

**UCHWAŁA NR XLIII/300/2022**  
**RADY MIEJSKIEJ W WARCIE**  
**z dnia 15 LIPCA 2022R.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Warty**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 zm. poz. 583, poz. 1005, poz. 1079) oraz art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w nawiązaniu do uchwały Nr XXXIV/247/2021 Rady Miejskiej w Warcie z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Warty, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warty, uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Warty, w granicach określonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej planem.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

3. Integralnymi częściami planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, wraz z wyrysem zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warty, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- 4) zbiory danych przestrzennych zgodnie z przepisami odrębnymi stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

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

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Warcie;
- 2) planie – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Warcie;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to ustalenia graficzne przedstawione na mapie w skali 1:2000 stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – rozumie się przez to obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 uchwały;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym przeznaczeniu w planie, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfry oznaczają kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) przepisach odrębnych – rozumie się przez to przepisy prawne zawarte w obowiązujących ustawach wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie, jest realizowany jako pierwsza inwestycja i któremu są podporządkowane inne sposoby jej użytkowania;

- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe i nie jest z nim sprzeczny;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną na rysunku planu linię, wzdłuż której można usytuować ścianę budynku, z zakazem jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej terenu o różnym przeznaczeniu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, oraz innych detali wystroju architektonicznego, które mogą wykraczać poza tę linię na odległość do 1,5 m, a także budowli, obiektów liniowych i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej; w przypadku przecięcia budynku na rysunku planu tą linią – dopuszcza się wyłącznie remont, przebudowę i nadbudowę tego budynku bez możliwości rozbudowy poza linię zabudowy;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną niniejszym planem linię określającą położenie ściany budynku o funkcji podstawowej od strony dróg, placów i ulic publicznych przynajmniej na długości 60 % długości tej ściany, z dopuszczeniem wysunięcia poza ten obrys o nie więcej niż 2 m; schodów, okapów, wykusy, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów. Jeżeli nie ma wyznaczonej dodatkowo nieprzekraczalnej linii zabudowy, to dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 11) pierzejowej linii zabudowy – rozumie się przez to wyznaczoną niniejszym planem linię określającą położenie ściany budynku o funkcji podstawowej od strony dróg, placów i ulic publicznych na całej długości ściany. Budynek usytuowany w tej linii może mieć przejazd bramowy do wnętrza działki lub, z wyłączeniem pierzei przy Rynku im. Wł. St. Reymonta, przejazd bezpośrednio z ulicy;
- 12) usługach nieuciążliwych – rozumie się przez to rodzaje działalności nie zakwalifikowane według przepisów odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których prowadzenie nie może powodować poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przekroczenia obowiązujących dla tych terenów standardów środowiska – w tym norm dotyczących hałasu, wibracji, czystości powietrza, wód, ziemi;
- 13) działce inwestycyjnej – należy przez to rozumieć działkę lub zespół działek ewidencyjnych objętych realizacją tego samego przedsięwzięcia inwestycyjnego;
- 14) wskaźniku powierzchni zabudowy w stosunku do działki budowlanej (inwestycyjnej) – rozumie się przez to stosunek powierzchni zabudowy, jaką zajmują wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej do jej powierzchni;
- 15) dachu płaskim – rozumie się przez to dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 16) dachu wielospadowym – rozumie się przez to dach o minimum dwóch połaciach dachowych i kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°;
- 17) adaptacji budynków – rozumie się przez to przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością ich remontu, modernizacji lub przebudowy; dopuszcza się rozbiórki budynków nie stanowiących zabytków w przypadku innych, zgodnych z niniejszym planem, zamierzeń inwestora;
- 18) nadzorze archeologicznym – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 19) ogródkach gastronomicznych – należy przez to rozumieć lokalizowane w sezonie letnim na powietrzu tymczasowe obiekty gastronomiczne typu kiosk z lodami, sprzedaż napojów, związane z obsługą ogródka;

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami prawa.

### § 3. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i o różnych zasadach zagospodarowania;

- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości;

**§ 4.** W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, bowiem takie nie występują. Nie ustala się także krajobrazów priorytetowych określonych w wynikach audytu krajobrazowego, z uwagi na brak audytu krajobrazowego. Nie ustala się także granic terenów z możliwością lokalizacji wielkopowierzchniowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 5. 1.** Ustalenia planu dzielą się na:

- 1) ogólne – mające zastosowanie do wszystkich terenów w obszarze objętym planem,
- 2) szczegółowe – dotyczące poszczególnych terenów, uzupełniające ustalenia ogólne.

2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania, zawiera ustalenia oraz oznaczenia graficzne o charakterze obowiązkowym i informacyjnym, zgodnie z legendą oznaczeń zamieszczoną na rysunku planu.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice jednostek planistycznych
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lubo różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) obowiązujące linie zabudowy,
- 6) linia zabudowy pierzejowej;
- 7) obszary przestrzeni publicznej;
- 8) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ urbanistyczny ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) granice strefy „B” częściowej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych;
- 10) granice strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;

- 11) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 12) obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 13) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 14) zespół umocnień niemieckich z 1944 r. ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 15) pozytywne dominanty architektoniczne;
- 16) tereny lokalizacji stanowisk archeologicznych;
- 17) granice strefy ochrony archeologicznej;
- 18) granice strefy bezpośredniej ochrony sanitarnej od cmentarzy: 50 m;
- 19) granice strefy pośredniej ochrony sanitarnej od cmentarzy: 150 m;
- 20) granice Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 21) pomniki przyrody;
- 22) tereny zmeliorowane drenażem;
- 23) przebieg linii elektroenergetycznych SN 15 kV ze strefami ochronnymi;
- 24) przebieg projektowanej linii elektroenergetycznej WN 110 kV ze strefą bezpieczeństwa;
- 25) tereny fotowoltaiki o mocy powyżej 100kW ze strefą ochronną;
- 26) przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ze strefą kontrolowaną;
- 27) oznaczenia cyfrowo-literowe przeznaczenia terenów.

4. Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granica administracyjna miasta Warty;
- 2) orientacyjna granica doliny rzeki Warty stanowiącej korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym;
- 3) przebieg wyłączonego z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego;
- 4) ujęcia wody o udokumentowanych zasobach;
- 5) granice terenów narażonych na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych;
- 6) granice terenów narażonych na okresowe podtopienia,

5. Wskazane w planie numery działek ewidencyjnych odnoszą się do terenów wyznaczonych przez linie graniczne tych działek na dzień uchwalenia planu.

**§ 6.** Obszar objęty planem został podzielony na 4 jednostki planistyczne, do których odnoszą się szczegółowe ustalenia planu. Są to:

- 1) A- śródmieście – z podstawową funkcją usługowo-mieszkaniową, ze znaczącym udziałem usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, obejmująca obszar o najstarszym osadnictwie, położony w przewadze w granicach ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) B – obejmująca obszar położony na zewnątrz jednostki A, generalnie na zachód od drogi krajowej nr 83, zróżnicowany funkcjonalnie, zabudowany w większości w XX wieku;
- 3) C – obejmująca obszar położony na zewnątrz od jednostki A, generalnie na wschód od niej i od drogi krajowej nr 83, o funkcjach uwarunkowanych ekologicznie;
- 4) D – obejmująca dotychczas niezabudowane i mało zabudowane tereny w zachodniej części miasta, częściowo rolnicze, stanowiące rezerwę rozwojową miasta, przeznaczone do stopniowej etapowej zabudowy, głównie funkcją mieszkaniową.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów**

**§ 7.** Dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonym symbolami literowymi ustala się następujące rodzaje przeznaczenia terenu oraz ich symbole:

- 1) MS – tereny zabudowy śródmiejskiej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej i mieszkaniowej;

- 2) MW – tereny zabudowy wielorodzinnej;
- 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) RM – tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodnictw;
- 5) MU – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) Ua, Uo, Uz, Uk, Ui – tereny zabudowy usługowej - usług publicznych:
  - Ua – w zakresie administracji,
  - Uo – w zakresie oświaty i wychowania,
  - Uz – w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej,
  - Uk – w zakresie kultu religijnego i usług kultury,
  - Ui – w zakresie bezpieczeństwa publicznego;
- 7) U – tereny zabudowy usługowej - usług niepublicznych;
- 8) US – tereny sportu i rekreacji;
- 9) U-ZP – tereny zabudowy usługowej z ogólnodostępną zielenią urządzoną;
- 10) PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 13) KD-ZP – tereny placów publicznych o funkcji komunikacji oraz zieleni urządzonej;
- 14) ZC – tereny cmentarzy grzebalnych z zielenią cmentarną;
- 15) ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 16) R – tereny upraw rolnych;
- 17) R-Rz – tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych;
- 18) WS – tereny wód powierzchniowych, rzek i otwartych rowów melioracyjnych;
- 19) KS – tereny obsługi komunikacji: stacji paliw, myjni samochodowych i parkingów;
- 20) KDS – tereny obsługi komunikacji zbiorowej;
- 21) KDG, KDZ, KDL, KDD - tereny komunikacji: drogi publiczne, w tym:
  - a) KDG – drogi główne,
  - b) KDZ – drogi zbiorcze,
  - c) KDL – drogi lokalne,
  - d) KDD – drogi dojazdowe;
- 22) KDW – tereny komunikacji: drogi wewnętrzne;
- 23) KDx – tereny komunikacji: gminne ciągi piesze;
- 24) KDy – tereny komunikacji: gminne ciągi pieszo-jezdne;
- 25) WZ – tereny gospodarki wodnej;
- 26) NO – tereny gospodarki ściekowej;
- 27) TŁ – tereny telekomunikacji i łączności publicznej, stacje telekomunikacyjne nadawczo-odbiorcze;
- 28) EE – tereny elektroenergetyki: główny punkt zasilania 110/15 kV
- 29) E – tereny elektroenergetyki: stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 30) EG – tereny gazownictwa, stacja redukcyjno-pomiarowa gazu I stopnia.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia ogólne – zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§ 8. 1. Lokalizacja zabudowy zgodnie z obowiązującymi, pierzejowymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu.

2. Realizacja zabudowy w oparciu o wskaźniki intensywności zabudowy oraz parametry i gabaryty określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów na potrzeby realizacji inwestycji w okresie ważnego pozwolenia na budowę.

4. Ustala się możliwość wyznaczania nowych dróg wewnętrznych przy uwzględnieniu ustaleń § 26 ust.2 uchwały.

5. Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków;
- 2) nowa zabudowa na terenach, na których plan wyznacza pierzejowe i obowiązujące linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń dla obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem nawiązania nowej części budynku do wystroju zewnętrznego oraz układu dachu części dotychczasowej;
- 4) możliwość lokalizacji przed wyznaczoną na rysunku nieprzekraczalną linią zabudowy:
  - a) obiektów obsługi wjazdów, w szczególności ochrony mienia, o wysokości nieprzekraczającej 5,0 m i łącznej powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej lub inwestycyjnej nieprzekraczającej 20 m<sup>2</sup>,
  - b) stacji transformatorowych, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
  - c) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - d) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków lub ich fragmentów;
- 5) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dla nowych budynków sytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się obowiązek stosowania ujednoczonych, tradycyjnych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych elewacji zewnętrznych budynków i materiałów dekarских;
- 6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 7) realizacja budynków gospodarczych i wolnostojących garaży o wykończeniu elewacji i kolorystyce nawiązujących do budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 8) zakaz malowania fragmentu elewacji w kolorze odbiegającym od kolorystyki całej elewacji, jeżeli powyższe nie wynika z koncepcji kolorystyki całej elewacji;
- 9) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 10, dopuszcza się lokalizację każdej zabudowy bezpośrednio przy granicach działek budowlanych w obrębie całej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz zabudowy gospodarczej, garażowej i usługowej bezpośrednio przy granicy działek budowlanych lub w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi na działkach położonych w jednostkach B, C i D;
- 10) realizowany sukcesywnie obowiązek likwidacji napowietrznych sieci oraz przyłączy elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych na rzecz ich skablowania. Nakaz nie obowiązuje w sytuacjach, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania, nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci;
- 11) zalecenie wymiany istniejących betonowych słupów oświetleniowych, w szczególności w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony widokowej. Strefy placów publicznych i dominanty architektoniczne winny mieć zapewnione indywidualne rozwiązania oświetlenia;
- 12) obowiązek zagospodarowania terenów z uwzględnieniem dróg i dojazdów pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 13) obowiązek zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy usługowej w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne;
- 14) maksymalną dopuszczalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami wynoszącą 18 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy:

- a) wiat, dla których maksymalna wysokość wynosi 7 m,
  - b) słupów linii elektroenergetycznych, dla których maksymalna wysokość wynosi 25 m,
  - c) obiektów budowlanych łączności publicznej realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 15) w zakresie podziału nieruchomości ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej:
- a) na terenach oznaczonych symbolami MS – 300 m<sup>2</sup>,
  - b) na terenach oznaczonych symbolami MN – 600 m<sup>2</sup>,
  - c) na terenach oznaczonych symbolami MW – 500 m<sup>2</sup>,
  - d) na terenach oznaczonych symbolami MU – 400 m<sup>2</sup>,
  - e) na terenach oznaczonych symbolami U - 200 m<sup>2</sup>,
  - f) na terenach oznaczonych symbolami PU – 1500 m<sup>2</sup>, w tym z zabudową wyłącznie usługową – 1000 m<sup>2</sup>;
  - g) dla pozostałych terenów, o ile nie zawierają to ustalenia szczegółowe, minimalnej powierzchni działek nie ustala się;
- 16) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, wymogów określonych w pkt 15 nie stosuje się:
- a) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) dla działek wydzielanych na powiększenie sąsiedniej nieruchomości i w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

#### **Rozdział 4.**

#### **Ustalenia ogólne - zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 9. 1.** Dla obszaru objętego planem ustala się zasady ochrony środowiska i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem inwestycji z zakresu dróg, infrastruktury technicznej, inwestycji z zakresu telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych na terenach oznaczonych symbolami PU, U i NO;
- 3) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o podwyższonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 5) na terenach jednostki A oraz na wszystkich terenach o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową - zakaz prowadzenia każdej działalności związanej z selektywnym magazynowaniem, zbieraniem, przetwarzaniem, recyklingiem i odzyskiem odpadów, za wyjątkiem magazynowania odpadów wytwarzanych przez wytwórcę;
- 6) zakaz składowania surowców i materiałów mogących powodować zanieczyszczenia środowiska w miejscach nieizolowanych od powierzchni ziemi;
- 7) nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód na terenach dojazdów, parkingów i placów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) nakaz podczyszczania, odtłuszczenia, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania, z dopuszczeniem tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 9) obowiązek gromadzenia i unieszkodliwiania odpadów komunalnych – zgodnie z zasadami utrzymania porządku i czystości w gminie i z przepisami odrębnymi, a odpadów przemysłowych – zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 10) obowiązek rozwiązywania kolizji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z terenami wód powierzchniowych oraz z rowami otwartymi - zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) obowiązek zachowania i ochrony oraz utrzymania drożności wszystkich rowów otwartych stanowiących odbiorniki wód deszczowych;
- 12) obowiązek zapewnienia pasa gruntu o szerokości minimum 1,5 m wolnego od trwałych naniesień i nasadzeń od terenów wód powierzchniowych oraz rowów otwartych;
- 13) obowiązek zachowania istniejącego ukształtowania terenów, z zachowaniem obniżeń dolinnych i zakazem ich zasypywania i wyrównywania;
- 14) ustala się, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:
  - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MS i MU - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - c) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: RM - ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW – ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
  - e) dla terenów oznaczonych symbolami A12U, A13U, A14U i A15U, na których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - f) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A10Uo, B3Uo i B4Uo, B9U ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym, lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - g) dla terenów oznaczonych w planie symbolami A5Uz, B5Uzi B6Uz ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
  - h) dla terenów oznaczonych w planie symbolami B2US, B1US, B1ZD i D1ZD ustala się kryteria akustyczne jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - i) dla terenu oznaczonego w planie symbolem B9PU przeważającym rodzajem jest zabudowa produkcyjna, usługowa, składów i magazynów w związku z tym zgodnie z przepisami odrębnymi nie ustala się dopuszczalnego poziomu hałasy, a ochrona przed hałasem polega na stosowaniu rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne ;
  - j) pozostałe tereny określone w niniejszym planie miejscowym nie są klasyfikowane akustycznie;
- 15) w projektowaniu i realizacji nowej zabudowy wymagającej komfortu akustycznego, należy stosować zasady akustyki architektonicznej i urbanistycznej;
- 16) dla wszystkich terenów zabudowy zagrodowej ustala się zakaz hodowli zwierząt gospodarskich i prowadzenia działalności powodującej powstawanie odorów;
- 17) w zakresie ogrzewania lokalnego plan ustala ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych spełniających standardy emisyjne określone w przepisach odrębnych;
- 18) w zakresie zagospodarowania mas ziemnych:
  - a) obowiązek wykorzystania mas ziemnych do ukształtowania terenu, w tym dla urządzenia zieleni towarzyszącej inwestycjom, o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub w ziemi, uzyskanych w wyniku prac ziemnych - na terenach ich powstawania,
  - b) dopuszczenie usuwania nadmiarów mas ziemnych poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i wglębnych: każda działalność na obszarze objętym planem nie może doprowadzić do pogorszenia stanu jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) i jednolitych części wód podziemnych (JCWPd);
- 20) każdy sposób zagospodarowania terenu wynikający z ustaleń planu, musi uwzględniać jego odporność na zmieniające się warunki klimatyczne;



- 21) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem C1NO - zakaz lokalizacji:
- urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru niespełniających warunków mikroinstalacji w rozumieniu przepisów o odnawialnych źródłach energii,
  - innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;
- 22) Granice terenów, na których ustalono dopuszczalną lokalizację urządzeń i instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, stanowią równocześnie granice strefy ochronnej tych urządzeń i instalacji.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady ochrony przyrody:
- fragment obszaru objętego planem leży w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują zasady ochrony i zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi;
  - obszar objęty planem nie leży w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Zbiornik Jeziorsko”.
  - obowiązuje ochrona konserwatorska występujących pomników przyrody:
    - na terenie oznaczonym symbolem A4Uk – działce nr 247/1 (teren parku klasztornego) 2 lip drobnolistnych o obwodach 330 cm i 390 cm oraz 2 dębów szypułkowych o obwodach 490 cm i 495 cm,
    - na terenie oznaczonym symbolem C3MN – jest to grupa drzew (dwa wiązy o formie płaczącej).

## Rozdział 5.

### Ustalenia ogólne - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

**§ 10.** 1. W granicach obszaru objętego planem występują obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz obiekty ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Są to:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
1.	Miasto Warta Centrum z otoczeniem	Historyczny układ urbanistyczny	.	x	x
2.	ul. Kaliska 3	Zespół Kościoła p.w. Św. Mikołaja - Kościół - ogrodzenie z bramą - cmentarz przykościelny	72/A.	x x x x	x x x x
3.	ul. Klasztorna 9	Zespół klasztorny OO Bernardynów - kościół p.w. Wniebowzięcia NMP - klasztor - kaplica cmentarna Św. Barbary - mur klasztorny z bramkami	74/A 75/A 76/A	x x x x x	x x x x x
4.	ul. Klasztorna 7	Zespół klasztorny Bernardynek - kościół p.w. Św. Józefa - klasztor - brama z dzwonnica	77/A 78/A 79/A	x x x x	x x x x
5.	ul. Świętojańska	Zespół cmentarza parafialnego - kaplica cmentarna - cmentarz z zadrzewieniem	73/A	x x x	x x x
6.	Rynek im. Wł. St. Reymonta	Ratusz	80/A	x	x
7.	Rynek im. Wł. St. Reymonta	Dom nr 24	82/A	x	x
8.	ul. Kaszyńskiego	Dawne jatki,	81/A	x	x
9.	ul. Kaszyńskiego	Dom Starców, ob. dom nr 1	284/A	x	x
10.	ul. Deczyńskiego	Cmentarz żydowski		x	x

11.	ul. Błękitnej Armii	Dom nr 26	88/A	x	x
12.	ul.3-go Maja	Park miejski		x	x
13.	Teren szpitala	Zespół umocnień niemieckich 1944 r.		x	x
14.	Rynek 2	Kamienica			x
15.	Rynek 3	Kamienica			x
16.	Rynek 4	Kamienica			x
17.	Rynek 5	Kamienica			x
18.	Rynek 6	Kamienica			x
19.	Rynek 7	Kamienica			x
20.	Rynek 8	Kamienica			x
21.	Rynek 9	Kamienica			x
22.	Rynek 10	Kamienica			x
23.	Rynek 11	Kamienica			x
24.	Rynek 12	Kamienica			x
25.	Rynek 16	Kamienica			x
26.	Rynek 17	Kamienica			x
27.	Rynek 18	Kamienica			x
28.	Rynek 19	Kamienica			x
29.	Rynek 20	Kamienica			x
30.	Rynek 21	Kamienica			x
31.	Rynek 22	Kamienica			x
32.	Rynek 23	Kamienica			x
33.	Rynek 25	Kamienica			x
34.	ul. Klasztorna 1	Budynek banku			x
35.	ul. Skarżyńskiego 5	Dom			x
36.	ul. Skarżyńskiego 10	Dom			x
37.	ul. Cielecka 28	Młyn			x
38.	ul. Skarżyńskiego 18	Dom			x
39.	ul. Skarżyńskiego 19	Dom			x
40.	ul. Skarżyńskiego 22	Dom			x
41.	ul. Błękitnej Armii	Dom			x
42.	ul. Błękitnej Armii	Dom			x
43.	ul. Błękitnej Armii	Dom			x
44.	ul. Błękitnej Armii	Dom			x
45.	ul. Świętojańska 4	Dom			x
46.	ul. Świętojańska 8	Dom			x
47.	ul. Świętojańska 16	Dom			x
48.	ul. Targowa 2	Dom			x
49.	ul. Targowa 10	Dom			x
50.	ul. Cielecka 12	Młyn			x
51.	ul. Cielecka 27/29	Młyn			x
52.	ul. Klasztorna	park przyklasztorny w zespole oo. Bernardynów		x	x

2. Wykorzystanie na cele użytkowe i ochrona zabytku wpisanego do rejestru może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości.

3. Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków plan przewiduje do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur w następujący sposób:

- 1) w zagospodarowaniu i użytkowaniu budynków ustala się obowiązek zachowania ich wartości; Obowiązuje zachowanie dotychczasowej formy, elewacji, wysokości obiektu i geometrii dachu a także detale architektoniczne, w tym stolarkę oraz zabytkowe elementy otoczenia zewnętrznego budynku: dopuszcza się wymianę technicznie zużytych elementów budynku (okien, drzwi itd.) pod warunkiem zachowania pierwotnej, tradycyjnej formy tych elementów,
- 2) adaptacja, remont i zagospodarowanie zabytku nie może doprowadzić do niekorzystnych zmian w skali i zniekształceniu formy, ponadto powinna uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów i elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej, muszą uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych;

- 4) w przypadku zniszczenia (lub rozbiórki) części lub całości obiektu (np. wskutek zdarzeń losowych lub całkowitego zużycia materiałów) obowiązuje odtworzenie historycznej bryły budynku z elewacjami, dachem oraz detalami na podstawie dostępnych źródeł i informacji;
- 5) wszelkie zmiany w sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytku (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości, zakaz tworzenia dominant przestrzennych;
- 6) nowa zabudowa w ustalonych planem strefach ochrony konserwatorskiej – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych musi stanowić harmonijne zakomponowanie całości z istniejącymi elementami zabudowy historycznej oraz muszą uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych.

4. Wykaz wyszczególniony w ust.1 nie jest ostateczny i podlega ciągłej aktualizacji.

**§ 11.** 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej obejmującą:

- 1) historyczny układ urbanistyczny tj. miasto lokacyjne w obrębie ulic: Sadowa, Paszkowskiego, 3-go Maja, Przechodnia, Garncarska, Prefektoralna, Szymańskiego, południowa granica miasta, Sieradzka, Jagiellońska, Kaszyńskiego, Cielecka;
- 2) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 3) obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) stanowiska archeologiczne;
- 5) sylwetę kościołów Św. Mikołaja, O.O. Bernardynów i Bernardynek;
- 6) charakterystyczne zespoły zieleni znajdujące się w otoczeniu zespołów kościelnych i klasztornych;
- 7) charakter architektoniczny zabudowy;
- 8) podziały parcelacyjne;
- 9) przebieg i parametry ulic, a także ich linie rozgraniczające i linie zabudowy;
- 10) osie kompozycyjne ulic:
  - a) ul. Jagiellońskiej,
  - b) ul. Świętojańskiej,
  - c) ul. Kaliskiej,
  - d) Rynku im. Wł. St. Reymonta.

2. W strefie „A” obowiązują zasady postępowania określone w przepisach odrębnych w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a w szczególności:

- 1) zabudowa oficynowa w głębi działek powinna podkreślać historyczną strukturę własnościową i nie może mieć charakteru substandardowego; w związku z powyższym – wszystkie, pozostające w złym stanie technicznym komórki, przybudówki i garaże wymagają sukcesywnej wymiany według zasad określonych w niniejszym planie miejscowym dla nowej zabudowy gospodarczej i garaży lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nakaz takiego ukształtowania i zagospodarowania istniejących obiektów i terenów nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zapewni:
  - a) utrzymanie gabarytów i form harmonijnie skomponowanych z ich zabytkowym sąsiedztwem,
  - b) eliminację elementów lub obiektów dysharmonijnych w ramach prowadzonych robót budowlanych,
  - c) utrzymanie lub stworzenie właściwych warunków ekspozycyjnych dla wartości zabytkowych w ich otoczeniu;
- 3) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów gastronomicznych i handlowych oraz obiektów o charakterze okazjonalnym, związanych z organizacją imprez i spotkań okolicznościowych;

- 4) zakaz lokalizacji na elewacjach i połaciach dachowych budynków od strony przestrzeni publicznych urządzeń infrastruktury technicznej m.in.: anten telewizyjnych, klimatyzatorów, solarów, skrzynek elektroenergetycznych;

**§ 12.** 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę „B” częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, obejmującą:

- 1) historyczny układ urbanistyczny cmentarza żydowskiego przy ul. Deczyńskiego;
- 2) historyczny układ urbanistyczny cmentarza katolickiego przy ul. Świętojańskiej.

2. W strefie „B” do zachowania i ochrony przeznacza się:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie terenów;
- 2) istniejące na cmentarzach obiekty i urządzenia budowlane;
- 3) odcinki istniejących murowanych ogrodzeń;
- 4) zachowanie zieleni terenów cmentarzy, rozplanowanie alejek.

3. W granicach strefy obowiązuje ukształtowanie i zagospodarowanie istniejących obiektów i terenów nie ujętych w gminnej ewidencji zabytków, które zapewni:

- 1) utrzymanie gabarytów i form architektonicznych stanowiących harmonijne elementy krajobrazu kulturowego strefy;
- 2) sukcesywną eliminację – w ramach prowadzonych prac budowlanych – obiektów i elementów zagospodarowania terenów kolidujących z krajobrazem kulturowym;
- 3) utrzymanie lub stworzenie warunków ekspozycyjnych dla obiektów o wartościach kulturowych.

**§ 13.** 1. Na obszarze objętym planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych „E” obejmującą w szczególności północno-wschodnią i wschodnią panoramę miasta, podkreśloną dominantami krajobrazowymi kościołów i innych zabytkowych obiektów sakralnych oraz widok dominant zabytkowych z centralnych części miasta, których zasięgi przedstawiono na rysunku planu.

2. Strefa, o której mowa w ust.1 obejmuje:

- 1) obszar pól uprawnych rozciągających się na wschód i północny-wschód od terenów zabudowanego zaplecza szpitala aż do korytarza drogi wojewódzkiej nr 710, klasy głównej;
- 2) tereny szpitalne zabudowane funkcją gospodarczej obsługi szpitala;
- 3) zabudowane śródmiejską zabudową mieszkaniowo-usługową i zabudową mieszkaniową jednorodzinną fragmenty centralnej części miasta, a także tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej w rejonie ulicy Świętojańskiej, z których widoczne są zabytkowe dominanty kościoła i wież zespołu klasztornego.

3. W granicach strefy obowiązuje:

- 1) zachowanie takiej wysokości nowej zabudowy oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które nie będą przesłaniać odbioru panoramy miasta widocznej z drogi wojewódzkiej;
- 2) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wysokiej, które przesłaniałyby widok na panoramę miasta i jej dominanty architektoniczne;
- 3) zakaz tworzenia dominant przestrzennych.

**§ 14.** Części miasta położone w granicach wszystkich stref ochrony konserwatorskiej, stanowią obszar ochrony krajobrazu kulturowego, zdefiniowanego jako przestrzeń historycznie ukształtowana w wyniku działalności człowieka, zawierająca wytwory cywilizacji i elementy przyrodnicze.

**§ 15.** 1. W granicach obszaru objętego planem, w ramach zabytków archeologicznych związanych z tradycją osadniczą miejsca, występują następujące stanowiska archeologiczne:

- 1) Warta 1 (nr 54 na arkuszu AZP 67-44) miasto średniowieczne i renesansowe kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;

- 2) Warta 2 (nr 55 na arkuszu AZP 67-44): miasto średniowieczne i renesansowe kultury polskiej, średniowiecze-nowożytność;
- 3) Warta 3 (nr 37 na arkuszu AZP 67-44): osada kultury polskiej, nowożytność;
- 4) Warta 4 (nr 38 na arkuszu AZP 67-44):
  - a) ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
  - b) ślad osadnictwa kultury przeworskiej, Rzym,
  - c) ślad osadnictwa kultury polskiej, średniowiecze,
  - d) ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
- 5) Warta 5 (nr 39 na arkuszu AZP 67-44): osada kultury polskiej, nowożytność;
- 6) Warta 6 (nr 46 na arkuszu AZP 67-44): ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, pradziej;e;
- 7) Warta 7 (nr 47 na arkuszu AZP 67-44): osada kultury polskiej, średniowiecze;
- 8) Proboszczowice 5 (nr 40 na arkuszu AZP 67-44):
  - a) ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia,
  - b) ślad osadnictwa kultury przeworskiej, Rzym,
  - c) ślad osadnictwa kultury polskiej, nowożytność;
- 9) Proboszczowice 6 (nr 41 na arkuszu AZP 67-44):
  - a) ślad osadnictwa kultury nieokreślonej, epoka kamienia .

2. Na obszarze lokalizacji zabytków archeologicznych, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

3. Wprowadza się strefę ochrony archeologicznej, w której nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu. Wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne.

## **Rozdział 6.**

### **Ustalenia ogólne - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- 1) teren Rynku im. Wł. St. Reymonta, oznaczony na rysunku planu symbolem A1KD-ZP;
- 2) teren Placu Bł. Ojca Rafała, oznaczony na rysunku planu symbolem A2KD-ZP;
- 3) tereny ogólnodostępnych skwerów, oznaczonych na rysunku planu symbolami A1ZP, A2ZP, A3ZP;
- 4) teren Parku Miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem B1ZP;
- 5) tereny cmentarzy wyznaniowych, oznaczone na rysunku planu symbolami B1ZC i B2ZC.

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

- 1) dla części terenu bez zieleni - nakaz stosowania zindywidualizowanych rozwiązań w kompozycji nawierzchni, uwzględniający historyczne zasady ich zagospodarowania, z zastosowaniem kamienia naturalnego i klinkieru jako podstawowych materiałów i – za wyjątkiem jezdni dróg publicznych – z wyłączeniem nawierzchni asfaltowych;
- 2) nakaz indywidualnego ukształtowania zieleni;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań służących iluminacji Rynku i pomnika płk. pilota St. Skarżyńskiego;
- 4) zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu istniejącej zieleni urządzonej ze starodrzewiem włącznie;

5) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20 % powierzchni terenu;

3. Dla pozostałych obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust.1 pkt 2-5, obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w § 10-15 oraz ustalenia szczegółowe.

4. Na obszarze objętym planem dla przestrzeni publicznych, do których zaliczono tereny komunikacji – dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDZ, KDL i KDD, ustala się zagospodarowanie w sposób umożliwiający korzystanie z terenów osobom niepełnosprawnym wraz z oświetleniem tych terenów.

## **Rozdział 7**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefy ochronne z ograniczeniami użytkowania i zabudowy, które wskazano na rysunku planu, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15 kV, dla których ustala się:

- 1) szerokość 15,0 m, po 7,5 m na każdą stronę od osi linii elektroenergetycznej;
- 2) w granicach strefy obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych z pomieszczeniami przeznaczonymi na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 3) dopuszczenie lokalizacji innych obiektów budowlanych w strefie – jest możliwe po spełnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 4) zagospodarowanie terenu w granicach strefy powinno być zgodne z przepisami odrębnymi;

2. W przypadku likwidacji lub skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV, zakazy w ust. 1, pkt 2 i 3 nie obowiązują, obowiązują wówczas odległości dla linii kablowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wyznacza się strefę bezpieczeństwa od projektowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV, o szerokości 36 m (po 18 m od osi linii w każdą stronę);

4. W strefie bezpieczeństwa, o której mowa w ustępie 3, zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami na pobyt ludzi; lokalizacja pozostałych obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi musi uwzględniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
- b) sadzenia drzew o wysokości przekraczającej 5 m,
- c) obowiązują szczególne warunki prowadzenia prac budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa,

**§ 18.** Na obszarze objętym planem, dopuszcza się, na warunkach wynikających z przepisów odrębnych, realizację obiektów telekomunikacji i łączności publicznej stanowiących przeszkody lotnicze. W przypadku realizacji obiektów o wysokości równej lub większej od 50 m ponad poziom terenu obowiązuje postępowanie określone w przepisach odrębnych w zakresie uzgodnienia lokalizacji i oznakowania przeszkodowego.

**§ 19. 1.** W granicach terenów zmeliorowanych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się obowiązek zachowania występujących urządzeń melioracyjnych; w przypadku ich kolizji z projektowanymi obiektami należy je przebudować, zachowując drożność całego układu, właściwy stan techniczny i kierunek odpływu wody.

2. Ewentualne kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z rurociągami drenażowymi powinny być rozwiązane zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zachowaniu i ochronie podlegają wszystkie rowy melioracyjne stanowiące odbiorniki wód deszczowych i odbiorniki wód z terenów zmeliorowanych, oznaczone w planie symbolami WS, w tym w szczególności Struga z Augustynowa (odcinek B1WS i C1WS). Na terenach, przez które przebiegają obowiązuje zapewnienie dostępu do rowów w celach konserwacji i wykonania czynności zapewniających swobodny spływ wód.

4. Na terenach, na których występują indywidualne ujęcia wód podziemnych o udokumentowanych zasobach – ujęcia należy zabezpieczyć przed przedostawaniem się zanieczyszczeń z powierzchni. W przypadku rezygnacji z użytkowania studni – należy je zlikwidować zgodnie z przepisami odrębnymi na podstawie projektu geologicznego.

5. Obszar objęty planem nie leży na terenach górniczych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

6. Na obszarze objętym planem nie występują zjawiska związane z osuwaniem się mas ziemnych i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

7. Na obszarze objętym planem nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego. Fragmenty narażone na podtopienia i utrzymywanie się wysokich stanów wód, poza terenami już zainwestowanymi, nie są w niniejszym planie przeznaczone pod nową zabudowę.

8. We wschodniej części miasta, fragmenty terenów w granicach wg rysunku planu, znajdują się w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych wzdłuż rzeki Warty. Plan nie wyznacza nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę w ich granicach.

**§ 20.** Na obszarze objętym planem, wyznacza się strefę kontrolowaną wzdłuż projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN300, dla której ustala się:

- 1) szerokość 30,0 m, po 15,0 m od osi przebiegu gazociągu w każdą stronę;
- 2) w przypadku realizacji gazociągu, zagospodarowanie terenu w granicach strefy i zachowanie odległości od osi gazociągu do budynków powinno być zgodne z przepisami odrębnymi.

**§ 21.** 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy grzebalnych: strefę bezpośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 50 m od ogrodzenia cmentarza i strefę pośredniej ochrony sanitarnej wyznaczonej w odległości 150 m od ogrodzenia terenu cmentarza.

2. W strefach, o których mowa w ust.1 obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu określone w przepisach odrębnych dotyczących czynnych cmentarzy grzebalnych, w tym:

- 1) w strefie bezpośredniej ochrony sanitarnej: zakaz budowy nowych budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- 2) w strefie pośredniej ochrony sanitarnej - obowiązek wyposażenia wszystkich budynków mieszkalnych w wodę pitną z wodociągu gminnego.

**§ 22.** W związku z zakończeniem użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego, jednak bez jego fizycznego usunięcia z podłoża – zaleca się uwzględnić ten fakt w projektowaniu zabudowy na trasie jego przebiegu.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 23.** W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się możliwość przeprowadzenia scalenia, a następnie podziału nieruchomości dokonanego na wniosek z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów, określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów i z uwzględnieniem warunku określonego § 24 ust. 1.

**§ 24.** 1. Warunkiem wydzielenia nowych działek budowlanych jest zapewnienie im dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej oraz możliwości obsługi infrastrukturą techniczną.

2. Ustala się możliwość dokonywania odstępstw od ustalonych w rozdziale 10 minimalnych parametrów nowych działek budowlanych o nie więcej niż 15 % ich wartości w przypadkach, kiedy wydzielenie działek o takich parametrach nie jest możliwe.

3. Minimalne szerokości frontów nowych działek nie dotyczą działek utworzonych wokół placów do zawracania.

4. Dla dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są obowiązującymi granicami podziałów geodezyjnych;
- 2) kierunek linii podziału sięgających linii rozgraniczających dróg - taki sam jak istniejących granic działki, która podlega podziałowi lub do niej prostopadły;
- 3) z uwagi na istniejące uwarunkowania, dopuszcza się możliwość odchylenia od kierunku linii podziału do 10<sup>0</sup> względem określonego w ustaleniach szczegółowych;
- 4) przy podziałach na działki należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek podziału;
- 5) dla działek niezainwestowanych, nieposiadających dostępu do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej – zagospodarowanie łączne z działkami posiadającymi taki dostęp.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 25.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady budowy, przebudowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg publicznych, obsługujących obszar objęty planem, stanowiący ogólnomiejski układ komunikacyjny miasta Warta oraz element regionalnego układu komunikacyjnego, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klas: główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe określone na rysunku planu;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym są zapewnione poprzez:
  - a) ulice: 3-go Maja, Błękitnej Armii, Skarzyńskiego i Sieradzka położone w ciągu drogi krajowej nr 83, sklasyfikowanej jako droga główna, oznaczoną symbolem 1KDG;
  - b) ulice: Łódzka, 3-go Maja, Błękitnej Armii, Skarzyńskiego, Jagiellońska (odcinek, Świętojańska i Błaszowska położone w ciągu drogi wojewódzkiej nr 710, sklasyfikowanej jako główna, oznaczoną symbolem 2KDG;
  - c) ulicę Cielecką, powiatową nr 1737E, oznaczoną symbolem 1KDZ,
  - d) ulicę Kaliską, powiatową nr 1734E, oznaczoną symbolem 2KDZ;
- 3) w granicach terenów zainwestowanych, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmującej historyczny układ urbanistyczny miasta, plan ustala, ze względu na istniejący stan zainwestowania i linie zabudowy wyznaczone przez tę zabudowę, możliwość mniejszych korytarzy dróg w liniach rozgraniczających niż określają to przepisy odrębne;
- 4) dojścia lub dojazdy wydzielone w granicach poszczególnych terenów oznaczonych symbolami, nie są drogami publicznymi w rozumieniu niniejszego planu;
- 5) plan wyznacza tereny komunikacji „KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę dróg oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku symbolami literowymi:
  - a) KDG – drogi główne „G”,
  - b) KDZ – drogi zbiorcze „Z”,
  - c) KDL - drogi lokalne „L”,
  - d) KDD – drogi dojazdowe „D”,dla których ustala się:



Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	Nazwa drogi, funkcja	Zasady zagospodarowania
1.	1KDG	Droga krajowa nr 83, główna (ulice: 3-go Maja, Błękitnej Armii, Skarżyńskiego, Sieradzka)	- szerokość w liniach rozgraniczających 23,0m-11,0m z lokalnymi zwężeniami uwarunkowanymi istniejącym stanem zabudowy, objętej ochroną konserwatorską. - granicach terenu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – Rynek im. Wł. St. Reymonta
2.	2KDG	Droga wojewódzka nr 710, główna (ulice: Łódzka, Jagiellońska - odcinek Świętojańska - odcinek Błaszowska)	- Szerokość w liniach rozgraniczających 25m - północny odcinek - ul. Łódzka, 11,0-20,0m z lokalnymi zwężeniami uwarunkowanymi istniejącym stanem zabudowy objętej ochroną konserwatorską, - na odcinku ulic Łódzkiej i Jagiellońskiej nakaz realizacji ścieżki rowerowej,
3.	1KDZ	Droga powiatowa nr 1737E, zbiorcza, ul. Cielecka	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-16,0m, - w graniach terenu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – Plac Bł. Ojca Rafała - zalecenie realizacji ścieżki rowerowej na całej długości
4.	2KDZ	Droga powiatowa nr 1734E zbiorcza, ul. Kaliska	- Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-18,0m - zalecenie realizacji ścieżki rowerowej na całej długości
5.	1KDL	Droga gminna nr 114404E lokalna, ul. Cegielniana	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-12,0m
6.	2KDL	Droga gminna, nr 114545E lokalna, ul. Sadowa (odcinek południowy)	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-16,0m
7.	3KDL	Droga gminna nr 114544E lokalna, ul. Deczyńskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0-20,0 m
8.	4KDL	Droga gminna nr 114546E lokalna, ul. Paszkowskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-16,0m
9.	5KDL	Droga gminna nr 114523E lokalna, ul. Powstania Listopadowego	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-15,0m
10.	6KDL	Droga gminna nr 114544E lokalna, ul. Tarnowskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-21,0m
11.	7KDL	Droga gminna nr 114512E, lokalna, ul. Kaszyńskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-21,0m
12.	8KDL	Droga gminna nr 114512E lokalna, ul. Mansjonarska	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-15,0m
13.	9KDL	Droga gminna nr 114547E lokalna, ul. Koźmińska	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-18,0m
14.	10KDL	Droga powiatowa nr 1788E lokalna, ul. Kościuszki	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-20,0m
15.	11KDL	Droga gminna nr 114522E lokalna, ul. Popioły	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-10,0m
16.	12KDL	Droga powiatowa nr 1787E lokalna, ul. Zachodnia	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-28,0m
17.	13KDL	Droga powiatowa nr 1788E lokalna, ul. Przedwiośnie	Szerokość w liniach rozgraniczających 22,0-29,0m
18.	14KDL	Droga gminna, nr 114505 lokalna, ul. Raclawicka	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-14,0m
19.	15KDL	Droga gminna nr 114505E lokalna, ul. Długa	Szerokość w liniach rozgraniczających 11,0-14,0m
20.	16KDL	Droga gminna nr 114524E lokalna, ul. Północna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m
21.	17KDL	Droga gminna nr 114530E lokalna, ul. Świętojańska – odcinek od ul. Błaszowskiej	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-16,0m
22.	18KDL	Droga gminna, nr 114532E lokalna, ul. Terenowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0-13,0m
23.	19KDL	Droga projektowana, lokalna (przedłużenie ul. Kościuszki)	Szerokość w liniach rozgraniczających 16,0 m
24.	20KDL	Droga projektowana lokalna	Szerokość w liniach rozgraniczających 14,0-17,0m
25.	1KDD	Droga gminna, nr 114545E dojazdowa, ul. Sadowa odcinek północny.	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-14,0m
26.	2KDD	Droga gminna nr 114534E dojazdowa, ul. Włościańska	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m

27.	3KDD	Droga gminna, nr .114538E dojazdowa, ul. Wolności	Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0m
28.	4KDD	Droga gminna nr 114518E, dojazdowa, ul.700-lecia	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-8,0m
29.	5KDD	Droga gminna nr 114517E, dojazdowa, ul.3 Pułku Strzelców Konnych	Szerokość w liniach rozgraniczających 13,0-16,0m
30.	6KDD	Droga gminna nr 114517E, dojazdowa, ul. Zamłynie	Szerokość w liniach rozgraniczających 7,0-14,0m
31.	7KDD	Droga gminna nr 114506E dojazdowa, ul. Parkowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 9,0-17,0m
32.	8KDD	Droga gminna nr 114526E, dojazdowa, ul. Przechodnia	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-10,0m
33.	9KDD	Droga gminna nr 114520E, dojazdowa, ul. Ogrodowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m
34.	10KDD	Droga gminna nr 114519E, dojazdowa, ul. Łąkowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 9,0-13,0m, Z miejscowym poszerzeniem na łuku drogi 20,0m
35.	11KDD	Droga gminna nr 114514E, dojazdowa, ul. Prefektoralna	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-11,0m
36.	12KDD	Droga gminna nr 114507E, dojazdowa, ul. Garncarska	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0m
37.	13KDD	Droga gminna nr 114520E, dojazdowa, ul. Krótka	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-14,0m
38.	14KDD	Droga gminna nr 114520E, dojazdowa, ul. Targowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0 m
39.	15KDD	Droga gminna nr 114510E, dojazdowa, ul. Górna	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-11,0 m
40.	16KDD	Droga gminna nr 114506E, dojazdowa, ul. Garbarska	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0-15,0 m
41.	17KDD	Droga gminna nr 114541E dojazdowa, ul. Cwendrycha	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-13,0 m z placem do zawracania o wym. 16,0x16,0 m
42.	18KDD	Droga gminna nr 114542E dojazdowa, ul. E. Kaleniewicza	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
43.	19KDD	Droga gminna nr 114543E dojazdowa, ul. Szukalskiego ul. Andrychiewiczza	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m
44.	20KDD	Droga gminna nr 1145161E dojazdowa, ul. Konfederatów Barskich	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m z placem do zawracania
45.	21KDD	Droga gminna nr 114509, dojazdowa, ul. Głowackiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m
46.	22KDD	Droga gminna nr 114517, dojazdowa, ul. Kosynierów	Szerokość w liniach rozgraniczających 14,0-16,0 m
47.	23KDD	Droga gminna nr 114548E dojazdowa, ul. Wiosenna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
48.	24KDD	Droga projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania o wym. 19,0x22,0 m
49.	25KDD	Droga projektowana dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-15,0 m
50.	26KDD	Droga projektowana dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
51.	27KDD	Droga projektowana dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania o wym. 16,0x18,0 m
52.	28KDD	Droga gminna nr 114523E, dojazdowa, ul. Wierna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
53.	29KDD	Droga gminna nr 114527E, dojazdowa, ul. Judyma	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-12,0 m
54.	30KDD	Droga gminna nr 114525E, dojazdowa, ul. Promień	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0 m
55.	31KDD	Droga gminna nr 114529E, dojazdowa, ul. Róży	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-10,0 m
56.	32KDD	Droga gminna nr 114502E, dojazdowa, ul. Baryki	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-9,0 m
57.	33KDD	Droga gminna nr 114506E, dojazdowa, ul. Piekarska	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-12,0 m
58.	34KDD	Droga gminna nr 114502E, dojazdowa, ul. Świętokrzyska	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-8,0 m
59.	35KDD	Droga gminna nr 114502E, dojazdowa, ul. Jagiellońska - odcinek od ul. Świętokrzyskiej do	Szerokość w liniach rozgraniczających 9,0-14,0 m

		ul. Skarżyńskiego	
60.	36KDD	Droga gminna nr 114530E, dojazdowa, ul. Świętojańska – odcinek do 2KDG	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-12,0 m
61.	37KDD	Droga gminna nr 114528E, dojazdowa, ul. Oksińskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-12,0 m
62.	38KDD	Droga gminna nr 114514E, dojazdowa, ul. Klasztorna	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-14,0 m
63.	39KDD	Droga gminna nr 114508E, dojazdowa, ul. Głęboka	Szerokość w liniach rozgraniczających 8,0-21,0 m
64.	40KDD	Droga gminna nr 114519E, dojazdowa, ul. Szymańskiego	Szerokość w liniach rozgraniczających 6,0-10,0 m
65.	41KDD	Droga projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0-13,0 m z placem do zawracania o wym. 15,0x20,0 m
66.	42KDD	Droga projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m
67.	43KDD	Droga projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m z placem do zawracania o wym. 14,0x24,0 m
68.	44KDD	Droga gminna, nr 114501E dojazdowa, ul. Południowa	Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0-12,0 m
69.	45KDD	Droga projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m

- 6) Plan wyznacza następujące tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDW z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę gminnych dróg wewnętrznych oraz urządzeń związanych z ich obsługą:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	funkcja	Zasady zagospodarowania
1.	1KDW	Gminna droga wewnętrzna	Szerokość 10,0 m, z placem do zawracania o wym. 14,0x20,0 m
2.	2KDW	Gminna droga wewnętrzna ul. Połaniecka	Szerokość 7,0-10,0 m, z placem do zawracania o wym. 6,0x14,0x24,0 m
3.	3KDW	Gminna droga wewnętrzna ul. Barska	Szerokość 6,0-8,0 m
4.	4KDW	Gminna droga wewnętrzna	Szerokość 10,0 m, z placem do zawracania o wym. 15,0x18,0
5.	5KDW	Gminna droga wewnętrzna (przy cmentarzu)	Szerokość 6,0-10,0 m
6.	6KDW	Gminna droga wewnętrzna	Szerokość 3,0-6,0 m
7.	7KDW	Gminna droga wewnętrzna Odcinek zachodni ul. Południowej	Szerokość 3,0-6,0 m

- 7) Określone w powyższych tabelach szerokości w liniach rozgraniczających dróg nie uwzględniają wskazanych na rysunku planu narożnych ściąg w ramach skrzyżowań oraz zakrętów;
- 8) Plan wyznacza następujące tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami KDy i KDx z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę gminnych ciągów pieszo-jezdnym i pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą:

Lp.	Oznaczenie na rysunku planu	funkcja	Zasady zagospodarowania
1.	1KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej ul. Oktawii	Szerokość 6,0 m
2.	2KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej ul. Wierna - odcinek	Szerokość 6,0 m
3.	1KDx	Tereny komunikacji pieszej ul. Zmierch	Szerokość 3,0 m
4.	2KDx	Tereny komunikacji pieszej ul. Zapomnienie	Szerokość 3,0 m
6.	3KDx	Tereny komunikacji pieszej (przedłużenie ul. Cwendrycha)	Szerokość 3,0-4,0 m

- 9) Plan ustala, że wyszczególnione w punkcie 6 drogi wewnętrzne i w punkcie 8 ciągi pieszo-jezdne i ciągi piesze nie są inwestycjami celu publicznego w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 26. 1. W ramach zagospodarowania terenów dróg wymienionych w§ 25 ustala się dodatkowo:

- 1) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych,
- 2) uwzględnienie ustaleń rozdziału 6 uchwały zawierającego ustalenia odniesione do terenów przestrzeni publicznych,
- 3) możliwość urządzenia ścieżek rowerowych;
- 4) możliwość urządzenia zieleni przydrożnej na odcinkach, gdzie jest to technicznie możliwe;
- 5) możliwość usunięcia istniejącego drzewostanu stanowiącego kolizję z projektowanymi elementami urządzenia drogi;
- 6) za wyjątkiem dróg głównych, dopuszcza się parkowanie w liniach rozgraniczających dróg, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się możliwość tworzenia nowych dróg wewnętrznych przy zachowaniu ustaleń:

- 1) szerokość wynosząca co najmniej 6,0 m,
- 2) realizacja dróg jako włączonych do istniejącego układu dróg publicznych, a w przypadku, gdy – z racji istniejących uwarunkowań – włączenie nie jest możliwe, jako zakończone placem do zawracania o wymiarach wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) możliwość realizowania nadziemnych oraz podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ścież linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg (ulic) zgodnie z przepisami odrębnymi, jednak nie mniejsze niż 5 m x 5 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz stref ochrony konserwatorskiej.

4. W zakresie zapewnienia miejsc parkingowych (w tym zarówno postojowych jak i w garażach) na terenach nowych inwestycji, z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, ustala się ich następujące ilości (przy czym dla inwestycji łączących w sobie więcej niż jedną funkcję – zapewnienie ilości miejsc parkingowych w ilości odpowiedniej dla każdej z nich:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej - co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – co najmniej 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla usług gastronomicznych co najmniej 1 miejsce na każde 4 miejsca konsumpcyjne;
- 4) dla usług hotelowych co najmniej 1 miejsce na dwa pokoje hotelowe;
- 5) dla usług handlu – co najmniej 1,5 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) dla usług pozostałych – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 7) dla zamieszkania zbiorowego – co najmniej 1 miejsce na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektu;
- 8) dla zabudowy produkcyjno-usługowej, składów i magazynów – co najmniej 1 stanowisko dla samochodów osobowych na każdych 10 zatrudnionych;
- 9) dla ogrodów działkowych - co najmniej 1 miejsce na każde 10 wydzielonych ogródków;
- 10) na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 10 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 5 % ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych;

5. Na terenach dróg publicznych, stref zamieszkania, stref ruchu w obszarze planu, ustala się minimalne ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości wskazanej w przepisach odrębnych, jednak nie mniej niż:

- a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,
- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- d) 4 % ogólnej liczby stanowisk, jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;

6. Realizacja miejsc parkingowych (postojowych i garażowych) jedynie jako towarzyszących realizowanej funkcji (przeznaczenia terenu).

**§ 27.** 1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych do zabudowy w sieci zbiorowych miejskich systemów uzbrojenia na następujących zasadach;

- 1) jako obowiązujący przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymagania przepisów odrębnych;
- 3) ustala się lokalizację przewodów zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, a także dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń tej infrastruktury w pasach terenów zawartych pomiędzy liniami zabudowy i liniami rozgraniczającymi ulic;
- 4) w technicznie uzasadnionych przypadkach, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się lokalizowanie przewodów głównych sieci infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Dopuszcza się także wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do wyłącznej obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz poszanowania interesów osób trzecich;

2. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, pompownie wodne, przepompownie ścieków czy urządzenia telekomunikacyjne o nieznacznym oddziaływaniu – bez konieczności zmiany planu.

3. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej – z miejskiej sieci wodociągowej przewidzianej do rozbudowy i przebudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom – przebiegi sieci wodociągowych podlegają ochronie;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, na terenach wyposażonych w miejską sieć wodociągową, ustala się zakaz budowy, odbudowy i rozbudowy indywidualnych ujęć wody;
- 4) do czasu budowy sieci wodociągowej na terenach dotychczas nie wyposażonych w sieć miejską, dopuszcza się – na warunkach tymczasowości – budowę własnych przydomowych studni kopanych lub wierconych;
- 5) obowiązek wyposażenia sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych;

4. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej z odprowadzaniem ich do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wyposażenia terenów w kanalizację sanitarną, dopuszcza się budowę szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych z wywozem ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) budowę indywidualnego systemu kanalizacji sanitarnej dla nowych inwestycji z odprowadzeniem ścieków do przydomowych lub przyzakładowych (przyobiektowych) oczyszczalni ścieków lub do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 4) ewentualne ścieki przemysłowe muszą być podczyszczone na własnym terenie do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi przez ich wprowadzeniem do sieci kanalizacji miejskiej;
- 5) obowiązuje zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;

5. W zakresie wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) budowę nowych, a także rozbudowę i przebudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w obrębie działki budowlanej lub ich retencjonowanie, gdy pozwalają na to warunki wodno-glebowe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) oczyszczanie ścieków deszczowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 4) możliwość budowy wylotów lokalnej kanalizacji deszczowej do wszystkich rowów otwartych z obowiązkiem stosowania sposobów podczyszczania ścieków w oparciu o przepisy odrębne;
- 5) zakaz kształtowania terenu działek budowlanych w sposób umożliwiający naturalny spływ wód opadowych na sąsiednie działki budowlane;

6. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów, a następnie ich wywóz w systemie zorganizowanym przez uprawnione do tego podmioty, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek przestrzegania zasad określonych w przepisach odrębnych w zakresie utrzymania porządku i czystości w gminie z zakazem składowania materiałów zawierających substancje toksyczne lub łatwopalne mogące stanowić zagrożenie dla zdrowia, życia lub dla środowiska.

7. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) budowę nowych, a także przebudowę i rozbudowę istniejących urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) utrzymanie, rozbudowę i przebudowę sieci napowietrznej lub kablowej średniego napięcia 15 kV i niskiego napięcia z bezpośrednim dosyłem energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się uzupełnienie dostaw energii z własnych odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru o mocy właściwej dla mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych oraz innych (np. z ogniw fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych) o mocy do 100kW;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem C1NO dopuszcza się, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni, lokalizację urządzeń, obiektów i instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących m.in. energię słoneczną, przy czym linie rozgraniczające terenów stanowią równocześnie granice stref ochronnych odnawialnych źródeł energii,
- 5) budowę i rozbudowę liniowych odcinków sieci kablowych średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających dróg, przy czym dopuszcza się przebieg sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, przy zapewnieniu dostępu do niej w celach eksploatacyjnych;
- 6) lokalizację stacji transformatorowych SN/nN – wewnętrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg na wydzielonych działkach z dostępem do drogi publicznej bezpośrednio lub za pośrednictwem drogi wewnętrznej;
- 7) w zakresie realizacji stacji transformatorowych dopuszcza się:
  - a) realizację stacji SN/nN jako wbudowanych,
  - b) lokalizację stacji transformatorowych słupowych z możliwością ich lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg,
  - c) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wydzielonych działkach o wymiarach 3,0x2,0 m dla stacji słupowej lub 5,0x6,0 m dla stacji wewnętrznej. Lokalizacja stacji wynikająca z potrzeb realizowanych funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia wyprowadzoną ze stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia. Do czasu doprowadzenia gazu przewodowego dopuszcza się zaopatrzenie w gaz propan butan z butli oraz z naziemnych i podziemnych zbiorników przydomowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) budowę nowych urządzeń i sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł:
  - a) lokalnych, zapewniających stopień czystości spalin, uwzględniających obowiązujące standardy i normy określone przepisami odrębnymi,
  - b) w przyszłości z wykorzystaniem gazu przewodowego, a do czasu doprowadzenia gazu przewodowego - gazu propan butan ze zbiorników naziemnych i podziemnych,
  - c) z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących siłę wiatru o mocy mikroinstalacji oraz innych o mocy do 100 kW,

- d) na terenach przeznaczonych pod zabudowę obiektami gospodarki ściekowej oznaczonych symbolami C1NO - z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100 kW wykorzystujących w procesie przetwarzania energię promieniowania słonecznego, a także energię wnętrza ziemi (pompy ciepła).

10. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) obsługę z sieci istniejących i projektowanych;
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dotyczących stref ochrony konserwatorskiej, dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresie łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony ludzi w sytuacjach szczególnych.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia szczegółowe dotyczące wydzielonych terenów**

#### **JEDNOSTKA A**

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1MS, A2MS, A3MS, A4MS, A5MS, A15MS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej śródmiejskiej jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z ww. funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice lokali, w których jest ona prowadzona;
- 2) adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczalne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z pierzejowymi, obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych przejazdów bramowych oraz dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, w tym także oficyn położonych w wewnętrznych podwórkach, a także realizacji nowej zabudowy o funkcjach podstawowych jest zachowanie:
  - a) wysokości maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu na terenach oznaczonych symbolami A4MS i A5MS oraz 8 m do kalenicy na pozostałych terenach oznaczonych symbolami A1MS, A2MS, A3MS i A15MS,
  - b) w przypadku oficyn - wysokość ta nie może być wyższa niż 6 m do kalenicy,
  - c) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie na całej szerokości działek, szerokość elewacji frontowych oficyn – zależna od zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących sytuowania budynków oraz innych warunków technicznych,
  - d) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połąci od 20-45<sup>0</sup>,
  - e) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,

- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,0 m do najwyższego punktu dachu, a dla budynków sytuowanych ścianą szczytową w pierzejach ulic – maksymalnie 3,5 m. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o kącie nachylenia w przedziale 10-40<sup>0</sup>.
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 80%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz powiększania dotychczasowej powierzchni zabudowy w drodze rozbudowy budynków istniejących i budowy budynków nowych. Zakaz ten nie dotyczy ewentualnej rozbudowy poprzez nadbudowę;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 10 %;
- 6) Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej lub jej brak;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,2-1,4;
- 8) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i(lub) budynków mieszkalno-usługowych z frontu działki, przy czym za front uznawane jest położenie w pierzejach ulic publicznych; dopuszcza się w pierzejach lokalizację budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych pod warunkiem usytuowania w linii zabudowy ściany szczytowej i pełnego muru z bramą wjazdową na pozostałej szerokości działki;
- 9) z zastrzeżeniem punktu 8, budynki gospodarcze i garażowe mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz działek budowlanych, poza bryłą budynku frontowego;
- 10) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku;
- 11) obowiązująca kolorystyka budynków:
  - a) kolorystyka dachów - w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu i w odcieniach szarości oraz grafitu,
  - b) elewacje budynków w jasnych odcieniach beżu, brązu, niejaskrawej żółci, a także w kolorach cegły, drewna i kamienia,
  - c) zakaz wyodrębniania innym kolorem usługowych części elewacji,
- 12) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26ust.4 i 5na własnej działce oraz z wykorzystaniem parkingów na Rynku;
- 13) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) terenu oznaczonego symbolem A1MS - z ulic oznaczonych symbolami 8KDD i 9KDD,
  - b) terenu oznaczonego symbolem A2MS – z ulicy oznaczonej symbolem 15KDD, a działki nr 129/2 – także z ulicy oznaczonej symbolem 10KDL,
  - c) terenu oznaczonego symbolem A3MS – z ulicy oznaczonej symbolem 14KDD,
  - d) terenu oznaczonego symbolem A4MS – z ulic oznaczonych symbolami 11KDD i 12KDD,
  - e) terenu oznaczonego symbolem A5MS – z ulic oznaczonych symbolami 33KDD, 10KDL i 2KDZ,
  - f) terenu oznaczonego symbolem A15MS – z ulic oznaczonych symbolami 7KDD i 1KDG,

### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
- 2) minimalna powierzchnia:
  - a) z zabudową mieszkaniowo-usługową – 500 m<sup>2</sup>,
  - b) z zabudową wyłącznie usługową – 200 m<sup>2</sup>,
  - c) z zabudową wyłącznie mieszkaniową – 400 m<sup>2</sup>.



3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej będzie taki sam jak działki przed jej podziałem.

#### 4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych dla terenów oznaczonych symbolem A4MS, oraz w części terenów A3MS i A5MS;
- 3) granicach występowania stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej na terenach oznaczonych symbolami A1MS, A2MS, A3MS i A5MS obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej.

5. Informacja: Dla zabudowy sytuowanej na trasie przebiegu nieczynnego miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolami A2MS i A3MS) mogą wystąpić uwarunkowania związane z podłożem na głębokości jego występowania.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6MS, A7MS, A8MS, A9MS, A10MS, A11MS, A12MS, A13MS, A14MS** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej śródmiejskiej jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z ww. funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice lokali, w których jest ona prowadzona;
- 2) adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczalne.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z pierzejowymi, obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych przejazdów bramowych oraz dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, w tym także oficyn położonych w wewnętrznych podwórkach, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
  - a) wysokości maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) w przypadku oficyn - obowiązek zachowania maksymalnej 6 m wysokości oficyn,
  - c) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie na całej szerokości działek, szerokość elewacji frontowych oficyn – zależna od zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących sytuowania budynków oraz innych warunków technicznych,
  - d) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połąci od  $20-45^{\circ}$ ,
  - e) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości.
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o kącie nachylenia w przedziale  $10-40^{\circ}$ .

- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 60 %; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych. Z zastrzeżeniem ust.4 pkt 2, zakaz ten nie dotyczy rozbudowy w drodze nadbudowy budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 20 % (zaleca się 30 %); Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,2-1,2;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i(lub) budynków mieszkalno-usługowych z frontu działki, a budynków gospodarczych i garaży – wewnątrz działek, poza bryłą budynku frontowego;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) terenu oznaczonego symbolem A6MS – z ulic oznaczonych symbolami 16KDD i 7KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem A7MS – z ulic oznaczonych symbolami 15KDD i 10KDL
  - c) terenu oznaczonego symbolem A8MS – z ulic oznaczonych symbolami 33KDD, 7KDL i 10KDL,
  - d) terenu oznaczonego symbolem A9MS – z ulicy oznaczonej symbolem 8KDL oraz odcinków ulic oznaczonych symbolami 35KDD i 36KDD,
  - e) terenu oznaczonego symbolem A10MS – z ulicy oznaczonej symbolem 37KDD i tylko działki Nr 276/2 – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG. Dojazd do działki Nr 276/3 – jest zapewniony przez działkę Nr 278/1 leżącą na terenie o symbolu A10Uo (obydwie działki stanowią własność gminy Warta),
  - f) terenu oznaczonego symbolem A11MS – z ulic oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG,
  - g) terenu oznaczonego symbolem A12MS – z ulicy oznaczonej symbolem 38KDD oraz z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,
  - h) terenu oznaczonego symbolem A13MS – z ulicy oznaczonej symbolem 38KDD,
  - i) terenu oznaczonego symbolem A14MS – z ulic oznaczonych symbolami 7KDD, 2KDL i 1KDL.

### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu działki - 10 m;
  - 2) minimalna powierzchnia:
    - a) z zabudową mieszkaniowo-usługową – 500 m<sup>2</sup>,
    - b) z zabudową wyłącznie usługową – 200 m<sup>2</sup>,
    - c) z zabudową wyłącznie mieszkaniową – 400 m<sup>2</sup>.
  - 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej będzie taki sam jak działki przed jej podziałem.
- ### 4. inne ustalenia:
- 1) w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej- na terenach oznaczonych symbolami A6MS, A7MS, A8MS, A10MS, A11MS, A12MS, A13MS, A14MSobowiązują ustalenia § 11;
  - 2) w strefie „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych na wieże klasztorne - na terenach oznaczonych symbolami A10MS, A11MS, A12MS i A13MS oraz w części terenu A9MS– obowiązują ustalenia § 13;
  - 3) w granicach występowania stanowiska archeologicznego na terenach oznaczonych symbolem A7MS i strefy ochrony archeologicznej obowiązują ustalenia § 15;

5. Informacja: Dla zabudowy sytuowanej na trasie przebiegu nieczynnego miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolem A9MS) mogą wystąpić uwarunkowania związane z podłożem na głębokości jego występowania.

**§.30.**Dłaterenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **A1MW, A2MW, A3MW, A4MW, A5MW** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością budowy garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej w wydzielonych częściach budynku lub w niezależnych budynkach;
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych.
- 2) warunkiem adaptacji, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych oraz realizacji nowej zabudowy mieszkalnej jest zachowanie:
  - a) wysokości: do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 15-45<sup>0</sup> oraz dachy płaskie, w tym z dopuszczeniem dachów z urządzoną zielenią, zwieńczonych atykami lub gzymsami;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garaży oraz realizacji nowej zabudowy usługowej i garaży:
  - a) wysokość garaży – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu, wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10 m do kalenicy,
  - b) geometria dachów: dachy płaskie lub spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35<sup>0</sup>;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 60 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 30 %;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,4-1,5;
- 7) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną :
  - a) terenu oznaczonego symbolem A1MW – z ulic oznaczonych symbolami 16KDD i 7KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem A2MW – z ulic oznaczonych symbolami 15KDD i 16KDD,
  - c) terenów oznaczonych symbolami A3MW i A4MW – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG, a terenu o symbolu A4MW - również z ulicy oznaczonej symbolem 39KDD,
  - d) terenu oznaczonego symbolem A5MW – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: za wyjątkiem minimalnej powierzchni działki zgodnie z § 8 ust.5 pkt 15 lit.c, nie ustala się minimalnych szerokości frontu działek i kąta nachylenia linii podziału.

4. Inne ustalenia i informacje:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dla strefy A – ścisłej ochrony konserwatorskiej na terenach oznaczonych symbolami A1MW, A2MW, A3MW, A4MW;
- 2) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące strefy ochrony archeologicznej dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem A2MW;

- 3) dla terenu oznaczonego symbolem A3MW oraz dla północnej części terenu oznaczonego symbolem A4MW obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 4) dla zabudowy sytuowanej na trasie przebiegu nieczynnego miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolami A1MW i A2MW) mogą wystąpić uwarunkowania związane z podłożem na głębokości jego występowania
- 5) na terenie oznaczonym symbolem A2MW znajduje się ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1MN, A2MN, A3MN, A4MN, A5MN, A6MN, A7MN, A8MN i A9MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym,
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi lokalne o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi, pierzejową i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących, nie stanowiących zabytków gminnych.
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 4,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 4,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości.
  - b) geometria dachów: dachy spadowe nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego o maksymalnym kącie nachylenia 40<sup>0</sup>,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 40 %; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych. W szczególnych przypadkach, na działkach o bardzo małych powierzchniach (poniżej 300 m<sup>2</sup>), plan dopuszcza adaptację zabudowy zajmującej powierzchnię całej działki;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,7;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 20 % (zaleca się 40 %); Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej lub jej brak;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki a budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;

- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem A1MN: z ulic oznaczonych symbolami 2KDL, 4KDL i 7KDD,
  - b) oznaczonego symbolem A2MN: z ulic oznaczonych symbolami 4KDL, 7KDD, z uwzględnieniem zachowania istniejącej obsługi z drogi oznaczonej symbolem 1KDG do działek nie posiadających innych możliwości obsługi komunikacyjnej,
  - c) oznaczonego symbolem A3MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDD, 8KDD, 6KDL,
  - d) oznaczonego symbolem A4MN – z ulic oznaczonych symbolami 6KDL, 12KDD, 13KDD i 14KDD,
  - e) oznaczonego symbolem A5MN – z ulicy oznaczonej symbolem 38KDD,
  - f) oznaczonego symbolami A6MN i A7MN – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDD,
  - g) oznaczonego symbolami A8MN i A9MN – z ulic oznaczonych symbolami 39KDD, 40KDD, w tym na terenie o symbolu A9MN - za pośrednictwem działki Nr 44 stanowiącej współwłasność właścicieli działek korzystających ze wspólnego dojazdu po tej działce.

#### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18,0 m i 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14,0 m i 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 10,0 m i 200 m<sup>2</sup>,
- 2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej będzie taki sam jak działki przed jej podziałem.

#### 4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dla strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej, poza fragmentem terenu A9MN, który znajduje się poza strefą,
- 2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych dla terenów oznaczonych symbolem A4MN, A5MN, A6MN, A7MN,
- 3) w granicach stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej na terenach symbolach A1MN i A3MN obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w § 15;

#### 5. Informacja:

- 1) dla zabudowy sytuowanej na trasie przebiegu nieczynnego miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolem A4MN) mogą wystąpić uwarunkowania związane z podłożem na głębokości jego występowania;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem A4MN występuje ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

#### § 32. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem **A1Ua** ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych - administracji jako podstawowe i wyłączone przeznaczenie terenu;
- 2) lokalizacja zabudowy stanowiącej zabytek wpisany do rejestru zabytków – dotychczasowa, bez żadnych zmian w pierzejowej linii zabudowy;
- 3) adaptacja budynku ratusza z zachowaniem dotychczasowej wysokości, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachu;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy - 88 %, a łącznie z powierzchnią utwardzoną – 100 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie określa się;

- 6) wskaźnik intensywności zabudowy: 1,76 %;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 8) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 37KDD;
- 9) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 10) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące zabytków wpisanych do rejestru;
- 11) obowiązują ustalenia § 11 dla strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy E ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych.

**§ 33.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A2Uk** ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych – usługi kultu religijnego jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) lokalizacja zabudowy stanowiącej zabytek wpisany do rejestru zabytków jako zespół kościoła p.w. Św. Mikołaja obejmujący kościół oraz ogrodzenie z bramą – dotychczasowe bez zmian;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % powierzchni działki;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się;
- 6) na terenie nie ustala się miejsc do parkowania samochodów;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 37KDD, 36KDD i 2KDZ;
- 8) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 9) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące zabytków wpisanych do rejestru i ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obowiązują ustalenia § 11 dla strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy E ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3Uk**, **A4Uk** ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej – usługi publiczne w zakresie kultu religijnego wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami zamieszkania zbiorowego (klasztorne), administracyjnymi, gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) inne usługi publiczne i niepubliczne,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) lokalizacja zabudowy stanowiącej zabytki wpisane do rejestru (zespół klasztorny oo. Bernardynów oraz zespół klasztorny sióstr Bernardynek) – dotychczasowa. Na terenie otoczenia kościoła wyznaczonego granicami działek klasztornych dopuszcza się lokalizację kablowych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Ewentualne dopuszczenie lokalizacji innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołów klasztornych – wyłącznie na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) adaptacja obiektów zabytkowych obydwu zespołów klasztornych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową z zachowaniem dotychczasowej wysokości, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachów;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy: nie ustala się;
- 8) na obydwu terenach nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;

- 9) obsługa komunikacyjna obydwu terenów: z ulicy oznaczonej symbolem 38KDD;
- 10) nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 11) obowiązek zachowania i ochrony pomników przyrody na terenie oznaczonym symbolem A4Uk - działce nr 247/1 (teren parku klasztornego): 2 lip drobnolistnych o obwodach 330 cm i 390 cm oraz 2 dębów szypułkowych o obwodach 490 cm i 495 cm;
- 12) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące zabytków wpisanych do rejestru;
- 13) dla terenu oznaczonego symbolem A4Uk obowiązują ustalenia § 10 dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, tu: zespół umocnień niemieckich z 1944 r.
- 14) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 15) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy E ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 16) zaleca się opracowanie waloryzacji przyklasztornych i przyszpitalnych terenów zadrzewionych w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako „park przyklasztorny” w celu prawidłowego kształtowania struktury gatunkowej i układu przestrzennego;
- 17) informacja: na trasie przebiegu wyłączono z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego (teren oznaczony symbolem A3Uk) mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania.

**§ 35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A5Uz** (wojewódzki szpital psychiatryczny) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych w zakresie ochrony zdrowia z towarzyszącą zielenią wysoką – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej, garażowej i innych obiektów budowlanych na potrzeby funkcji podstawowej,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – 16 m do najwyższego punktu dachu, a zabudowy o funkcji dopuszczalnej - 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: budynków o funkcji podstawowej – 4, budynków o funkcjach dopuszczalnych – 2;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,3-0,6;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej z obowiązkiem zachowania ciągłości zadrzewienia oraz ochrony istniejącego drzewostanu oraz możliwie maksymalnego nasycenia zielenią niską;
- 6) lokalizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

3. Zasady kształtowania zabudowy o funkcji podstawowej:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także blachy płaskiej oraz gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: tynki w kolorze białym, jasnym szarym, jasnym beżu, jasnym brązowym z dopuszczeniem stosowania w wykończeniu elewacji szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia;

4. Zasady kształtowania zabudowy o funkcji dopuszczalnej:

- 1) zakaz stosowania kolorów jaskrawych w elewacjach i pokryciu dachów: kolorystykę należy nawiązać do budynków o funkcjach podstawowych;
- 2) geometria dachów: jak dla budynków o funkcji podstawowej.

5. Miejsca do parkowania dla potrzeb funkcji podstawowej – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 26 ust.4.

6. Ustala się zachowanie obsługi komunikacyjnej z ulic oznaczonych symbolami 1KDG, 11KDD, 39KDD i 40KDD.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 2000 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu – 20 m,
- 3) kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi 60-120<sup>0</sup>.

8. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, tu: zespół umocnień niemieckich z 1944 r.;
- 2) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – dla terenów w części północnej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 4) zaleca się opracowanie waloryzacji przyklasztornych i przyszpitalnych terenów zadrzewionych w granicach obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków jako „park przyklasztorny” w celu prawidłowego kształtowania struktury gatunkowej i układu przestrzennego;

9. Informacje:

- 1) na trasie przebiegu wyłączono z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania;
- 2) na terenie znajdują się dwa ujęcia wody o udokumentowanych zasobach;
- 3) północno-wschodni fragment terenu leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A6Uk**, **A7Uk** (*muzeum, Warckie Centrum Kultury*) ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej – usługi publiczne w zakresie kultury wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami administracyjnymi i gospodarczymi jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne – realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - a) lokalizacja zabudowy, w tym Muzeum Miasta i Rzeki Warta na terenie oznaczonym symbolem A6Uk oraz Warckie Centrum Kultury (dawne jatki) na terenie oznaczonym symbolem A7Uk stanowiące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru – dotychczasowe, zgodnie z pierzeją obowiązującą linią zabudowy, bez zmian;
  - b) adaptacja obiektów zabytkowych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową z zachowaniem dotychczasowej wysokości, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachów,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - nie ustala się,
  - e) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,6-1,4;
- 4) na terenie oznaczonym symbolami A6Uk i A7Uk nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem A6Uk – z ulicy oznaczonej symbolem 14KDD;



- b) terenu oznaczonego symbolem A7Uk – z ulic oznaczonych symbolami 7KDL i 10KDL;
- 6) nie ustala się zasad podziałów nieruchomości;
- 7) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące zabytków wpisanych do rejestru;
- 8) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej
- 9) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stref ochrony archeologicznej w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem A6Uk.

**§ 37.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A8Ui**(*straż i biblioteka*) i **A9Ui**(*poczta*) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami administracyjnymi i gospodarczymi jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - b) inne usługi publiczne i niepubliczne,
  - c) realizację obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość każdej zabudowy – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,5 – 1,0;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 % działki inwestycyjnej;

3. Lokalizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: dopuszcza się stosowanie tradycyjnej kolorystyki związanej z pełnioną funkcją usług publicznych, (np. poczta: odcienie koloru niebieskiego i granatowego oraz bieli);
- 5. Parkingi i garaże dla potrzeb punkcji podstawowej – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 26 ust.4.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulic:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem A8Ui – z ulic oznaczonych symbolami 6KDL i 12KDD,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem A9Ui – z ulic oznaczonych symbolami 7KDL, 10KDL i 16KDD.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia -500 m<sup>2</sup>;
- 2) szerokości frontu działki - nie ustala się,
- 3) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną w przedziale 75-90 stopni.

8. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem A8Ui obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych.

**§ 38.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A10Uo** (*obecnie szkoła podstawowa*) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) tereny usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania,
- b) inne usługi publiczne i niepubliczne;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) funkcję mieszkaniową,
- b) realizację garaży, obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji podstawowej – 13 m do najwyższego punktu dachu, dla funkcji dopuszczalnej -5,0m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;

3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,5-1,5;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10 % działki inwestycyjnej,

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania każdej zabudowy:

1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od  $10^0$  do  $40^0$ ;

2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego;

3) kolorystyka elewacji: z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

4) lokalizacja garaży jedynie w głębi terenu;

5) Miejsca parkingowe dla potrzeb punkcji podstawowej – jak w § 26 ust.4 jednak nie mniej niż 5 miejsc;

6) Ustala się obsługę komunikacyjną z ulic oznaczonych symbolami 36KDD i 37KDD.

7) Nie ustala się zasad i warunków podziału nieruchomości.

8. Inne ustalenia:

1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej;

2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;

9. Informacje: na trasie przebiegu wyłączono z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania.

**§ 39.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A11Ua** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) tereny usług publicznych w zakresie administracji – jako przeznaczenie podstawowe;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) inne usługi publiczne i niepubliczne.
- b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: w przedziale 0,6-1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10 % działki inwestycyjnej;

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca z uwzględnieniem pierzejowej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania każdej zabudowy:

- 1) stosowanie dachów spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
  5. miejsca parkingowe – nie ustala się.
  6. Ustala się obsługę komunikacyjną z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG.
  7. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
  8. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- 2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;

**§ 40.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A12U, A13U, A14U, A15U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług niepublicznych – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) funkcję mieszkalną za wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem A14U,
  - c) funkcję handlu bazarowego na całym terenie oznaczonym symbolem A14U.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01-0,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej, w przypadku zabudowy istniejącej na całej powierzchni – jej adaptacja;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % działki inwestycyjnej;

3. Lokalizacja obiektów budowlanych z uwzględnieniem pierzejowych i obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 20<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów, barwy w nawiązaniu do kolorystyki budynków sąsiednich;

5. Miejsca parkingowe – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 26 ust.4.

6. Obsługę komunikacyjną terenów z następujących ulic:

- 1) terenu oznaczonego symbolem A12U – z ulic oznaczonych symbolami 15KDD i 16KDD,
- 2) terenu oznaczonego symbolem A13U – z ulicy oznaczonej symbolem 14KDD;
- 3) terenu oznaczonego symbolem A14U – z ulic oznaczonych symbolami 12KDD i 13KDD;
- 4) terenu oznaczonego symbolem A15U – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDD i 38KDD.

7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 200 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu – 10,0 m;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej – 75-105<sup>0</sup>.

8. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące zabytku wpisanego do rejestru na terenie oznaczonych symbolem A15U,
- 2) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej – dla terenów oznaczonych symbolami A12U, A13U, A14U, A15U,
- 3) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych - dla terenów oznaczonych symbolami A13U, A14U, A15U,
- 4) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej dla terenów oznaczonych symbolami A13U i A14U.

**§ 41.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A1U-ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny usług niepublicznych z ogólnodostępną zielenią urządzoną jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) usługi publiczne,
  - b) usługi sportu i rekreacji;
  - c) lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych oraz realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 8 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01-0,3;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej.

3. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zieleni i obowiązującą linię zabudowy od ulic oznaczonych symbolami 1KDG i 38KDD;

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 20-40<sup>0</sup>;
- 2) nakaz zastosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) zastosowanie na elewacjach tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna, kamienia, z wykluczeniem sidingu;
- 4) obowiązująca kolorystyka budynku:
  - a. dachu: w odcieniach czerwonego brązu lub naturalnej cegły palonej,
  - b. elewacji: w kolorach cegły, kamienia i drewna,

5. Nie dopuszcza się lokalizowania zabudowy gospodarczej i garaży; program gospodarczy należy uwzględnić w bryle budynku o funkcji podstawowej,

6. Dla części usługowej nie jest przewidziana możliwość parkowania samochodów. Na pozostałej części terenu należy zachować ogólnodostępną zieleni urządzonej z częścią możliwą do zagospodarowania sezonowym ogródkiem gastronomicznym.

7. Ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od ul. Klasztornej, oznaczonej symbolem 38KDD.

8. Dopuszcza się dokonanie podziału terenu mającego na celu wydzielenie terenu usługowego obejmującego maksymalnie 20 % dotychczasowej powierzchni działki. Linie podziału należy poprowadzić prostopadle do ulic oznaczonych symbolami 38KDD i 1KDG.

9. Inne ustalenia:

1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej,

2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych.

10. Informacja: na trasie przebiegu wyłączono z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania.

**§ 42.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A1KD-ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

1) tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej stanowiące obszar przestrzeni publicznej – Rynek im. Wł.St.Reymonta;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) nakaz wprowadzenia indywidualizowanych rozwiązań w kompozycji nawierzchni, uwzględniających historyczne zasady ich zagospodarowania, przy zastosowaniu kamienia naturalnego i klinkieru jako podstawowych materiałów i za wyjątkiem jezdni dróg publicznych, z wyłączeniem nawierzchni asfaltowych;

2) nakaz indywidualnego ukształtowania zieleni;

3) dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań służących iluminacji Rynku i pomnika Skarżyńskiego;

4) zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu istniejącej zieleni urządzonej ze starodrzewiem włącznie;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 % działki inwestycyjnej;

6) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20 % powierzchni terenu;

7) obowiązują ustalenia § 11 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,

8) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;

9) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych i stref ochrony archeologicznej;

10) obowiązują ustalenia § 16 odnoszące się do obszarów przestrzeni publicznych.

11) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

12) zachowuje się dotychczasowe miejsca parkingowe wzdłuż drogi krajowej nr 83 (ulica oznaczona symbolem 1KDG).

**§ 43.** Dla terenu oznaczonego symbolem **A2KD-ZP** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny komunikacji oraz zieleni urządzonej stanowiące obszary przestrzeni publicznej – Plac Bł.Ojca Rafała jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) realizację obiektów i urządzeń terenowych dla potrzeb mieszkańców i oczekujących na autobusy.

2. Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz wprowadzenia zindywidualizowanych rozwiązań w kompozycji nawierzchni, uwzględniających historyczne zasady ich zagospodarowania, przy zastosowaniu kamienia naturalnego i klinkieru jako podstawowych materiałów i za wyjątkiem jezdni dróg publicznych, z wyłączeniem nawierzchni asfaltowych;
- 2) nakaz indywidualnego ukształtowania elementów małej architektury i zieleni;
- 3) zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu istniejącej zieleni urządzonej ze starodrzewiem włącznie;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20 % powierzchni terenu,
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40 % działki inwestycyjnej;
- 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) obowiązują ustalenia § 11 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
- 8) obowiązują ustalenia § 16 odnoszące się do obszarów przestrzeni publicznych.

**§ 44.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **A1KDS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) tereny obsługi komunikacji zbiorowej jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
  - b) realizację obiektów i urządzeń terenowych dla potrzeb mieszkańców i oczekujących na autobusy;

2. Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: dotychczasowa (3,2 % działki inwestycyjnej), bez możliwości zmiany;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - nie ustala się.
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1-0,1;

3. Pod zabudowę o funkcji związanej z obsługą komunikacji autobusowej przeznacza się fragment terenu wyłącznie w granicach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dach o geometrii dotychczasowej, bez możliwości zmiany,
- 2) zastosowanie na elewacjach tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna, kamienia, z wykluczeniem sidingu,
- 3) obowiązująca kolorystyka budynku:
  - a) dachu: w odcieniach czerwonego brązu lub naturalnej cegły palonej,
  - b) elewacji: biel, beż i odcienie szarości.

5. Zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych dla usług handlu i gastronomii.

6. Obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ.
7. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
8. Obowiązują ustalenia § 11 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”.

**§ 45.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A1ZP, A2ZP, A3ZP** ustala się:

- 1) tereny zieleni urządzonej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) realizację obiektów i urządzeń terenowych służących do wypoczynku, w tym także placu zabaw dla dzieci jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni;
- 5) ustala się urządzenie spacerowego ciągu pieszego na terenie oznaczonym symbolem A2ZP (pasaż Lubienieckiego);
- 6) obsługa komunikacyjna:
  - a. terenu o symbolu A1ZP - z ulic oznaczonych symbolami 6KDL i 8KDD,
  - b. terenu o symbolu A2ZP – z ulic oznaczonych symbolami 38KDD i 1KDG,
  - c. terenu o symbolu A3ZP – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG.
- 7) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 8) inne ustalenia:
  - a) obowiązują ustalenia § 11 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”,
  - b) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych dla terenów oznaczonych symbolami A2ZP i A3ZP;
  - c) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stref ochrony archeologicznej dla terenu oznaczonego symbolem A1ZP;
  - d) obowiązują ustalenia obowiązują ustalenia § 16 dotyczące obszarów przestrzeni publicznych,
- 9) Informacje: na trasie przebiegu wyłączzonego z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń oraz sadzenia drzew na głębokości jego występowania.

**§ 46.** Dla terenów oznaczonych symbolami **A1E, A2E, A3E, A4E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy;
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu o symbolu A1E – z ulicy oznaczonej symbolem 7KDL,
  - b) terenu o symbolu A2E – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDD,
  - c) terenu o symbolu A3E – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie szpitala psychiatrycznego o symbolu A5Uz,
  - d) terenu o symbolu A4E – z ulicy oznaczonej symbolem 39KDD po terenie szpitala psychiatrycznego o symbolu A5Uz.
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następujących na stacje wnetrzowe:
  - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % działki inwestycyjnej,
  - c) maksymalna wysokość – 4 m,
  - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
- 4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

5) Inne ustalenia:

- a) obowiązują ustalenia § 11 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” dla terenów oznaczonych symbolami A1E, A2E, A3E,
- b) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych dla terenów oznaczonych symbolami A2E i A3E.

## JEDNOSTKA B

**§ 47** Dla terenów oznaczonych w planie symbolami **B1MU, B2MU, B3MU, B4MU, B5MU, B6MU, B7MU, B8MU, B9MU, B10MU** ustala się:

1. przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z ww. funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działek, na których jest ona prowadzona;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w ust. 4, adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach podstawowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczalne,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, a także realizacji nowej zabudowy o takich funkcjach jest zachowanie:
  - a) wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu, przy czym dla terenu B10MU dopuszcza się wysokość do 5 kondygnacji, jednak nie więcej niż 17m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometrii dachów: dla budynków frontowych dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i spadku w przedziale 12-40<sup>0</sup>, dopuszcza się dach płaski dla budynków na terenie B10MU,
  - c) dopuszcza się adaptację budynków o funkcjach podstawowych nie stanowiących zabytków gminnych o innej formie dachów, jednak przy ich ewentualnej rozbudowie należy stosować ustalenia niniejszego planu określone dla budynków nowych,
  - d) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele usługowe i mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie okien połaciowych,
- 3) adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży na warunkach:
  - a) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) dachy budynków: wielospadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 40<sup>0</sup>, dla zabudowy w granicy – dopuszcza się dachy jednospadowe;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 40 %; dla terenu B10MU dopuszcza się wskaźnik 50%, w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 30 %;



- 6) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-2,0, dla terenu B10MU dopuszcza się wskaźnik w przedziale 0,1-2,5;
- 7) obowiązek lokalizacji z frontu budynków mieszkalnych lub usługowych, a w głębi działki– budynków gospodarczych i garażowych;
- 8) dopuszcza się sytuowanie każdego budynku przy granicach działek;
- 9) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz możliwość łączenia funkcji usługowych i gospodarczych w bryle jednego budynku;
- 10) zakaz składowania, magazynowania i sortowania odpadów na powierzchni działek oraz prowadzenia działalności gospodarczej wymagającej składowania materiałów na powierzchni działki, w szczególności złomu, części samochodowych i materiałów sypkich;
- 11) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny w granicach własnego terenu, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – min. 2 miejsca parkingowe z uwzględnieniem zasad określonych w § 26 ust.4 i 5;
- 12) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem B1MU – z ulicy oznaczonej symbolem 3KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem B2MU – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG i 5KDD,
  - c) terenu oznaczonego symbolem B3MU – z ulic oznaczonych symbolami 7KDL, 9KDL i 12KDL,
  - d) terenu oznaczonego symbolem B4MU – z ulic oznaczonych symbolami 12KDL, 7KDL i 10KDL,
  - e) terenu oznaczonego symbolem B5MU – z ulic oznaczonych symbolami 7KDL i 10KDL,
  - f) terenu oznaczonego symbolem B6MU – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 8KDL, 13KDL oraz gminnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 1KDy,
  - g) terenu oznaczonego symbolem B7MU - z ulic oznaczonych symbolami 8KDL, 13KDL, 34KDD. Działkę Nr 306 obsługuje ciąg pieszo-jezdny o symbolu 1KDy,
  - h) terenu oznaczonego symbolem B8MU – z ulic oznaczonych symbolami 8KDL i 13KDL,
  - i) terenu oznaczonego symbolem B9MU – z ulic oznaczonych symbolami 12KDL i 17KDD,
  - j) terenu oznaczonego symbolem B10MU – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL i 12KDL.

### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu - 16 m,
- 2) minimalna powierzchnia - 800 m<sup>2</sup>,
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg, z których odbywa się wjazd na działki będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni.

### 4. Inne ustalenia:

- 1) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej dla terenów oznaczonych symbolami B3MU, B4MU, B5MU;
- 2) dla terenu o symbolu B1MU w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 3) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych dla terenu oznaczonego symbolem B8MU;
- 4) dla terenu o symbolu B2MU obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk i strefy ochrony archeologicznej.
- 5) dla części terenu o symbolu B1MU położonego w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego obowiązują ustalenia § 21.

5. informacje: na trasie przebiegu wyłączanego z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolami B7MU, B10MU) mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania.

**§ 48.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1MW, B2MW, B3MW, B4MW** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością budowy garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej w wydzielonych częściach budynku lub w niezależnych budynkach,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych dojazdów i przejść pieszych nie stanowiących dróg;
- 2) na terenie B2MW dopuszcza się uzupełnienie istniejącego zespołu garaży do linii rozgraniczającej pas drogowy,
- 3) warunkiem adaptacji, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jest zachowanie:
  - a) wysokości: do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 17 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dachy spadowe o kącie nachylenia połąci od 20-45<sup>0</sup> oraz dachy płaskie, w tym z urządzoną zielenią, zwieńczonych attykami lub gzymsami;
- 4) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garaży oraz realizacji nowej zabudowy usługowej i garaży:
  - a) wysokość garaży – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 4,5 m do najwyższego punktu dachu, wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10 m do kalenicy,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35<sup>0</sup>; dopuszcza się dla budynków usługowych dachy płaskie.
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 60 %;
- 6) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,8-2,0;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 30 %;
- 8) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 9) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem: B1MW – z ulic oznaczonych symbolami 7KDL i 12KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem B2MW – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL, 15KDL i 19KDD,
  - c) terenu oznaczonego symbolem B3MW – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDL,
  - d) terenu oznaczonego symbolem 4MW – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości: za wyjątkiem minimalnej powierzchni działki określonej w § 8 ust.5 pkt 15 lit.c, nie ustala się minimalnych szerokości frontu i kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi.

#### 4. Inne ustalenia i informacje:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „A” odniesione do części terenu o symbolu B1MW;
- 2) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych odniesione do terenów oznaczonych symbolem B4MW;
- 3) na trasie przebiegu wyłączzonego z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego (teren oznaczony symbolem B1MW) mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urządzeń na głębokości jego występowania.

**§ 49.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B8MN, B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B13MN, B14MN, B15MN, B16MN, B17MN, B18MN, B19MN, B20MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi lokalne o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy o funkcji podstawowej jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - b) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 45<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 30 %; a dla małych powierzchniowo działek o powierzchni całkowitej poniżej 500 m<sup>2</sup> – 50 %; w przypadku przekroczenia tych wskaźników obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05-0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 30 %;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem B1MN i B2MN: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD,
  - b) oznaczonego symbolem B3MN i B4MN: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,
  - c) oznaczonego symbolami B5MN – z ulicy oznaczonej symbolem 3KDL oraz ulicy oznaczonej symbolem 1KDG dla działki nie mającej innego powiązania z drogą publiczną,
  - d) oznaczonego symbolem B6MN z ulicy oznaczonej symbolem 3KDL,

- e) oznaczonego symbolem B7MN – z ulic oznaczonych symbolami 4KDL, 5KDD i 2KDL,
- f) oznaczonego symbolem B8MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDL i 6KDD,
- g) oznaczonego symbolem B9MN – z ulic oznaczonych symbolami 3KDD, 6KDD, 2KDL, 5KDL,
- h) oznaczonego symbolem B10MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDL, 5KDL, 2KDD, 3KDD,
- i) oznaczonego symbolem B11MN – z ulic oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL, 3KDL, 5KDL oraz 6KDD,
- j) oznaczonego symbolem B12MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, 5KDL i 2KDD,
- k) oznaczonego symbolem B13MN – ulic oznaczonych symbolami 3KDL, 1KDL i 1KDD,
- l) oznaczonego symbolem B14MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDZ i 1KDW,
- ł) oznaczonego symbolem B15MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL,
- m) oznaczonego symbolem B16MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ, 14KDL, 22KDD i drogi wewnętrznej o symbolu 2KDW,
- n) oznaczonego symbolem B17MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 14KDL, 22KDD, 21KDD,
- o) oznaczonego symbolem B18MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 20KDD, 21KDD i 22KDD.
- p) oznaczonego symbolem B19MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ, 9KDL, 12KDL, 20KDD, 22KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW,
- r) oznaczonego symbolem B20MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 12KDL i 1KDZ.

### 3. inne ustalenia i informacje:

- 1) dla budynków wjętych w gminnej ewidencji zabytków na terenach oznaczonych symbolami B11MN i B16MN obowiązują ustalenia § 10 ust.3.
- 2) dla terenów o symbolach B12MN i B13MN w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 3) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych (tereny o symbolu B16MN) oraz stanowiska i stref ochrony archeologicznej w odniesieniu do terenów oznaczonych symbolami B1MN, B7MN, B17MN, B18MN, B19MN, B25MN;
- 4) dla terenów o symbolach B5MN, B7MN, B14MN, B15MN, B17MN, B18MN, B19MN obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach ochronnych wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w §17;
- 5) obowiązują ograniczenia dla zabudowy położonej w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego odniesione do terenów oznaczonych symbolami B1MN, B2MN, B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B10MN, B12MN, B13MN zawarte w § 21;
- 6) fragment terenu oznaczonego symbolem B3MN i B4MN znajduje się w granicach obszaru narażonego na okresowe podtopienia, co należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu nowych budynków;
- 7) na terenie o symbolu B8MN znajduje się indywidualne ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

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

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m<sup>2</sup>,
- 2) kąt linii podziału w stosunku do drogi będzie się mieścić w przedziale 75-120<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jedną działkę inwestycyjną.

**§ 50.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B21MN, B22MN, B23MN, B24MN** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi lokalne o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>.
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
  - d) sytuowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości.
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 30 %; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05- 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 40 %;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem B21MN - z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 12KDL i 17KDD,
  - b) oznaczonego symbolem B22MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 15KDL, 19KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 4KDW,
  - c) oznaczonego symbolem B23MN z ulic oznaczonych symbolami 10KDL, 17KDD, 18KDD i 19KDD,
  - d) oznaczonego symbolami B24MN – z ulic oznaczonych symbolami 12KDL, 17KDD i 18KDD.

### 3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowiska archeologicznego dla terenów o symbolu B21MN oraz stanowiska i strefy ochrony archeologicznej odniesione do terenów oznaczonych symbolem B22MN;

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m<sup>2</sup>,
- 2) zostanie zachowany taki sam kat linii podziału jak istniejących granic;
- 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jedną działkę inwestycyjną.

**§ 51.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B25MN, B26MN, B27MN, B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN, B34MN, B35MN, B36MN, B37MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi lokalne o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dla pozostałych terenów wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>, dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
  - c) możliwość sytuowania nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości.
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej z zabudową wolnostojącą – 35 %, a z zabudową bliźniaczą – 50 %; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05- 0,8;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 30 %;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;

- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczo-garażowych;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem B25MN - z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 7KDL,
  - b) oznaczonego symbolem B26MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 15KDL, 28KDD i ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 2KDY,
  - c) oznaczonego symbolem B27MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL, 15KDL, 28KDD i ciągu pieszo jezdnego oznaczonego symbolem 2KDY
  - d) oznaczonego symbolem B28MN z ulic oznaczonych symbolami 28KDD, 29KDD, 30KDD,
  - e) oznaczonego symbolami B29MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL, 28KDD, 29KDD i 30KDD,
  - f) oznaczonego symbolem B30MN – z ulic oznaczonych symbolami 30KDD, 31KDD,
  - g) oznaczonego symbolem B31MN i B32MN – z ulic oznaczonych symbolami 30KDD i 32KDD,
  - h) oznaczonego symbolem B33MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 30KDD,
  - i) oznaczonego symbolem B34MN – z ulic oznaczonych symbolami 13KDL, 31KDD i 32KDD,
  - j) oznaczonego symbolem B35MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL, 13KDL i 32KDD,
  - k) oznaczonego symbolem B36MN – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDL,
  - l) oznaczonego symbolem B37MN – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL,

### 3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące budynków wpisanych do rejestru zabytków wobec terenu oznaczonego symbolem B25MN,
- 2) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej wobec terenu oznaczonego symbolem B25MN;
- 3) dla terenów o symbolach B25MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN i B36MN obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 17;

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

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m<sup>2</sup>,
- 2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna będzie się zawierał w przedziale 75-105<sup>0</sup>;
- 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jednej działki inwestycyjnej.

**§ 52.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B38MN, B39MN, B40MN, B41MN, B42MN, B43MN, B44MN, B45MN, B46MN, B47MN** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,

- b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, mieszkalnych z funkcją usługową, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
  - a) wysokości: z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem B42MN, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu. Dla terenu o symbolu B42MN w granicach strefy ochrony widokowej na obiekty zabytkowe – wysokość budynków o funkcji podstawowej nie może być wyższa niż 7,5 m do kalenicy,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale  $20-45^{\circ}$ .
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
  - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia  $35^{\circ}$ ; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej z zabudową wolnostojącą – 35 %, a z zabudową bliźniaczą – 50 %; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 30 %;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy wymagania jak dla budynków mieszkalnych i mieszkalnych z funkcją usługową lub dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem B38MN – z ulic oznaczonych symbolami 43KDD i 2KDG,
  - b) oznaczonego symbolem B39MN – z ulic oznaczonych symbolami 8KDL, 13KDL, 34KDD,
  - c) oznaczonego symbolem B40MN – z ulic oznaczonych symbolami 13KDL i 2KDG,
  - d) oznaczonego symbolem B41MN - z ulic oznaczonych symbolami 2KDG, 8KDL, 35KDD,
  - e) oznaczonego symbolami B42MN - z ulic oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG,
  - f) oznaczonego symbolem B43MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDG, 41KDD, 42KDD i 43KDD,
  - g) oznaczonego symbolem B44MN – z ulic oznaczonych symbolami 41KDD i 42KDD,
  - h) oznaczonego symbolem B45MN – z ulic oznaczonych symbolami 41KDD, 18KDL i 1KDG,
  - i) oznaczonego symbolem B46MN – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG dla istniejących posesji, zaś w przypadku ich podziałów – z ulic oznaczonych symbolami 18KDL, 44KDD i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6KDW,
  - j) oznaczonego symbolem B47MN – z ulic oznaczonych symbolami 17KDL i 44KDD.



### 3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków wobec terenu oznaczonego symbolem B41MN,
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami B38MN, B40MN, B41MN, B42MN, B43MN i B45MN obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 3) obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 17 dla terenów o symbolach B38MN, B43MN i B45MN;
- 4) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące strefy ochrony sanitarnej (pośredniej) od cmentarza parafialnego dla terenów oznaczonych symbolami B38MN i B47MN.

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

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m<sup>2</sup>
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m<sup>2</sup>,
  - c) dla zabudowy usługowej – 10 m i 200 m<sup>2</sup>
- 2) kąt nachylenia linii podziału – taki sam jak działek dotychczasowych;
- 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jedną działkę inwestycyjną.

## § 53. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1RM** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i innych obiektów budowlanych, budowli i urządzeń związanych z potrzebami gospodarstw rolnych, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowę związaną z działalnością usługową, w szczególności nakierowaną na uprawy ogrodnicze i szkółkarskie,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) teren oznaczony symbolem może stanowić jedną działkę inwestycyjną;
- 2) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, realizacji nowych budynków w ramach zagrody rolniczej oraz a także przebudowy istniejących budynków jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 12-45<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 4) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz budowy nowych:
  - a) wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, maksymalnie do 9 m do najwyższego punktu dachu; wysokość budynków związanych z potrzebami gospodarstwa ogrodniczego – maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego,

- b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 45<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie,
- 5) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej z zabudową zagrodową – 40 %;
  - 6) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,01- 0,4;
  - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 40 %;
  - 8) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych oraz ewentualnych usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych i garażowych – w głębi działki;
  - 9) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy wymagania jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczych, usługowych i garaży;
  - 10) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny w granicach własnego terenu, w przypadku prowadzenia działalności usługowej dodatkowo – min. 2 miejsca parkingowe przy uwzględnieniu zasad określonych w § 26 ust.4 i 5;
  - 11) obsługa komunikacyjna terenu: z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL;

### 3. inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 13 odniesione do położenia fragmentu terenu w strefie „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 2) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy wzdłuż napowietrznej linii średniego napięcia 15 kV;
- 3) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego.

4. nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu.

## § 54. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1Ua i B2Ua** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych w zakresie bezpieczeństwa publicznego – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) inne usługi publiczne i niepubliczne,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

### 2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 14 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,05-1,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki inwestycyjnej.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca i projektowana z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

### 4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych albo gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: od bieli poprzez różne odcienie szarości i beżu. Dopuszczalne podkreślenie obramowań otworów okiennych i drzwiowych intensywnym kolorem niebieskim lub granatowym;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu o symbolu B1Ua - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD;
- 2) terenu o symbolu B2Ua – z ulicy oznaczonej symbolem 4KDD.

7. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

8. Inne ustalenia:

- 1) dla terenu o symbolu B1Ua w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 2) dla części obydwu terenów położonych w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego obowiązują ustalenia § 21.

**§ 55.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B3Uo i B4Uo** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania z towarzyszącymi budynkami gospodarczymi i garażami – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) inne usługi publiczne i niepubliczne,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do 14 m do najwyższego punktu dachu, a pozostałych budynków – do 5 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynkach usługowych – 3, w pozostałych budynkach - 1;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,2-1,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % działki inwestycyjnej.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 26 ust.4, jednak nie mniej niż 10 miejsc na każdym z terenów, w tym przynajmniej 1 miejsce dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulic:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem B3Uo – z ulic oznaczonych symbolami 1KDG, 4KDD i 3KDL,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem B4Uo – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 17KDD i 19KDD.

7. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 15dotyczące ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego i strefy ochrony archeologicznej określone do terenu o symbolu B4Uo;
- 2) obowiązują ograniczenia ustalone w § 21 dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy dla terenu oznaczonego symbolem B3Uo.

8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 56.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B5Uz i B6Uz** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy i zagospodarowania usług publicznych z preferencją usług w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażami – jako przeznaczenie podstawowe
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym,
- 3) inne usługi o charakterze publicznym i niepublicznym jako przeznaczenie dopuszczalne,

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m do najwyższego punktu dachu, a budynków gospodarczych i garaży do 5 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków usługowych – 2, a budynków pozostałych - 1;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,2-0,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % terenu działki inwestycyjnej.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca oraz realizacja nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania każdej zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od  $12^{\circ}$  - $45^{\circ}$ ,
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości określonej w § 26 ust.4 jednak nie mniejszej niż 5, w tym przynajmniej 1 miejsce dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową;

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu o symbolu B5Uz – z ulicy oznaczonej symbolem 9KDL;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B6Uz – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 13KDL.

7. Obowiązują ustalenia § 15dotyczące ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określone do terenu o symbolu B5Uz

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia – 400 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu – 10 m;
- 3) zachowania kąta nachylenia linii podziału wobec drogi dojazdowej -  $75^{\circ}$ - $105^{\circ}$ .

**§ 57.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B7U, B8U, B9U, B10U**ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny do zabudowy i zagospodarowania usług niepublicznych z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażową – jako przeznaczenie podstawowe;

- 2) inne usługi o charakterze publicznym – jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnymi.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – do 10 m do najwyższego punktu dachu; pozostałej – 8 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2 w budynkach usługowych i 1 w budynkach pozostałych;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,05-1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca i nowa z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu bez możliwości sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy z terenami o innym przeznaczeniu.

4. Zasady kształtowania każdej zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej i dopuszczalnych – wg ustaleń § 26 ust.4.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu oznaczonego symbolem B7U – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL i 12KDL;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B8U – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 7KDL i 12KDL;
- 3) terenu oznaczonego symbolem B9U – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 15KDL;
- 3) terenu oznaczonego symbolem B10U – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 13KDL, 30KDD i 31KDD;

7. Inne ustalenia:

- 1) dla fragmentu terenu oznaczonego symbolem B8U położonego w granicach strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 11;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17 dla terenu oznaczonego symbolem B10U;

8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu - 10 m,
- 2) minimalna powierzchnia -500 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do ulic publicznych będzie się zawierał w przedziale 5-105<sup>0</sup> z dopuszczeniem linii podziału równoległej do ulic;
- 4) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jednej działki inwestycyjnej.

**§ 58.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B11U, B12U, B13U** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny do zabudowy i zagospodarowania usług niepublicznych lokalnych z towarzyszącą zabudową gospodarczą i garażami – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) inne usługi o charakterze publicznym jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizacja obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnymi.

## 2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 12 m do najwyższego punktu dachu, a pozostałych budynków – do 8 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3 dla budynków usługowych i 1 dla budynków pozostałych ;
- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,05-1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) maksymalna powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie nie może przekraczać 1900 m<sup>2</sup>.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: projektowana z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu,

## 4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 20<sup>0</sup>;
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej i dopuszczalnych – zgodnie z ustaleniami § 26 ust.4.

## 6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu oznaczonego symbolem B11Uz ulic oznaczonych symbolami 18KDL, 42KDD i 43KDD;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B12U – z ulic oznaczonych symbolami 18KDL i 42KDD;
- 3) terenu oznaczonego symbolem B13U – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ.

## 7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu - 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia -1000 m<sup>2</sup>;
- 3) kąt linii podziału w stosunku do dróg publicznych - 75-105<sup>0</sup>.

## 8. Inne ustalenia i informacje:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia terenów B11U i B12U w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego określone w § 21;
- 2) dla części terenu o symbolu B11U obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17 dla terenu oznaczonego symbolem B11U;
- 4) na terenie o symbolu B12U znajduje się indywidualne ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

**§ 59.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1USi B2US**ustalasię:

### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy i zagospodarowania usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji, w tym teren B1US – to stadion miejski, teren B2US – boisko „Orlik, plac zabaw dla dzieci – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

### 2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

- 3) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80 % działki inwestycyjnej.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynku zaplecza (szatnie i inne pomieszczenia socjalne) stosowanie dachów płaskich oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>, dla zabudowy otwartych trybun – zadaszenie jednospadowe lub w kształcie kopuły;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej: dla terenu oznaczonego symbolem B1US – obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 50, w tym min. 2 dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową; dla terenu o symbolu B2US – wymagań parkingowych nie ustala się.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu oznaczonego symbolem B1US - z ulic oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL i 4KDD;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B2US - z ulic oznaczonych symbolami 10KDL i 15KDL.

7. Inne ustalenia:

- 1) dla terenu o symbolu B1US w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 2) w granicach oznaczonych na rysunku planu symbolem B1US obowiązują ustalenia § 21 dotyczące ograniczeń dla zabudowy w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego.

8. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 60.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1PU, B2PU, B3PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej oraz zabudowy magazynowo-składowej – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami ochrony mienia wraz z realizacją parkingów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 3) wyklucza się lokalizację usług chronionych akustycznie.

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych – do 15 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-1,5.

3. Lokalizacja obiektów budowlanych: nowoprojektowane z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu bez możliwości usytuowania zabudowy bezpośredniej przy granicach działek,

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich, pogrążonych oraz spadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 12<sup>0</sup> do 40<sup>0</sup>;

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej i dopuszczalnych – zgodnie z ustaleniami § 26 ust.4. przy zapewnieniu na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych.

#### 6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu oznaczonego symbolami B1PU i B2PU – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B3PU – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD.

#### 7. Inne ustalenia:

- 1) dla terenu o symbolu B3PU w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B1PU obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych, a do terenów B1PU, B2PU i B3PU – ustalenia tego paragrafu odnoszące się do strefy ochrony archeologicznej;
- 3) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia określone w § 17;
- 4) obowiązują, określone w § 21, ograniczenia dla zabudowy położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego, odniesione do terenu oznaczonego symbolem B3PU.

#### 8. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) z zabudową produkcyjno-usługową 25 m i 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) z zabudową wyłącznie usługową 20 m i 1000 m<sup>2</sup>.
- 2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej lub wewnętrznej będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni;
- 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jednej działki inwestycyjnej.

### § 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B4PU, B5PU** ustala się:

#### 1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa produkcyjna i usługowa oraz składy i magazyny – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami ochrony mienia wraz z realizacją parkingów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;

#### 2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 10 ust.2 dla budynków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej, składów i magazynów;

#### 3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) lokalizacja zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 4) geometria dachów dla wszystkich budynków –spadowe o kątach nachylenia połaci min. 20<sup>o</sup>z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej; w sytuacji gdy istniejąca zabudowa przekracza ten wskaźnik – obowiązuje zakaz rozbudowy o nową powierzchnię zabudowy;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-1,0;
- 8) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych;



9) obsługa komunikacyjna:

- a) terenu oznaczonego symbolem B4PU - z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ i 6KDD,
- b) terenu oznaczonego symbolem B5PU – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL i 18KDD.

4. Inne ustalenia:

1) dla budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków na terenie oznaczonym symbolem B4PU obowiązują ustalenia § 10 ust.3.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:

- a) z zabudową produkcyjno-usługową 25 m i 1500 m<sup>2</sup>,
- b) z zabudową wyłącznie usługową 20 m i 1000 m<sup>2</sup>.

2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej lub wewnętrznej będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni;

**§ 62.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B6PU, B7PU, B8PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa produkcyjna i usługowa, składy i magazyny – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami ochrony mienia wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;

2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej;
- 2) ustala się adaptację istniejącego wykorzystania i zagospodarowania terenu o symbolu B6PU jako targowiska gminnego z zabudową służącą jego obsłudze.

3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie lub spadowe o kacie min. 20°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 7) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-1,0;
- 8) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych, a dla potrzeb targowiska gminnego - min. 50 miejsc parkingowych;
- 9) obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy bezpośrednio przy granicach działek;
- 10) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem B6PU – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 10KDL, 12KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem B7PU – z ulic oznaczonych symbolami 28KDD, 30KDD i 2KDZ,
  - c) terenu oznaczonego symbolem B8PU – z ulic oznaczonych symbolami 18KDL i 41KDD.

4. Inne ustalenia i informacje:

1) obowiązują ustalenia § 17 odnoszące się do ograniczeń w zabudowie na terenie oznaczonym symbolem B8PU wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;

- 2) dla zabudowy sytuowanej na trasie przebiegu nieczynnego miejskiego kolektora sanitarnego (tereny oznaczone symbolem B6PU) mogą wystąpić uwarunkowania związane z podłożem na głębokości jego występowania.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu, minimalna powierzchnia oraz kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej:
  - a) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i wyłącznie produkcyjnej 25 m, 2000 m<sup>2</sup> i 90<sup>0</sup>,
  - b) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 20 m, 1000 m<sup>2</sup> i 90<sup>0</sup>;
- 2) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora jako jednej działki inwestycyjnej.

**§ 63.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B9PU, B10PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa produkcyjna, usługowa, składów i magazynów – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa administracyjno-socjalna i związana z ochroną mienia wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych;
- 3) dopuszcza się na terenie B9PU w ramach działki nr ewid. 13/2 obręb 13 realizację funkcji mieszkaniowej związanej z prowadzoną działalnością na tym terenie tj. dopuszcza się zabudowę mieszkaniową dla właściciela lub osób związanych z prowadzoną działalnością.

2. Warunki dla zagospodarowania terenu oraz istniejącej i projektowanej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej;
  - 2) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy lub budowę nowego budynku w ramach zabudowy mieszkaniowej dla właściciela lub osób związanych z prowadzoną działalnością na terenie B9PU (działka nr ewid. 13/2 obręb 13)
  - 3) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu z zakazem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicach działek;
  - 4) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy o funkcji mieszkaniowej – do 10 m do najwyższego punktu dachu;
  - 6) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych dla funkcji podstawowych i dopuszczalnych – 3, dla funkcji mieszkaniowej - 2;
  - 7) geometria dachów dla wszystkich budynków – dowolna;
  - 8) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
  - 9) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
  - 10) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,2-1,0;
  - 11) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych;
  - 12) obsługa komunikacyjna:
    - a) terenu oznaczonego symbolem B9PU – z ulic oznaczonych symbolami 17KDL, 18KDL, 44KDD,
    - b) terenu oznaczonego symbolem B10PU – z ulic oznaczonych symbolami 17KDL i 2KDG.
3. Inne ustalenia:
- 1) dla terenu o symbolu B9PU w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;

- 2) dla części terenu B9PU obowiązują ustalenia § 13 dotyczące strefy E ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych;
  - 3) dla terenu o symbolu B9PU obowiązują ustalenia § 17 odnoszące się do ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
  - 4) obowiązują, określone w § 21 ograniczenia dla nowej zabudowy położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego przy ul. Świętojańskiej;
  - 5) na terenie B9PU zaleca się realizację, w formie odtworzenia, istniejącego tu w przeszłości wiatraka;
4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
    - a) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i wyłącznie produkcyjnej 25 m i 2000 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 20 m i 1000 m<sup>2</sup>
  - 2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej lub wewnętrznej będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni;
  - 3) dopuszcza się łączenie działek i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

**§ 64.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1ZC** i **B2ZC** ustala się

- 1) przeznaczenie terenu: zachowanie dotychczasowych funkcji cmentarzy grzebalnych stanowiących obszary przestrzeni publicznych: żydowskiego przy ul. Deczyńskiego i katolickiego przeznaczonego do rozbudowy przy ul. Świętojańskiej i Błaszowskiej wraz z obiektami służącymi obsłudze cmentarzy jako przeznaczenie podstawowe i wyłączne;
- 2) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza katolickiego oznaczonego symbolem B2ZC tj. wolnostojących pomników i krzyży, zieleni urządzonej, ciągów pieszych, placów, punktów czerpania wody oraz innych urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) dla obydwu terenów obowiązują ustalenia § 12 dotyczące strefy częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 4) obowiązują ustalenia § 10 odniesione do obiektów wpisanych do rejestru zabytków; tu: kaplicy cmentarnej na cmentarzu oznaczonym symbolem B2ZC;
- 5) obowiązują ustalenia § 16 dotyczącego obszarów przestrzeni publicznej;
- 6) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4 i 5;
- 7) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne:
  - a) cmentarza żydowskiego o symbolu B1ZC – oznaczone symbolami 3KDL i 1KDD,
  - b) cmentarza katolickiego o symbolu B2ZC – oznaczona symbolem 2KDG i droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW;
- 8) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 65.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1ZP** ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – park miejski stanowiący obszar przestrzeni publicznej;
- 2) do zachowania z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przeznacza się istniejący w parku amfiteatr;
- 3) obowiązuje zakaz nowej zabudowy nie związanej z istniejącym amfiteatrem za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) z uwagi na amfiteatr, wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10 % powierzchni parku;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni parku;
- 6) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni;
- 7) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4 i 5;

- 8) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDD;
- 9) obowiązują ustalenia § 10 dotyczące obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej;
- 11) obowiązują ustalenia § 16 dotyczące obszarów przestrzeni publicznych;
- 12) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 66.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B2ZP** ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – skwer – B2ZP;
- 2) obowiązuje zakaz nowej zabudowy za wyjątkiem obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy – 0 % powierzchni skweru;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 % powierzchni parku;
- 5) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni;
- 6) miejsca parkingowe – nie ustala się;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 3KDL i 5KDL;
- 8) obowiązują ustalenia § 16 dotyczące obszarów przestrzeni publicznych;
- 9) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 67.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1ZN** ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń niska nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) miejsca parkingowe – nie ustala się;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice oznaczone symbolami 1KDL i 1KDD;
- 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 7) obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 8) obowiązują ustalenia § 17 wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
- 9) obowiązują, określone w § 21 ograniczenia dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego przy ul. Świętojańskiej;

**§ 68.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rodzinnych ogrodów działkowych z zabudową altanową na poszczególnych działkach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z obsługą funkcji podstawowej tj. świetlica oraz parking, a także prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy o innych funkcjach niż obsługa ogrodów działkowych;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu dla funkcji dopuszczalnej:
  - a) wysokość: 1 kondygnacja, maksymalnie 7 m do kalenicy,
  - b) geometria dachu: wyłącznie dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 15<sup>0</sup>,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 3 % powierzchni terenu oznaczonego symbolem,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90 %terenu oznaczonego symbolem;
  - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,1;
- 5) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4 i 5;
  - 6) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 5KDW;
  - 7) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
  - 8) obowiązują ustalenia § 17 wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV;
  - 9) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;
  - 10) dla części terenu położonego w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego obowiązują ustalenia określone w § 21.

**§ 69.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1R-Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nowa zabudowa gospodarcza oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej o parametrach nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) obsługa komunikacyjna: z dróg przyległych przedstawionych na rysunku planu;
- 5) parametry dla dopuszczalnej zabudowy gospodarczej
  - a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 100 m<sup>2</sup>,
  - b) wysokość: jedna kondygnacja, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
  - c) geometria dachów: wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15<sup>0</sup>,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - f) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,1-0,2;
- 6) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 7) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie;
- 8) obowiązek zapewnienia dostępu do otwartych rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych oznaczonych symbolami B1WS i B2WS celem ich konserwacji.
- 9) obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 10) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk archeologicznych, i do strefy ochrony archeologicznej;
- 11) obowiązują ustalenia § 17 wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 12) dla południowej części terenu – zgodnie z rysunkiem planu obowiązują, określone w § 21 ograniczenia dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego;

**§ 70.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B1R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) zakaz zabudowy;

- 4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 1KDL oraz 1KDZ.
- 6) obowiązują ustalenia § 17 odnoszące się do ograniczeń wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 7) obowiązują ustalenia § 17 odnoszące się do ograniczeń wynikających z przebiegu projektowanej napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV;

**§ 71.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B2R** ustala się:

- 1) teren upraw rolnych, jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zakaz zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 2KDG.
- 4) obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 5) obowiązują, określone w § 21 ograniczenia dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego przy ul. Świętojańskiej;
- 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu.

**§ 72.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **B3R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 2KDG oraz 7KDW.
- 6) obowiązują, określone w § 21 ograniczenia w strefie pośredniej ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego;

**§ 73.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1WS i B2WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i wyłączne: istniejące wody otwarte, przy czym odcinek między ul. Sadową o symbolu 1KDD, a ul. 3-go Maja o symbolu 1KDG jest rzeką Strugą z Augustynowa, stanowiącą ciąg dalszy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C1WS; na pozostałych odcinkach oznaczonych symbolem B2WS wody otwarte stanowią rowy melioracyjne;
- 2) pełnienie roli odbiorników wód opadowych i odbiorników wód z terenów zmeliorowanych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) podziały terenów dopuszczalne wg zasad wynikających z przepisów odrębnych.

**§ 74.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1KS, B2KS i B3KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji, stacji paliw, myjni samochodowych, parkingów;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie handlu, napraw samochodów, diagnostyki samochodowej;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na potrzeby funkcji podstawowej i dopuszczalnej usługowej;

- 4) na terenie o symbolu B3KS dopuszcza się urządzenie parkingu przycmentarnego, a zabudowa usługowa może być związana z obsługą cmentarza (np. sprzedaż kwiatów, kamieniarstwo, itp.);
- 5) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych.

#### 2. Warunki dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach działek;
- 4) wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych – 1 kondygnacja naziemna, do 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 5) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połaci min.  $15^{\circ}$ ;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 8) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,5;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 9) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolem B1KS – z ulic oznaczonych symbolami 5KDD i 2KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem B2KS – z ulic oznaczonych symbolami 12KDLi 2KDZ,
  - c) terenu oznaczonego symbolem B3KS - z ulicy oznaczonej symbolem 2KDG i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

#### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami B1KS i B2KS:
  - a) minimalna szerokość frontu - 16 m,
  - b) minimalna powierzchnia - 500 m<sup>2</sup>
  - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej -  $90^{\circ}$ ;
- 2) dla terenu o symbolu B3KS:
  - a) minimalna powierzchnia 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu 30 m,
  - c) kąt nachylenia linii podziału  $60-105^{\circ}$ ;

#### 4. Inne ustalenia i informacje:

- 1) dla terenu o symbolu B3KS w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem B1KS obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk i strefy ochrony archeologicznej;
- 3) dla terenów o symbolach B1KS, B2KS, B3KS obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17;
- 4) część terenu oznaczonego symbolem B3KS jest położona w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego, gdzie obowiązują ustalenia § 21;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem B2KS znajduje się ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

#### § 75. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1WZ i B2WZ** ustala się:

- 1) podstawowe i wyłączne przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej w zakresie gospodarki wodnej - istniejące komunalne ujęcia wody;
- 2) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej:

- a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachu: płaski lub spadowy o kątach nachylenia połączy powyżej 12<sup>0</sup>,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15 % powierzchni działki,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki;
  - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-02;
- 3) obowiązuje sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 4) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu oznaczonego symbolem B1WZ – z ulic oznaczonych symbolami 5KDD i 2KDL,
  - b) terenu oznaczonego symbolem B2WZ – z ulicy oznaczonej symbolem 2KDL,
- 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem B1WZ obowiązują ustalenia § 10 dotyczące obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków (umocnienia niemieckie z 1944 r.)
- 8) dla terenu oznaczonego symbolem B1WZ obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk i strefy ochrony archeologicznej, a dla terenu oznaczonego symbolem B2WZ ustalenia § 15 dotyczące strefy ochrony archeologicznej.
- 9) na terenie oznaczonym symbolem B1WZ znajduje się ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.

**§ 76.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1EG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa (projektowana stacja redukcyjno-pomiarowa gazu);
- 2) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej:
  - a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachu: płaski lub spadowy o kątach nachylenia połączy min. 12<sup>0</sup>,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,1;
- 3) przy sytuowaniu obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 5) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 16KDL i 2KDG,
- 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej;
- 8) obowiązują ustalenia § 21 dotyczące ograniczeń w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza.

**§ 77.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **B1EE** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki (projektowany Główny Punkt Zasilania);
- 2) zabudowa administracyjno-socjalna i związana z ochroną mienia wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych;
- 3) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej i dopuszczalnej:
  - a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 8 m do najwyższego punktu dachu,



- b) geometria dachu: płaski lub spadowy o kątach nachylenia połaci maksymalnie 25<sup>0</sup>,
  - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - e) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,15;
- 4) sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy według rysunku planu;
  - 5) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL;
  - 6) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

**§ 78.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1E, B2E, B3E, B4E, B5E, B6E, B7E, B8E, B9E, B10E, B11E, B12E, B13E** ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością remontów, przebudowy i modernizacji,
- 2) miejsca parkingowe – nie ustala się;
- 3) obsługa komunikacyjna:
  - a) stacji o symbolu B1E: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD,
  - b) punkt koncentracji linii o symbolu B2E – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDD przez teren oznaczony symbolem B3PU,
  - c) stacji o symbolu B3E – z ulicy oznaczonej symbolem 3KDL,
  - d) stacji o symbolu B4E – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL,
  - e) stacji o symbolu B5E – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - f) stacji o symbolu B6E – z ulicy oznaczonej symbolem 2KDL,
  - g) stacji o symbolu B7E - z ulicy oznaczonej symbolem 9KDL,
  - h) stacji o symbolu B8E – z ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ po terenie o symbolu B6PU,
  - i) stacji o symbolu B9E – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL,
  - j) stacji o symbolu B10E – z ulicy oznaczonej symbolem 28KDD.
  - k) stacji o symbolu B11E – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL,
  - l) stacji o symbolu B12E – z ulicy oznaczonej symbolem 17KDL,
  - m) stacji o symbolu B13E – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG.
- 4) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następujących na stacje wewnętrzne:
  - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % działki inwestycyjnej,
  - c) maksymalna wysokość – 4 m,
  - d) intensywność zabudowy – nie ustala się,
  - e) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
- 5) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 6) dla terenu o symbolu B1E w granicach strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej obowiązują ustalenia § 12;
- 7) dla terenu oznaczonego symbolem B6E, B7E obowiązują ustalenia § 15 dotyczące stanowisk i strefy ochrony archeologicznej;
- 8) tereny oznaczonego symbolem B1E, B12E położone są w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza gdzie obowiązują ustalenia § 21;

**§ 79.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1TŁ** i **B2TŁ** ustala się:

- 1) adaptację istniejących stacji telekomunikacyjnych nadawczo-odbiorczych – obiektów i urządzeń o znaczeniu publicznym,
- 2) obsługa komunikacyjna:
  - a. stacji o symbolu B1TŁ – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B2PU,
  - b. stacji o symbolu B2TŁ – z ulic oznaczonych symbolami 17KDL i 18KDL po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B9PU.
- 3) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **JEDNOSTKA C**

**§ 80.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1MN, C2MN, C3MN, C4MN, C5MN, C6MN, C7MN, C8MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych z możliwością remontów i przebudowy obiektów istniejących, jednak z zakazem budowy nowych budynków na potrzeby związane z hodowlą zwierząt gospodarskich,
  - b) sukcesywną zmianę funkcji zabudowy zagrodowej na mieszkaniową jednorodzinną,
  - c) realizację funkcji usługowej – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - d) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także przebudowy istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących i budowy nowych budynków gospodarczych, usługowych i garaży:
  - a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %działki inwestycyjnej;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05-0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 40 %;

- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub usługowych i gospodarczo-garażowych;
- 9) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonych symbolami C1MN, C2MN i C3MN - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,
  - b) oznaczonego symbolem C4MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDG, 8KDD i 6KDL,
  - c) oznaczonego symbolami C5MN i C6MN - z ulicy oznaczonej symbolem 6KDL,
  - d) oznaczonego symbolem C7MN – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDD i 12KDD,
  - e) oznaczonego symbolem C8MN – z ulicy oznaczonej symbolem 40KDD,

### 3. Inne ustalenia i informacje:

- 1) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej odniesione terenów oznaczonych symbolami C4MN, C7MN i w części terenu o symbolu C6MN;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami C4MN, C5MN, C6MN i C7MN, położonych w strefie „E” ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych, obowiązują ustalenia § 13;
- 3) dla terenu o symbolu C4MN obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami C1MN, C2MN, C3MN i C4MN ustala się obowiązek uwzględnienia w nowych budynkach mieszkalnych odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem i innymi uciążliwościami ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej Nr 83, głównej, oznaczonej symbolem 1KDG;
- 5) obowiązek zachowania i ochrony pomnika przyrody na terenie oznaczonym symbolem C3MN obejmującym grupę drzew (dwa wiązy o formie płaczącej);
- 6) na terenie oznaczonym symbolem C3MN znajduje się indywidualne ujęcie wody o udokumentowanych zasobach.;
- 6) na terenach oznaczonych symbolami C1MN, C2MN, C4MN, C5MN, C6MN i C8MN mogą wystąpić okresowe podtopienia terenów, co należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu budynków;
- 6) fragmenty terenów oznaczonych symbolami C2MN, C4MN, C5MN, C6MN, C8MN leżą w granicach obszarów narażonych na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych.

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

- 1) minimalna powierzchnia-1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu -18 m;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg w przedziale 75-105 stopni;

## § 81. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **C1RM**, **C2RM** i **C3RM** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i innych budynków rolniczych związanych z potrzebami gospodarstw rolnych, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowę związaną z działalnością agroturystyczną, tj. budynki o charakterze pensjonatów,
  - b) realizację funkcji usługowej, w szczególności nakierowanej na obsługę agroturystyki – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,

- c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

## 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, realizacji nowych budynków mieszkalnych w ramach zagrody rolniczej oraz pensjonatów związanych z agroturystyką, a także przebudowy istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połąci w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego i garaży oraz budowy nowych:
  - a) wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu; wysokość budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego (obory, stodoły) – maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego; silosów rolniczych – do 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej z zabudową zagrodową – 40 %;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,01- 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 40 %;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, ewentualnych pensjonatów i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, budynków na potrzeby gospodarstwa rolnego typu stodoły, budynki inwentarskie i garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy ustalenia jak dla budynków mieszkalnych lub dla budynków gospodarczych, usługowych i garaży;
- 9) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach własnego terenu, w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej dodatkowo – min. 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe, w przypadku prowadzenia innej usługowej działalności gospodarczej – minimum 2 miejsca parkingowe;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonego symbolem C1RM - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,
  - b) oznaczonych symbolami C2RM i C3RM – z ulicy o oznaczonej symbolem 40KDD,

## 3. Inne ustalenia i informacje:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej odniesione do terenów oznaczonych symbolem C2RM;
- 2) tereny oznaczone symbolami C2RM i C3RM leżą w granicach terenów narażonych na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych; mogą też wystąpić okresowe podtopienia terenów;
- 3) dla terenu oznaczonego symbolem C1RM ustala się obowiązek uwzględnienia w nowych budynkach mieszkalnych odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem i innymi uciążliwościami ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej Nr 83, głównej, oznaczonej symbolem 1KDG;

4. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu;

**§ 82.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1PU, C2PU i C3PU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa produkcyjna i usługowa oraz składy i magazyny – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami ochrony mienia wraz z realizacją parkingów, urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego.

2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności;
- 2) w przypadku przekroczenia wysokości istniejącej zabudowy wobec ustaleń dla nowej zabudowy – ustala się zakaz nadbudowy tych budynków.

3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu,
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy o funkcjach podstawowych – dla terenów oznaczonych symbolami C3PU do 12 m do najwyższego punktu dachu, natomiast dla terenu o symbolu C1PU i C2PU do 15 m do najwyższego punktu dachu,
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach administracyjno-socjalnych – dla wszystkich terenów 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 4) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie lub spadowe o kątach nachylenia połąci min. 20°;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,01- 1,0;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 8) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych;
- 9) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu oznaczonego symbolami C1PU i C2PU – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG,
  - b) terenu oznaczonego symbolem C3PU – z ulicy oznaczonej symbolem 12KDD.

4. Inne ustalenia i informacje:

- 1) dla terenu o symbolu C2PU obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17;
- 2) na trasie przebiegu wyłączono z użytkowania miejskiego kolektora sanitarnego na terenie oznaczonym symbolem C3PU mogą wystąpić uwarunkowania związane z sytuowaniem obiektów i urzędzeń na głębokości jego występowania;
- 3) fragment terenu oznaczonego symbolem C3PU leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych;
- 4) na terenach o symbolach C1PU i C3PU mogą wystąpić okresowe podtopienia, co należy wziąć pod uwagę przy projektowaniu budynków.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia-2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu - 25 m,
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi 75-105°.

**§ 83.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1R-Rz** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych;

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nieogrzewane szklarnie i tunele foliowe oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej o parametrach nie kwalifikujących się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 4) parametry dla zabudowy szklarni:
  - a) powierzchnia szklarni – bez ograniczeń,
  - b) wysokość wszystkich obiektów: jedna kondygnacja, maksymalnie 5,0 m do kalenicy,
  - c) geometria dachu: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15<sup>0</sup> z dopuszczeniem kopuł,
  - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65 % działki inwestycyjnej,
  - f) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,001-0,8;
- 5) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 6) obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego;
- 7) obowiązek zapewnienia dostępu do otwartych rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych oznaczonych symbolami C2WS celem ich konserwacji, w związku z czym ustala się zakaz wykonywania trwałych naniesień w odległości mniejszej niż 1,5 m od tych rowów;
- 8) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla gruntów rolnych;
- 9) dla terenu obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17;
- 10) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 19 odnoszące się do terenów zmeliorowanych;.
- 11) teren leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia

**§ 84.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C1R** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
  - b) nieogrzewane szklarnie i tunele foliowe oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej,
  - c) adaptację istniejących budynków składowych stanowiących część zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem C3RM.

2. Zasady zagospodarowania terenu i parametry dla szklarni:

- 1) powierzchnia szklarni – bez ograniczeń;
- 2) wysokość wszystkich obiektów: jedna kondygnacja, maksymalnie 5,0 m do kalenicy;
- 3) geometria dachu: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 12<sup>0</sup> z dopuszczeniem kopuł;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 30 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 65 % działki inwestycyjnej;
- 6) maksymalny i minimalny wskaźnik powierzchni zabudowy – w przedziale 0,001-0,80;
- 7) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 8) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla gruntów rolnych;

- 9) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 10) obowiązują ustalenia konserwatorskie dla strefy ochrony stanowisk archeologicznych i strefy ochrony archeologicznej, określone w § 15;
- 11) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV określone w § 17;
- 12) większość terenu leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia.

**§ 85.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C1WS i C2WS** ustala się:

- 1) tereny wód otwartych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu, przy czym tereny oznaczone symbolem C1WS oznaczają rzekę Strugę z Augustynowa, zaś tereny oznaczone symbolem C2WS – otwarte rowy melioracyjne;
- 2) obowiązek zachowania istniejących stawów i wód płynących stanowiących odbiorniki wód deszczowych i odpływy wód z terenów zmeliorowanych;
- 3) zakaz zabudowy.

**§ 86.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **C1NO** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej z zakresu gospodarki ściekowej – gminna oczyszczalnia ścieków z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej w zakresie telekomunikacji i elektroenergetyki,
- 3) lokalizacja odnawialnych źródeł energii (fotowoltaika) o mocy powyżej 100 kW ze strefą ochronną;
- 4) dopuszczalne przeznaczenie terenu: lokalizacja zabudowy związanej z przeróbką osadów ściekowych oraz produkcją energii odnawialnej na potrzeby grzewcze miasta. Realizacja inwestycji jest możliwa pod warunkiem, że w wyniku obowiązkowo prowadzonego postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko zostanie wykazany brak wpływu na stan przyrody w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Zbiornik Jeziorsko”.

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60 %działki inwestycyjnej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 %działki inwestycyjnej;
- 3) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,8;
- 4) wysokość zabudowy na potrzeby funkcji podstawowej i dopuszczalnych: do 2 kondygnacji, maksymalnie 12 m. Wysokość obiektów związanych z potrzebami technologicznymi nie może przekroczyć 18 m ;
- 5) geometria dachów: płaskie z dopuszczeniem spadowych o kątach nachylenia połaci min. 10<sup>0</sup>;
- 6) sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 7) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 8) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 2KDG;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) - minimalna powierzchnia- 1 ha,
  - b) minimalny front - nie ustala się,
  - c) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi - nie ustala się.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV określone w § 17;
- 2) teren leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia.

**§ 87.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1E, C2E, C3E i C4E** ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) obsługę komunikacyjną stacji zapewniają:
  - a) stacji o symbolu C1E – z drogi oznaczonej symbolem 2KDG po terenie oczyszczalni ścieków,
  - b) stacji o symbolu C2E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
  - c) stacji o symbolu C3E – z drogi oznaczonej symbolem 1KDG,
  - d) stacji o symbolu C4E – z ulicy oznaczonej symbolem 6KDL.
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji następujących na stacje wewnętrzne:
  - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % działki inwestycyjnej,
  - c) intensywność zabudowy – nie ustala się,
  - d) maksymalna wysokość – 4 m,
  - e) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
- 4) nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) dla terenów o symbolach C3E i C4E obowiązują ustalenia § 11 dotyczące strefy A ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 6) tereny oznaczone symbolami C1E i C4E leżą w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia;

**§ 88.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C1TŁ** ustala się:

- 1) adaptację istniejącej stacji telekomunikacyjnej nadawczo-odbiorczej – jako inwestycji celu publicznego z możliwością jej rozbudowy i przebudowy,
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG po terenie oznaczonym w planie symbolem C1NO;
- 3) nie ustala szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) tereny leży w granicach obszaru narażonego na zalanie w przypadku przerwania wałów przeciwpowodziowych, jest on też narażony na okresowe podtopienia,

## **JEDNOSTKA D**

**§ 89.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1MU, D2MU** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej i mieszkaniowej jako przeznaczenie podstawowe, w ramach którego na poszczególnych działkach budowlanych ustala się realizację co najmniej jedną z w/w funkcji z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym. Uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki, na której jest ona prowadzona;
- 2) adaptację budynków istniejących o funkcji usługowej, mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych budynków o funkcjach



podstawowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami z pomieszczeniami technicznymi, gospodarczymi, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

- 3) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji podstawowych jako przeznaczenie dopuszczalne.

#### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy. Między liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane wyłącznie obiekty i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, a także realizacji nowej zabudowy o tych funkcjach jest zachowanie:
  - a) wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów: dla budynków frontowych dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i spadku od 20-40<sup>0</sup>, o głównym kierunku kalenicy równoległym do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna, dopuszcza się dach płaski dla budynków wyłącznie usługowych,
  - c) dopuszcza się adaptację budynków o funkcjach podstawowych o innej formie dachów, jednak przy ich ewentualnej przebudowie należy stosować ustalenia niniejszego planu określone dla budynków nowych,
  - d) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele usługowe i mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie okien połaciowych,
- 3) adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży na warunkach:
  - a) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) dachy budynków: spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30<sup>0</sup>, dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej – 35 %;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 40 %;
- 6) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05 – 0,7;
- 7) zakaz składowania, magazynowania i sortowania odpadów na powierzchni działek;
- 8) miejsca parkingowe: zgodnie z ustaleniami § 26 ust.4;
- 9) obsługa komunikacyjna:
  - a) terenu o symbolu D1MU - z ulic oznaczonych symbolami 14KDL i 1KDZ,
  - b) terenu o symbolu D2MU – z ulic oznaczonych symbolami 15KDL i 20KDL oraz z projektowanego przedłużenia ulicy oznaczonej symbolem 19KDL,

#### 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla działek z zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną lub wyłącznie z zabudową usługową 20 m i 1000 m<sup>2</sup>
  - b) dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową 22 m i 1200 m<sup>2</sup>,
- 2) zostaną zachowane kąty nachylenia linii podziałów w stosunku do dróg dojazdowych w przedziale 75-105 stopni.

**§ 90.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1MN, D2MN i D3MN** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

a) realizację funkcji usługowej – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,

b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;

2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków usługowych jest zachowanie:

a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,

b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>.

c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,

d) na działce Nr 55 dopuszcza się budowę dwóch budynków mieszkalnych przy zachowaniu dotychczasowych warunków obsługi komunikacyjnej z ul. oznaczonej symbolem 1KDZ.

3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej, garaży:

a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,

b) geometria dachów: spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie;

4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35 %działki inwestycyjnej; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;

5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,1-0,5;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 40 %;

7) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy wymagania jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczych i garaży;

8) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4

9) obsługa komunikacyjna terenów:

a) oznaczonych symbolami D1MN - z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ i 25KDD,

b) oznaczonych symbolami D2MN i D3MN – z ulic oznaczonych symbolami 23KDD, 14KDL i 25KDD.

3. Inne ustalenia: obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenów o symbolach D1MN, D2MN, D3MN określone w § 17.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia 20 m i 1000 m<sup>2</sup>;

2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej taki sam jak dotychczasowych granic nieruchomości objętej podziałem.

**§ 91.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D4MN, D5MN, D6MN, D7MN, D8MN, D9MN, D10MN, D11MN, D12MN, D13MN, D14MN, D15MN, D16MN**, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i garaży;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) realizację funkcji usługowej – usługi lokalne o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków usługowych jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dla budynków frontowych wyłącznie dachy spadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>. Dopuszcza się dachy o łamanym układzie kalenicy na działkach narożnych;
- 3) warunki dla budowy budynków gospodarczych:
  - a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu.
  - b) geometria dachów: spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30 %działki inwestycyjnej;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,05 - 0,6;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej– 50 %;
- 7) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy wymagania jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczych i garaży;
- 8) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonych symbolem D4MN - z ulic oznaczonych symbolami 24KDD, 25KDD, 9KDL i 14KDL,
  - b) oznaczonych symbolami D5MN i D6MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 25KDD,
  - c) oznaczonego symbolem D7MN – z ulicy oznaczonej symbolem 20KDL i 45KDD ,
  - d) oznaczonych symbolem D8MN – z ulicy oznaczonej symbolem 9KDL,
  - e) oznaczonego symbolem D9MN– z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 15KDL, 20KDL i 26KDD,
  - f) oznaczonego symbolem D10MN – z ulic oznaczonych symbolami 15KDL, 19KDL, 20KDL i 26KDD,
  - g) oznaczonego symbolem D11MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 20KDL i45KDD,
  - h) oznaczonych symbolem D12MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 20KDL, 27KDD,
  - i) oznaczonych symbolem D13MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 15KDL,
  - j) oznaczonych symbolem D14MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 15KDL,
  - k) oznaczonych symbolem D15MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 16KDL,
  - l) oznaczonych symbolem D16MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 16KDL.

### 3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenów o symbolach D5MN, D6MN, D7MN, D8MN określone w § 17;
- 2) obowiązują, określone w § 19 dla terenów zmeliorowanych drenażem, ograniczenia dla zabudowy odniesione do terenu oznaczonego symbolem D5MN;
- 3) obowiązują ustalenia § 21 dla terenów położonych w strefie ochrony sanitarnej (pośredniej) od cmentarza parafialnego dla terenów oznaczonych symbolami D15MN i D16MN.

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

- 1) minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m<sup>2</sup>.
- 2) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg dojazdowych w przedziale 75-105 stopni;

## § 92. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1RM**, **D2RM** ustala się:

### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych i innych budynków rolniczych związanych z potrzebami gospodarstw rolnych, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowę związaną z działalnością agroturystyczną, tj. budynki o charakterze pensjonatów,
  - b) realizację funkcji usługowej, w szczególności nakierowanej na obsługę agroturystyki – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
  - c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym,

### 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, realizacji nowych budynków mieszkalnych w ramach zagrody rolnej oraz pensjonatów związanych z agroturystyką, a także przebudowy istniejących budynków w ramach zagrody rolnej jest zachowanie:
  - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
  - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45<sup>0</sup>,
  - c) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego i garaży oraz budowy nowych:
  - a) wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6,0 m do najwyższego punktu dachu; wysokość budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego (obory, stodoły) – maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego; silosów rolniczych – do 12 m,
  - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30<sup>0</sup>; dopuszcza się dachy płaskie,
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki inwestycyjnej z zabudową zagrodową – 40 %;
- 5) maksymalny i minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,01- 0,7;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki inwestycyjnej – 40 %;
- 7) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku; obowiązują wtedy wymagania jak dla budynków mieszkalnych lub budynków gospodarczych i garaży;
- 8) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach własnego terenu, w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej dodatkowo – min. 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe, w przypadku prowadzenia innej usługowej działalności gospodarczej – minimum 2 miejsca parkingowe;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) oznaczonych symbolem D1RM - z ulicy oznaczonej symbolem 1KDZ,
  - b) oznaczonego symbolami D2RM – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 20KDL,

3. Nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości z uwagi na rolne przeznaczenie terenu;

4. Inne ustalenia: obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenów o symbolach D1RM, D2RM określone w § 17;

**§ 93.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rodzinnych ogrodów działkowych z zabudową altanową na poszczególnych działkach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) obsługa komunikacyjna - z ulicy oznaczonej symbolem 15KDL;
- 4) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

**§ 94.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1KS** ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji, parking przycementarny;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenie parkingu przycementarnego, a zabudowa usługowa winna być związana z obsługą cmentarza (np. sprzedaż kwiatów, kamieniarstwo, itp.);
- 3) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych.

2. Warunki dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 1 kondygnacja naziemna, do 6 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie, spadowe o kątach nachylenia połaci min. 12<sup>0</sup>;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) maksymalna i minimalna intensywność zabudowy – w przedziale 0,01-0,2;
- 7) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 26 ust. 4;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 16KDL oraz drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 5KDW.

3. szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia - 500 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość - 12 m,

2) kąt nachylenia linii podziału do drogi wyniesie  $90^0$ ;

4. Inne ustalenia:

- 1) część terenu jest położona w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego, gdzie obowiązują ustalenia § 21;
- 2) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 12 dla strefy B częściowej ochrony konserwatorskiej.

**§ 95.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D1R** ustala się:

- 1) tereny upraw rolnych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) w granicach wg rysunku planu obowiązują ustalenia § 19 odnoszące się do terenów zmeliorowanych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów użytkowanych rolniczo i przeznaczonych pod uprawy rolne.
- 6) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 17;

**§ 96.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D2R** ustala się:

- 1) tereny upraw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej;
- 4) parametry dla dopuszczalnej zabudowy gospodarczej:
  - a) wysokość: jedna kondygnacja użytkowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
  - b) geometria dachu: wyłącznie spadowy o kątach nachylenia połaci w przedziale  $10-35^0$ ,
  - c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie  $100\text{ m}^2$ .
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 1 % powierzchni działki inwestycyjnej;
- 6) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie: 95 % działki inwestycyjnej;
- 7) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale 0,01-0,05;
- 8) obsługa komunikacyjna: dotychczasowa, z drogi publicznej oznaczonej symbolem 16KDL;
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów użytkowanych rolniczo i przeznaczonych pod uprawy rolne.
- 10) obowiązują, określone w § 21 ograniczenia w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego;

**§ 97.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **D1WS** ustala się:

- a) tereny wód otwartych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu, są to otwarte rowy melioracyjne;
- b) obowiązek zachowania rowów i ich konserwacji jako odbiorników wód deszczowych i miejsc odpływu wód z terenów zmeliorowanych;
- c) zakaz zabudowy.

**§ 98.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **D1E**, **D2E** i **D3E** ustala się:

- 1) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
  - a) stacji o symbolu D1E – z ulicy oznaczonej symbolem 9KDL,
  - b) stacji o symbolu D2E – z ulicy oznaczonej symbolem 15KDL,
  - c) stacji o symbolu D3E – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDL.
- 2) wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku budowy stacji wewnętrznych:
  - a) powierzchnia zabudowy: do 50 % powierzchni działki inwestycyjnej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50 % działki inwestycyjnej,
  - c) maksymalna wysokość – 4 m,
  - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.
- 3) nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 11**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

**§ 99.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu, dopuszcza się:

- 1) utrzymanie dotychczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów bez prawa rozbudowy, nadbudowy istniejących obiektów lub ich części, których funkcja jest niezgodna z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 2) w odniesieniu do całości lub części budynku położonego poza liniami zabudowy, wprowadza się zakaz jego rozbudowy w kierunku kolizji z liniami zabudowy, dopuszcza się wyłącznie jego remont, przebudowę i nadbudowę.

## **Rozdział 12**

### **Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości**

**§ 100.** 1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia nieruchomości.

2. Określa się wysokości stawek procentowych stanowiących podstawę ustalenia jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego:

- 1) w jednostce A stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla nich wzrost wartości nieruchomości,;
- 2) w jednostce B stawkę procentową ustala się dla następujących terenów:
  - a) B11U– 20 %,
  - b) B12U – 20 %,
  - c) B1RM – 15 %,
  - d) dla pozostałych terenów nie wymienionych lit. a-c – stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie występuje dla nich wzrost wartości nieruchomości,
- 3) w jednostce C stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla terenów położonych w tej jednostce wzrost wartości nieruchomości,
- 4) w jednostce D: ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami:
  - a) D1KS w całości 30 %,
  - b) D7MN, D8MN, D11MN, D13MN i D14MN, D15MN – 30 % w części obejmującej tereny obecnie niezabudowane na dzień uchwalenia planu,
  - c) D1RM, D2RM, D3RM – w całości 15 %,

d) dla pozostałych terenów nie wymienionych lit. a-c stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla nich wzrost wartości nieruchomości,

### **Rozdział 13**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 101.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Warty.

**§ 102.** Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej