007 r. Nr 195, poz. 1837) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolem 16U oraz 14RO;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 231, poz. 2388) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: G.21.RM, G.42.RM, G.48.RM, G.56.R, KD-Go oraz dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: B.1.MŚ, G.55.RŁ, G.19.R, G.30.R, G.49.RŁ, H.20.R, H.21.RM, M.3.R, M.4.RŁ, M.5.R, M.34.R oraz KD-Go w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wieluń obejmującego następujące obszary: obszar nr 1 - teren w rejonie ulic: Częstochowskiej, Polnej i Granicznej, obszar nr 2 - teren w rejonie składowiska "Ruda", obszar nr 3 - teren w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Kopernika, św. Barbary i Zielonej zatwierdzonego Uchwałą Nr XII/122/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 25 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2011 r. Nr 413, poz. 4716) dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 3.1U w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 5) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr XIII/139/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 listopada 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2012 r., poz. 7) dla części terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: L.28.U/MN, I.4.MW w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 6) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVIII/465/14 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 5 marca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 11 kwietnia 2014 r. poz. 1732) dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 14U/Z, 44RM.

§36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

§37. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.