

Nazwa opracowania:

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH
TERENÓW W OBSZARZE MIASTA WIELUNIA**

TEKST PLANU **projekt Uchwały Rady Miejskiej**

Zlecniodawca: **Gmina Wieluń**

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

mgr Dariusz Kiedrzyński

Łódź, lipiec 2019 r.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WIELUNIU
z dnia

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia

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 (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), w nawiązaniu do uchwały Nr LVII/552/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 22 sierpnia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zmienionej uchwałą Nr III/31/18 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 grudnia 2018 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, 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. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje wybrane tereny w obszarze miasta Wielunia położone w rejonach:

- 1) ulic: Kaliska – Nowy Rynek – św. Barbary – Kopernika;
- 2) ulic: Warszawska – Kochelskiego,
- 3) ulic: Warszawska – Staszica – Chopina;
- 4) ulic: Stodolniana – Popiełuszki.

2. Szczegółowe granice obszaru objętego planem 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 ustalonych dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia w dotychczas obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia dla umożliwienia przekształcenia i/lub intensyfikacji ich istniejącego zagospodarowania w dostosowaniu do faktycznie występujących uwarunkowań i planowanych zamierzeń inwestycyjnych.

§4. Ilekcroć 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 sytuacyjno-wysokościowej w skali 1: 1000, określony w § 1 pkt 1 niniejszej uchwały, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, obejmujący wyrys ze zmiany studium, fragmenty obszaru ponumerowane kolejnymi cyframi od 1 do 3 wraz z legendą rysunku planu;
- 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 planu 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 zajęłą 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 na działce budowlanej w stosunku do powierzchni całej działki budowlanej;
- 14) **strefach ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć strefy ustalone w planie, dla których w planie sformułowano wymogi, których celem jest ochrona otoczenia i elementów dziedzictwa kulturowego;
- 15) **strefie ochronnej od sieci infrastruktury technicznej** – strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, która jest wyznaczona na rysunku planu i w której obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami zawartymi w planie;
- 16) **linii zabudowy pierzejowej** – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy, wzdłuż której obowiązuje sytuowanie ściany frontowej budynku na całej jej długości, z dopuszczeniem niewypełnienia całej długości linii w przypadku: występowania otworów okiennych lub drzwiowych w ścianie istniejącego budynku usytuowanej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, odtworzenia lub przywrócenia cech historycznych budynku, występowania strefy, o której mowa w pkt 15 lub gdy przepisy szczegółowe zawarte w niniejszej uchwale stanowią inaczej;
- 17) **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;
- 18) **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;
- 19) **miejsca zmiany linii zabudowy** – wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 20) **przebudowie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 21) **rozbudowie** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych w wyniku, których następuje zmiana charakterystycznych parametrów obiektu, jak: kubatura, powierzchnia zabudowy, długość lub szerokość;
- 22) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć powiększenie istniejącego obiektu budowlanego poprzez zwiększenie jego wysokości z zachowaniem tej samej powierzchni zabudowy;
- 23) **remontie** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;

- 24) **wymianie** – należy przez to rozumieć budowę nowego budynku na zasadzie zastąpienia nim istniejącego, który będzie spełniać ustalenia szczegółowe zawarte w planie;
- 25) **integralnym związaniu z budynkiem** – należy przez to rozumieć budynki połączone ze sobą poprzez wspólną ścianę lub poprzez zadaszenie, pergolę, na długości min. 2,5 m (bez ograniczenia odległości – szerokości elementu łączącego);
- 26) **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;
- 27) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć zjawisko lub stan dokuczliwy dla otoczenia, utrudniający życie, polegający na emitowaniu hałasu, drgań, zanieczyszczeń, nieprzyjemnych zapachów i podobnych;
- 28) **paliwach ekologicznych** – należy przez to rozumieć stosowanie czystych ekologicznie paliw spełniających odpowiednie środowiskowe normy jakościowe emisji;
- 29) **kolorach jaskrawych** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocy, ostrym, wyrazistym, rażącym w oczy, agresywnie działającym w otaczającej przestrzeni;
- 30) **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) linie zabudowy pierzejowej;
- 6) obowiązujące linie zabudowy;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 8) miejsce zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 9) szczególnie eksponowana elewacja wymagająca odpowiedniego kształtowania;
- 10) strefa zieleni izolacyjnej;
- 11) budynki objęte ochroną w planie – wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 12) strefa ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”;
- 13) strefa ochrony archeologicznej „W”;
- 14) strefa obserwacji archeologicznej „OW”;

15) klasyfikacja dróg i ciągów publicznych;

16) powiązanie funkcjonalno-przestrzenne w formie ciągu pieszego.

4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

5. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

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:
 - 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) obowiązek realizacji projektowanej zieleni izolacyjnej usytuowanej wzdłuż wspólnych granic terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13P-U z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi poza obszarem objętym planem,
 - b) 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 określane według przepisów odrębnych;

- 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 325 – Zbiornik Częstochowa (W) 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 określonych w przepisach odrębnych;
- 7) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określone w przepisach odrębnych w odniesieniu do: inwestycji lokalizowanych w ramach terenów zabudowy przemysłowo – usługowej (P-U), urządzeń obsługi komunikacji publicznej (KS), dróg publicznych i urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 9) 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;
- 10) 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 oraz obiekty uznane za dobra kultury współczesnej;
- 2) na obszarze objętym planem obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków stanowią:
 - a) dom, ul. Kaliska 1, 1939 r., boczna ściana dobudowana w 1946 r., mur,
 - b) dom, ul. Kaliska 9, 1925 r., mur,
 - c) dom, ul. Kaliska 11, parter 4. ćwierćwiecze XIX w., piętro dobudowane w 1920 r., mur,
 - d) dom, ul. Kaliska 17, 1938 r., mur,
 - e) dom, ul. Kaliska 21, 1924 r., mur,
 - f) dom, ul. Nowy Rynek 3, początek XX w., mur.;

- 3) ustala się ochronę obiektów, o których mowa w pkt 2, będących charakterystycznymi elementami historycznej zabudowy, poprzez sformułowanie wymogów w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MŚ zawartych w Rozdziale 3 §17 ust. 1 pkt 4 lit. e;
- 4) ustala się dodatkową formę ochrony w postaci stref ochrony konserwatorskiej wyróżnionych na rysunku planu:
 - a) strefę ograniczonej ochrony konserwatorskiej - historycznych układów przestrzennych „B”, obejmującą część kwartału ograniczonego ulicami: Kaliska – Nowy Rynek – św. Barbary – Kopernika - teren poza obrębem Starego Miasta,
 - b) strefę ochrony archeologicznej „W”, obejmującą fragment kwartału, o którym mowa w pkt 4 lit. a – obszar historycznego zespołu miejskiego Wielunia w obrębie dawnych miejskich murów obronnych, umocnień miasta oraz tereny zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
 - c) strefę obserwacji archeologicznej „OW”, obejmującą najbliższe zaplecze historycznego zespołu miejskiego Wielunia;
- 5) w strefach, o których mowa w pkt 4 obowiązują następujące wymogi:
 - a) w strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B”:
 - ochronie i zachowaniu podlegają: rozplanowanie, charakter, skala i forma zabudowy,
 - obowiązuje utrzymanie lub odtworzenie pierzejowego charakteru zabudowy oraz układu kalenicowego dachów,
 - wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytkowych budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, w tym realizacja nowych obiektów, nie mogą prowadzić do pogorszenia stanu zachowania zabytkowych obiektów ani negatywnie oddziaływać na ich walory zabytkowe (np. ekspozycję),
 - obowiązuje zakaz stosowania rozwiązań agresywnych ze względu na skalę, formę czy sposób zewnętrznego opracowania lub kolorystykę, w tym zakaz lokalizacji wysokich konstrukcji, np. masztów, stosowania napowietrznych linii elektroenergetycznych i teletechnicznych,
 - nowa zabudowa - w układzie, skali, gabarytach, w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych powinna wraz z istniejącą zabudową historyczną współtworzyć spójny pod względem przestrzennym zespół zabudowy,
 - b) w strefie ochrony archeologicznej „W” – na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - c) w strefie obserwacji archeologicznej „OW” przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się prowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

§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 i nie ustala się wymagań wynikających z potrzeb ich ukształtowania;
- 2) tereny rozmieszczenia inwestycji celu publicznego stanowią: teren urządzeń obsługi komunikacji publicznej oznaczony symbolem 8KS oraz tereny komunikacji oznaczone symbolem KD (drogi i ciągi publiczne) i wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym poza granicami terenów, o których mowa w pkt 2;
- 4) zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w pkt 2 formułuje się w ustaleniach szczegółowych w Rozdziałach 3 i 4.

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

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy;
- 2) minimalną i maksymalną intensywność 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) ze względu na faktyczne uwarunkowania, stan własności oraz ustalone przeznaczenie terenu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4E, 8KS i 12ZD odstępuje się od określenia szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) dla pozostałych terenów niewymienionych w pkt 2, dla działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości obowiązują ustalenia zgodne z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w Rozdziale 3.

§12. Na obszarze objętym planem ustala się następujący **sposób oraz termin tymczasowego zagospodarowania 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 sieci infrastruktury technicznej: istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej i deszczowej, napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV oraz zasady ich zagospodarowania zawarte odpowiednio w §15 ust. 1 pkt 2 lit. e, pkt 3 lit. f oraz w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e, f;
- 2) 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 zbiorcze (Z) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - ulice lokalne (L) – tworzące sieć uzupełniającą, ulice dojazdowe (D), ciąg pieszo – jezdny (Y), drogi wewnętrzne 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 – jezdny (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:
 - a) drogi krajowej nr 45 – ul. Kopernika, do czasu realizacji obwodnicy i zmiany jej klasyfikacji:
 - 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,
 - obowiązuje zakaz podziałów działek, jeżeli istniejące działki lub działki powstałe w wyniku podziału nie mają dostępności do dróg o niższej klasie;
 - b) drogi wojewódzkiej nr 488 – ul. Warszawskiej, do czasu zmiany jej klasyfikacji obowiązują ustalenia zawarte w pkt 3 lit. a tiret pierwsze i drugie;
- 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 miejsce garażowe,

- b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 stanowiska na działkę, wliczając miejsca garażowe,
 - c) obiekty usługowe, w tym handlowe – 15 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej, jednak nie mniej niż 1 stanowisko na lokal usługowy o powierzchni użytkowej mniejszej niż 50 m²,
 - d) obiekty biurowe – 25 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) obiekty hotelowe, zamieszkania zbiorowego – 30 stanowisk na 100 miejsc noclegowych,
 - f) obiekty gastronomiczne – 20 stanowisk na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - g) obiekty usług zdrowia – 1 stanowisko na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - h) obiekty produkcyjne, składy, magazyny:
 - dla samochodów osobowych: 20 stanowisk na każdych 100 zatrudnionych,
 - dla samochodów ciężarowych: 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej,
 - i) w przypadku występowania na działce, terenie zabudowy o zróżnicowanych funkcjach, miejsca parkingowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji,
 - j) 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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MŚ, 2MŚ, 5U/MN ze względu na istniejące uwarunkowania, ustaleń określonych w pkt 4 nie stosuje się, obowiązuje zabezpieczenie miejsc parkingowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§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 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 poprzez istniejące kanały sanitarne i ich rozbudowę,
 - b) obowiązuje zakaz odprowadzenia nieoczyszczonych ścieków wprost do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych,
 - c) 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,

- d) dla ścieków przemysłowych ustala się obowiązek ich podczyszczania przed wprowadzeniem do kanalizacji miejskiej, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków,
 - e) dla istniejących kolektorów kanalizacji sanitarnej o średnicach: 800 mm i 200 mm obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów,
 - f) w przypadku kolizji z zagospodarowaniem realizowanym w ramach terenów oznaczonych symbolami: 9MŚ, 10MN1, 7U dopuszcza się przełożenie istniejącego kolektora sanitarnego, wówczas nie obowiązuje zakaz, o którym mowa w lit. e, dla sytuowania zabudowy obowiązują przepisy odrębne;
- 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 rzeka Kanał Wieluński oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu,
 - c) 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,
 - d) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych według rozwiązań indywidualnych, powierzchniowo lub w lokalnych układach sieciowych w ramach działki budowlanej,
 - e) dopuszcza się podłączanie lokalnej kanalizacji deszczowej (realizowanej na terenie działki budowlanej) do sieci kanalizacji deszczowej prowadzonej w pasach drogowych,
 - f) dla istniejących kolektorów kanalizacji deszczowej o średnicach 800 mm i 600 mm obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna o szerokości 10,0 m (po 5,0 m z każdej strony od osi linii mierząc poziomo i prostopadłe do osi), w której obowiązuje zakaz sytuowania budynków oraz sadzenia drzew i krzewów,
 - g) wody opadowe z dachów budynków mogą być odprowadzane do gruntu bez oczyszczania,
 - h) 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;
- 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) dla istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV obowiązuje wyróżniona na rysunku planu strefa ochronna 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,
 - e) w strefie ochronnej, o której mowa w pkt 4 lit. d 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,
 - f) w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, o której mowa w lit. d, nie obowiązuje wyznaczona na rysunku planu strefa ochronna,
 - g) w zależności od potrzeb dopuszcza się na terenach 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,
 - h) dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
 - i) dopuszcza się indywidualne źródła energii elektrycznej oraz stosowanie źródeł odnawialnych (z wyłączeniem elektrowni wiatrowych) o mocy nieprzekraczającej 100 kW;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w energię cieplną** 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, a w przypadku braku możliwości podłączenia do tej sieci 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, o mocy poniżej 100 kW;
- 6) w zakresie **zaopatrzenie 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 nadziemnych 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, z zachowaniem przepisów odrębnych dotyczących rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 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 3, których lokalizację na terenie miasta przedstawiono na wyrysie ze zmiany studium oraz dla których obowiązuje rysunek planu;

- 2) w ramach każdego fragmentu obszaru wyodrębnia się tereny o różnym podstawowym 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 o następującym podstawowym przeznaczeniu:
 - a) zabudowa mieszkaniowa śródmiejska oznaczona symbolem **MŚ**,
 - b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
 - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie jednorodnych osiedli, zespołów oznaczone symbolem **MN1**,
 - tereny w ramach struktur przestrzennych w formie zespołów o niejednorodnym zagospodarowaniu oznaczone symbolem **MN2**,
 - c) zabudowa usługowa z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczona symbolem **U/MN**,
 - d) zabudowa usługowa oznaczona symbolem **U**,
 - e) zabudowa przemysłowo-usługowa oznaczona symbolem **P-U**,
 - f) urządzenia obsługi komunikacji publicznej oznaczone symbolem **KS**,
 - g) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej oznaczone symbolem **E**,
 - h) ogrody działkowe oznaczone symbolem **ZD**,
 - i) drogi i ciągi publiczne oznaczone symbolem **KD**.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. od a do h 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 dróg i ciągów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i wymienionych w ust. 1 pkt 3 lit. i formułuje się w ustaleniach szczegółowych zawartych w Rozdziale 4.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe – warunki zabudowy i zagospodarowania terenów

§17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MŚ**, **2MŚ**, **9MŚ** ustala się:

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

- c) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) dla działki budowlanej przeznaczonej do realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt 1 obowiązują:
- minimalna powierzchnia działki dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MŚ** – 450 m², **2MŚ** – 120 m², **9MŚ** – 1700 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy lub ciągu publicznego) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MŚ** – 18,0 m, **2MŚ** – 12,0 m, **9MŚ** – 40,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80° - 90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- b) warunki ustalone w pkt 2 lit. a nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi i ciągi do obsługi komunikacyjnej 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 postojowych w formie:
- garaży wbudowanych w bryły budynków,
 - garaży podziemnych pod budynkami lub terenem,
 - garaży w formie obiektu integralnie związanego z pozostałą zabudową (wyklucza się wolnostojące garaże),
 - placów parkingowych,
- b) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w §14 pkt 5 i 6,
- c) obowiązują warunki w zakresie 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 mieszkaniowo – usługowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę 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 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) 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 linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy,
 - d) 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 oraz proporcji dachów i elewacji w tym otworów okiennych i drzwiowych budynków powstałych przed 1950 r.,
 - e) dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wskazanych w §8 pkt 2 i na rysunku planu obowiązuje:
 - zabezpieczenie i utrzymanie zabytku oraz korzystanie z niego w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości,
 - zachowanie budynku oraz ochrona jego bryły (gabarytów),
 - przystosowanie do nowych funkcji i podnoszenie standardu muszą odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie formy architektonicznej, proporcji obiektu, dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym proporcji otworów zewnętrznych), detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
 - zachowanie jednolitej kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej z zachowaniem oryginalnych podziałów,
 - dopuszcza się remont elewacji z obowiązkiem zachowania jej charakterystycznych elementów i odtworzenia zniszczonych przynależności,
 - zakaz umieszczania na elewacji frontowej urządzeń technicznych, tj. klimatyzatory, czerpnie i wyrzutnie powietrza, anteny satelitarne, mikroinstalacje fotowoltaiczne, skrzynki przyłączeniowe elektryczne i gazowe;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu pierzejowe, obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy, z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w pkt 5 lit. b,
 - b) dla linii zabudowy pierzejowej wyznaczonej na działkach nr ew.541/7 i 542 dopuszcza się takie sytuowanie budynku, aby w tej linii znalazło się co najmniej 50% powierzchni jego ściany frontowej lub ścian frontowych w przypadku budynku narożnego,
 - c) dopuszcza się sytuowanie dodatkowej zabudowy w głębi działki pod warunkiem zachowania ustaleń określonych w pkt 3 i ust. 2,

- d) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, wskazana jest 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) obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami zawartymi w ust.2,
- g) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w układzie szczytowym do ulicy, w miejscach gdzie zabytkowa zabudowa miała układ kalenicowy i gdzie pozostała ona czytelna,
- h) obowiązują dachy o kącie nachylenia zgodnym z ustaleniami zawartymi w ust. 2, 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),
- i) obowiązuje zakaz stosowania agresywnej kolorystyki dachów oraz elewacji,
- j) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych zlokalizowanych na parterze lub parterze i piętrze bądź, jako budynków usługowych wolnostojących,
- k) obowiązuje lokalizacja garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno – usługowego, usługowego lub integralnie z nim związanych,
- l) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych (z wyłączeniem wbudowanych, o których mowa w lit. k) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połąci 25° – 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
- m) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, 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 terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MŚ** ustala się:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej, dla działek o powierzchni poniżej 500 m² – 100%,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0, dla działek o powierzchni poniżej 500 m² – 2,6,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%, dla działek o powierzchni poniżej 500 m² – 0%,
 - e) w zagospodarowaniu terenu obowiązuje uwzględnienie wskazanego na rysunku planu, powiązania funkcjonalno-przestrzennego w formie ciągu pieszego zapewniającego połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicami: Kaliską, Kopernika i Św. Barbary,
 - f) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4 lit a,

- g) dla fragmentu terenu znajdującego się w obrębie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od sieci infrastruktury technicznej - istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 800 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1 pkt 3 lit f;
 - h) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - i) kąt nachylenia połaci dachowych – 25° - 40°,
 - j) zabudowa wzdłuż ulic: Kaliskiej, Nowy Rynek, św. Barbary oraz ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 7KD – Y winna mieć charakter zwartej pierzei,
 - k) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanych na rysunku szczególnie eksponowanych elewacji, dla których 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;
- 2) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2MŚ** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 100% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0%;
 - e) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4 lit a,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - g) kąt nachylenia połaci dachowych – 30° - 40°,
 - h) zabudowa wzdłuż ul. św. Barbary oraz ciągu pieszo – jezdni oznaczonego symbolem 7KD-Y winna mieć charakter zwartej pierzei,
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **9MŚ** ustala się:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,0,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - dla przeznaczenia ustalonego w ust. 1 pkt 1 lit a – 20%,
 - dla przeznaczenia ustalonego w ust. 1 pkt 1 lit b – 5%,
 - e) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 800 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 2 lit e, f,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,

g) kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 40°.

§18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **10MN1** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) 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,
- c) 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 ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 450 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 18,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80° - 90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
- c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod drogi i ciągi do obsługi komunikacyjnej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35%,
- e) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 800 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 2 lit e, f,
- f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 5,
- g) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
- h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
- i) 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 zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę, wymianę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,

- b) 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 ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°- 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki,
 - 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 wolnostojącego spełniającego warunki ustalone dla projektowanej zabudowy,
 - h) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących,
 - i) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych (z wyłączeniem wbudowanych, o których mowa w lit. i) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25°– 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
 - j) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

§19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11MN2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) uprawy ogrodnicze, 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) 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 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż ulicy publicznej) – 19,0 m,
 - kąt położenia granic (działki) w stosunku do pasa drogowego – 80° - 90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - c) warunki ustalone w pkt 2 lit. b nie dotyczą działek wydzielonych pod drogi i ciągi do obsługi komunikacyjnej oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,45,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
 - e) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust. 1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust.1 pkt 4 lit. f,
 - f) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - g) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - h) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - i) 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 zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 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, przebudowy, 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 ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych – 25°- 45°,
- d) 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),
- 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) dopuszcza się lokalizację usług w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiektu tworzącego z nim całość architektoniczną,
- g) dopuszcza się lokalizację garaży i obiektów gospodarczych wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, integralnie z nim związanych lub wolnostojących,
- h) dopuszcza się lokalizację garaży lub obiektów gospodarczych (z wyłączeniem wbudowanych, o których mowa w lit. h) jedynie jako jednokondygnacyjnych bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości 5,0 m krytych dachem o kącie nachylenia połaci 25° – 40° bądź dachem płaskim, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego budynku,
- i) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem altan ogrodowych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość 4,0 m.

§20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5U/MN** ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- 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 uzupełnienie funkcji usługowej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) 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 ust. 1 pkt 1 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 350 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki odcinka wzdłuż ulicy publicznej – 20,0 m,

- kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego będzie taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - ww. warunki nie dotyczą działek powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków istniejącego zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%;
 - e) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4, z zastrzeżeniem zawartym w §14 pkt 6,
 - 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 zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla istniejącej zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1 pkt 1 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) dopuszcza się sytuowanie zabudowy w granicach działki, wskazana jest dobudowa do zabudowy zlokalizowanej w granicach działki, jeśli taka zabudowa już istnieje,
 - d) dla zabudowy usługowej, usługowo-mieszkaniowej obowiązuje:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 0° do 40°,
 - e) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne plus poddasze użytkowe,
 - kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,

- 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) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić szczególnie eksponowane elewacje widoczne z ul. Warszawskiej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej ulicy,
- j) dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego lub w formie obiektów wolnostojących,
- k) 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, dopuszcza się łączenie funkcji w ramach jednego obiektu,
- l) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, w tym handlu, gastronomii, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) obiekty, pomieszczenia administracyjne, socjalne, magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) funkcję mieszkaniową w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku usługowego, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) parkingi, place manewrowe, drogi wewnętrzne, przeciwpożarowe, zieleń towarzyszącą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia – 3800 m²,

- minimalna szerokość frontu (wzdłuż ulicy) – 60,0 m,
 - kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70° - 90° lub taki sam, jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi,
 - c) ww. warunek nie dotyczy działek wydzielonych pod drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;
- 3) warunki zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie terenu winno obejmować układ wewnętrznej komunikacji kołowej, pieszej, parkingi, zieleń, elementy małej architektury) i stanowić integralną pod względem funkcjonalno – przestrzennym całość, obowiązuje uwzględnienie wskazanego na rysunku planu powiązania funkcjonalno-przestrzennego w formie ciągu pieszego zapewniającego połączenie komunikacyjne pomiędzy ulicami: Kaliską, Kopernika i Św. Barbary,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - f) dla fragmentu terenu znajdującego się w obrębie oznaczonej na rysunku planu strefy ochronnej od sieci infrastruktury technicznej - istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 800 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1 pkt 3 lit f,
 - g) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę oraz 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) zabudowa sytuowana w ramach nieruchomości winna tworzyć jednorodny zespół poprzez ujednolicenie kolorystyki elewacji, stolarki, materiałów wykończeniowych, kształtu i spadku dachu,
 - c) minimalna wysokość zabudowy od strony przestrzeni publicznej – 8,0 m
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 11,0 m, tj. 2 kondygnacje naziemne,
 - e) kąt nachylenia połaci dachowych 10°-30°,
 - f) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - h) w kształtowaniu zabudowy obowiązuje uwzględnienie wskazanych na rysunku planu szczególnie eksponowanych elewacji, dla których 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,

- i) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych, dla których obowiązuje maksymalna wysokość – 4,0 m.

§22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi, w tym handlu, 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) obiekty, pomieszczenia administracyjne, socjalne, magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) parkingi, place manewrowe, drogi wewnętrzne, przeciwpożarowe, zieleń towarzyszącą, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- a) nie ustala się obowiązku przeprowadzenia scalenia i ponownego podziału nieruchomości,
- b) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek dla potrzeb zagospodarowania w ramach wyznaczonego na rysunku planu terenu,
- c) dla działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w lit. a, b obowiązują:
 - minimalna powierzchnia – 6000 m²,
 - minimalna szerokość frontu (wzdłuż ulicy) – 70,0 m,
 - kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 70° - 90°,
- d) ww. warunek nie dotyczy działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednorodnego kompleksu handlowo-usługowego (zespołu obiektów) wraz z towarzyszącymi dojazdami, parkingami, komunikacją kołową i pieszą,
- b) dopuszcza się, aby zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. od b do c stanowiło ponad 50% powierzchni terenu, a zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. a stanowiło poniżej 50% powierzchni terenu,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,35,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,6,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%,
- g) obowiązuje funkcjonalno-przestrzenne powiązanie zagospodarowania terenu z sąsiednim

- terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8KS dworcem autobusowym i wyeksponowanie dojścia do przystanków i stanowisk autobusowych poprzez czytelny układ ciągów pieszych z zastosowaniem elementów naprowadzających (tj. odpowiednie oświetlenie, zieleń),
- h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - i) obowiązuje obsługa komunikacyjna terenu z ul. Staszica oraz z dopuszczeniem obsługi z ul. Warszawskiej – drogi wojewódzkiej nr 488 z podstawowym wykorzystaniem dla potrzeb realizacji dostaw oraz z ewentualnym uzupełniającym wykorzystaniem dla samochodów osobowych,
 - j) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z ul. Staszica poprzez skrzyżowanie typu rondo zapewniające łącznie obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U i 8KS,
 - k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - l) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust.1 pkt 1 dopuszcza się jej 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) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku (od strony ul. Warszawskiej) - 44,0 m,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m (nie obejmuje urządzeń technicznych i wentylacyjnych), dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów technicznych lub związanych z reklamą o 20%,
 - d) kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 25°,
 - e) dla elewacji frontowych od strony ul. Warszawskiej obowiązuje minimalna wysokość zabudowy - 7,5 m,
 - f) dla elewacji budynków wchodzących w skład kompleksu handlowo-usługowego (zespołu obiektów), o którym mowa w pkt 3 lit. a obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
 - g) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - h) obowiązuje uwzględnienie oznaczonych na rysunku planu szczególnie eksponowanych elewacji od strony: ul. Warszawskiej, narożnika ul. Warszawskiej i ul. Staszica oraz dworca autobusowego, dla których 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,

- i) obowiązuje zakaz realizacji budynków tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych,
- j) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. a, b.

§23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7U** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) usługi handlu, których zakres uciążliwości dla środowiska z racji dopuszczanej funkcji nie będzie przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) usługi gastronomii, kultury i rozrywki, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) obiekty, pomieszczenia administracyjne, socjalne, magazynowe, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) urządzenia obsługi komunikacji samochodowej - stację paliw, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- e) parkingi, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- f) drogi wewnętrzne, przeciwpożarowe, place dostaw, manewrowe, miejsca ekspozycji towarów, zieleń towarzysząca, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- g) 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 działki budowlanej przeznaczonej dla realizacji zagospodarowania zgodnego z ustalonym w pkt. 1 lit. od a do e obowiązują:
 - minimalna powierzchnia – 3000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (wzdłuż ulicy) – 35,0 m,
 - kąt położenia granic działek do pasa drogowego – 70°- 90°,
- c) w/w warunki nie dotyczą działek wydzielonych pod projektowaną stację trafo, drogi wewnętrzne oraz powstających w wyniku regulacji stanu prawnego, której celem nie jest wydzielenie działek budowlanych, lecz poprawa warunków zagospodarowania;

3) warunki zagospodarowania:

- a) obowiązuje zagospodarowanie terenu w formie jednorodnego kompleksu handlowo-usługowego (zespołu obiektów) wraz z towarzyszącymi dojazdami, parkingami, komunikacją kołową i pieszą,
- b) dopuszcza się, aby zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. od b do e stanowiło ponad 50% powierzchni terenu, a zagospodarowanie zgodne z ustalonym w pkt 1 lit. a stanowiło poniżej 50% powierzchni terenu,
- c) zachowuje się istniejący parking współtworzący razem z parkingiem usytuowanym w liniach rozgraniczających ul. Chopina – terenu oznaczonego symbolem 5KD – L1/2, funkcjonalną

całość,

- d) maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 40%,
 - e) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,15,
 - f) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6,
 - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - h) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 800 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 2 lit e, f,
 - i) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - j) obowiązują warunki obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - l) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę, nadbudowę zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obsługi wyjazdów, obiektów ochrony i infrastruktury technicznej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy – 10,0 m (nie obejmuje urządzeń technicznych i wentylacyjnych), dopuszcza się zwiększenie wysokości dla pojedynczych elementów technicznych lub związanych z reklamą o 20%,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0°-20°,
 - d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z dopuszczeniem zastrzeżonych prawnie barw dla poszczególnych firm,
 - e) w ramach rozwiązań architektonicznych budynków oraz doborze materiałów wykończeniowych należy uwzględnić oznaczone na rysunku planu szczególnie eksponowane elewacje od strony ul. Warszawskiej i ul. Chopina, dla których 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, wyklucza się lokalizację zapleczy od tej strony,
 - f) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w pkt 1 lit. od a do c.
 - g) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych, za wyjątkiem sezonowych ogródków gastronomicznych.

§24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13P-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) zabudowę przemysłową (produkcyjną), składy, magazyny, usługi, w tym handel, (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:
 - 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 obowiązują:
 - minimalna powierzchnia działki – 2000 m²,
 - minimalna szerokość frontu działki (odcinka wzdłuż drogi publicznej, drogi wewnętrznej) – 25,0 m,
 - kąt położenia granic (powstałych w wyniku podziału) w stosunku do pasa drogowego – 70° - 90° lub 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, drogi wewnętrzne 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 – 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - e) w ustalonej na rysunku planu strefie zieleni izolacyjnej obowiązuje zagospodarowanie w formie zieleni zimozielonej,
 - f) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącego kolektora sanitarnego o średnicy 200 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust.1 pkt 2 lit e,
 - g) dla fragmentu terenu znajdującego się w oznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od istniejącego kolektora deszczowego o średnicy 600 mm obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 1 pkt 3 lit f,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - i) dopuszcza się wydzielenie dodatkowych dróg i ciągów wewnętrznych spełniających następujące warunki:
 - dla dróg wewnętrznych – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 10,0 m,

- dla ciągów pieszo-jezdných – minimalna szerokość w liniach rozgraniczających – 6,0 m,
 - dopuszcza się wyłącznie połączenie wyżej wymienionych dróg i ciągów ze wskazaną na rysunku planu drogą publiczną dojazdową lub innymi drogami i ciągami wewnętrznymi,
 - j) obowiązują warunki w zakresie obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - l) 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.),
 - m) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy:
- a) dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, wymianę, zgodnie z ustaleniami dla projektowanej zabudowy, w zakresie niesprzecznym z istniejącymi parametrami tej zabudowy,
 - b) dla zabudowy o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w pkt 1 dopuszcza się wyłącznie bieżące remonty, przebudowy, obowiązuje zakaz zwiększania kubatury;
- 5) warunki dla projektowanej zabudowy:
- a) obowiązują ustalone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy, z wyłączeniem dróg wewnętrznych, obiektów obsługi wjazdów, ochrony oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dla zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów, zabudowy usługowej i pozostałej wymienionej w pkt 1 obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 16,0 m z wyłączeniem obiektów i urządzeń towarzyszących, takich jak: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp., dla których dopuszcza się zwiększenie wysokości o 30%,
 - maksymalna ilość kondygnacji naziemnych – 3,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30°,
 - c) dla obiektów obsługi wjazdów, obiektów ochrony, garaży obowiązują:
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt pochylenia połaci dachowych – 0° - 30°,
 - d) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej, jako wbudowanej w bryłę budynku o przeznaczeniu ustalonym w 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°.

- e) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
- f) dla elewacji budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki,
- g) w rozwiązaniach architektonicznych budynków, doborze materiałów wykończeniowych oraz zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić eksponowane elewacje widoczne z ul. Popiełuszki - drogi zbiorczej, obowiązuje zakaz lokalizacji zapleczy od strony tej drogi.

§25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **8KS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) urządzenia obsługi komunikacji publicznej - dworzec autobusowy wraz z towarzyszącymi obiektami i zagospodarowaniem (placem manewrowym, dojazdami), jako podstawowe przeznaczenie terenu,
 - b) usługi, w tym handlu, gastronomii, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - c) parkingi, zielenią, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
 - d) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: ze względu na występujące uwarunkowania – ustalone przeznaczenie – nie określa się;
- 3) warunki zagospodarowania:
 - a) zachowuje się zagospodarowanie w formie - dworca autobusowego,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki budowlanej,
 - c) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2,
 - d) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,4,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 2%,
 - f) obowiązuje funkcjonalno-przestrzenne powiązanie zagospodarowania terenu z sąsiednim terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U – kompleksem handlowo-usługowym poprzez czytelny układ ciągów pieszych zapewniających dojście z budynku dworca autobusowego do ulic Warszawskiej i Staszica,
 - g) dopuszcza się lokalizację zabudowy we wspólnej granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U,
 - h) obowiązuje zapewnienie miejsc parkingowych zgodnie z §14 pkt 4,
 - i) obowiązują zasady obsługi komunikacyjnej ustalone w §14,
 - j) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z ul. Staszica poprzez skrzyżowanie typu rondo zapewniające łącznie obsługę komunikacyjną terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U i 8KS,
 - k) obowiązują warunki w zakresie infrastruktury technicznej ustalone w §15,
 - l) teren nie podlega ochronie akustycznej;
- 4) warunki dla istniejącej zabudowy: dla zabudowy o przeznaczeniu zgodnym z ustalonym w ust. 1

pkt 1 dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, 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) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- c) kat nachylenia połaci dachowych – 0° - 25° ,
- d) dla elewacji budynków oraz dachów wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów,
- e) obowiązuje uwzględnienie oznaczonych na rysunku planu szczególnie eksponowanych elewacji od strony ulic: Warszawskiej, Staszica, Chopina, dla których 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) dla stanowisk autobusowych dopuszcza się lokalizację wiat ujednoliconych pod względem formy, materiałów i kolorystyki.

§26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) urządzenia gospodarki elektroenergetycznej wraz z niezbędnym zapleczem, jako podstawowe przeznaczenie terenu,
- b) dojazdy, zieleń, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) urządzenia i 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 terenu:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
- e) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej,
- f) ze względu na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują ustalenia zawarte w §8 pkt 4 lit b,
- g) obowiązuje zapewnienie minimum 1 miejsca parkingowego
- h) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej,
- i) teren nie podlega ochronie akustycznej;

4) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
- b) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,

c) kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 20° .

§27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **12ZD** ustala się;

1) przeznaczenie terenu:

- a) zieleń urządzonej w postaci ogrodów działkowych, jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- b) zabudowa związana z funkcjonowaniem ogrodów działkowych, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- c) parkingi, dojazdy, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu, jako dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- d) sieci i urządzenia 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) zachowuje się położony w granicach obszaru objętego planem fragment istniejącego ogrodu działkowego,
- b) dopuszcza się powiązanie funkcjonalno-przestrzenne zagospodarowania, w tym obsługę komunikacyjną, z działką o nr ew. 10/1 wchodzącą w skład ogrodu działkowego i położoną poza obszarem objętym planem,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,04,
- e) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,2,
- f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%,
- g) dla fragmentu terenu znajdującego się w strefie ochronnej od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV obowiązują wymogi określone w §15 ust.1 pkt 4 lit. d, e z zastrzeżeniem ustalenia zawartego w §15 ust.1 pkt 4 lit. f,
- h) obowiązuje zapewnienie minimum 5 miejsc parkingowych,
- i) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie infrastruktury technicznej,
- j) obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych o ochronie środowiska jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

5) warunki dla zabudowy:

- a) obowiązuje ustalona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy,
- b) dla zabudowy obowiązują:
 - obiekty jednokondygnacyjne bez poddasza użytkowego o maksymalnej powierzchni – 35,0 m²,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - kąt nachylenia połaci dachowych – 0° - 30° .

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe - warunki dla terenów układu komunikacyjnego

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

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

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

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

3. Dla poszczególnych dróg ustala się następujące warunki i parametry funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) ul. Kopernika - obecnie droga krajowa nr 45:
 - a) do czasu realizacji obwodnicy drogi krajowej nr 45 utrzymuje się stan istniejący drogi – **1KD-G 1/2**,
 - b) docelowo po realizacji obwodnicy – **1KD-Z 1/2**:
 - szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 18,4 m do 28,8 m,
 - jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - dla fragmentów ulicy położonych w: strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. a, strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. b, strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi określone w §§8 pkt 5 lit. c;
- 2) ul. Kaliska - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **2KD-L 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 15,2 m do 15,6 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) ze względu na położenie ulicy w:
 - strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. a,
 - strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. b,
 - d) dla fragmentu ulicy położonego w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. c;
- 3) ul. Św. Barbary - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **3KD-L 1/2**:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 9,7 m do 11,1 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,

- c) ze względu na położenie ulicy w:
 - strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. a,
 - strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. b,
 - d) dla fragmentu drogi znajdującej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 4 lit. c;
- 4) ul. Nowy Rynek - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **4KD-L 1/2**:
- a) ustala się wschodnią linię rozgraniczającą w odległości 6,0 m od zachodniej granicy dz. nr ew. 297,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) ze względu na położenie drogi w:
 - strefie ograniczonej ochrony konserwatorskiej historycznych układów przestrzennych „B” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. a,
 - strefie ochrony archeologicznej „W” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. b,
 - d) dla fragmentu drogi znajdującej się w strefie obserwacji archeologicznej „OW” obowiązują wymogi określone w §8 pkt 5 lit. c;
- 5) ul. Chopina - ulica lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem **5KD-L 1/2**:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,5 m do 33,5 m,
 - b) jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - c) zachowuje się istniejący parking współtworzący razem z parkingiem usytuowanym w ramach terenu oznaczonego symbolem 7U funkcjonalną całość;
- 6) ul. Staszica - ulica dojazdowa oznaczona na rysunku planu symbolem **6KD-D1/2**:
- a) dla potrzeb obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U i 8KS dopuszcza się skrzyżowanie w formie ronda, obowiązuje zintegrowanie zagospodarowania w powiązaniu z dalszą częścią ul. Staszica wytrasowaną poza granicami obszaru objętego planem
 - b) w przypadku rezygnacji z realizacji skrzyżowania w formie, o której mowa w pkt 6 lit. a, zagospodarowanie terenu winno stanowić integralną część zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6U i 8KS zgodnie z warunkami zagospodarowania ustalonymi dla tych terenów;
- 7) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem **7KD-Y**: szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna od 12,0 m do 13,6 m;

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

Rozdział 5

Przepisy końcowe

§29. 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. (t.j. Dz. U. 2018 poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730):

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MŚ – 5%,
 - b) MN1– 10 %,
 - c) MN2– 10 %,
 - d) U/MN – 10%,
 - e) U – 25%,
 - f) P-U – 30%,
 - g) KS – 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4E, 12ZD oraz terenów dróg i ciągów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KD-G(Z), KD-L, KD-D, KD-Y nie określa się stawki procentowej.

§30. Tracą moc ustalenia:

- 1) zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wieluń dla obszaru pomiędzy: ul. Kaliską, św. Barbary i Kopernika zatwierdzonego uchwałą nr XVII/122/99 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 29 grudnia 1999 r.;
- 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą nr IX/93/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 21 czerwca 2011 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: B.1.MŚ, B.3.MN1, 20KD-L1/2 w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 3) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Wielunia w rejonie ulic: Warszawskiej, Staszica, Moniuszki, Placu Jagiellońskiego, Kilińskiego, 18 Stycznia, Popiełuszki, POW i linii kolejowej relacji Herby Nowe - Wieluń zatwierdzonego uchwałą Nr X/113/11 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 17 sierpnia 2011 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 02AG,U, 03MN, 07MN, 08MN, 01KD-L, 01KD-D, 04KD-D, 06KD-D, 07KD-D w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały;
- 4) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obszarze miasta Wielunia zatwierdzonego uchwałą nr XXXII/400/13 Rady Miejskiej w Wieluniu z dnia 12 września 2013 r. dla terenów oznaczonych na rysunku tego planu symbolami: 2KD-D1/2, 11U, 12KS;
- 5) 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. dla terenu oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 32U/MN w granicach określonych w §2 niniejszej uchwały.

§31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wielunia.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej