

Uchwała Nr XXVIII/287/04
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 25 listopada 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203), art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229 i Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112; z 2003 r. Nr 80, poz. 717), w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492) oraz w związku z Uchwałą Nr LV/629/2002 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 5 września 2002 r. uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w rejonie ulic: Juliusza, Zielonej, Kilińskiego i Łódzkiej, przedstawiony na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, przy jednoczesnej ochronie historycznej struktury przestrzennej oraz uwzględnieniu lokalnych i ponadlokalnych interesów publicznych.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – rozumie się przez to niniejszą uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola;
- 2) planie – rozumie się przez to miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący obszar określony w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiące załącznik do uchwały;
- 4) obszarze – rozumie się przez to obszar objęty planem;
- 5) terenie – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których liczba oznacza kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) działce budowlanej – rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z przepisów odrębnych;

- 7) funkcji dominującej – rozumie się przez to określony w planie rodzaj podstawowego przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie;
- 8) funkcji uzupełniającej – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż dominujące, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 10) współczynnika intensywności zabudowy – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 11) frontie działki - rozumie się przez to część działki budowlanej przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) budynku frontowym – rozumie się przez to budynek, którego front przylega do linii rozgraniczającej ulicy lub placu;
- 13) oficynie – rozumie się przez to boczne skrzydło budynku frontowego, usytuowane w granicy z działką sąsiednią;
- 14) budynkach adaptowanych – rozumie się przez to budynki przeznaczone do zachowania, w których dopuszcza się remont i modernizację w ramach istniejącej formy przestrzennej;
- 15) budynkach do likwidacji – rozumie się przez to budynki, nie przewidziane do rozbudowy lub przebudowy (przewidziane są docelowo do rozbiórki), w których dopuszcza się niezbędne bieżące remonty w celu nie pogorszenia warunków bytowych użytkownika;
- 16) modernizacji budynków – rozumie się przez to przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku celem poprawy warunków bytowych użytkowników;
- 17) rozbudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia powiększające ich kubaturę;
- 18) przebudowie budynków – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;
- 19) zabudowie pierzejowej nakazanej – rozumie się przez to budynek lub ciąg budynków przylegających do siebie, usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii ściśle określonej na rysunku planu na całej jej długości przy uwzględnieniu wjazdów bramowych;
- 20) zabudowie pierzejowej docelowej – rozumie się przez to budynek lub ciąg budynków przylegających do siebie, usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii obowiązującej w przypadku realizacji nowych budynków oraz przebudowy lub rozbudowy budynków istniejących od strony przestrzeni publicznej;
- 21) zabudowie zwartej – rozumie się przez to budynek lub ciąg budynków usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii określonej na rysunku planu na całej jej długości;
- 22) usługach ogólnodostępnych – rozumie się przez to usługi powszechne związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców miasta.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolem MS;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 4) tereny zabudowy usługowej lub mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu symbolem U-M;
- 5) tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 6) tereny usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 7) tereny usług sakralnych oznaczone na rysunku planu symbolem UK;
- 8) tereny produkcyjno – usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem PU- U;
- 9) tereny usług lub obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem U-KS;
- 10) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 12) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami L i D;
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem Dw;
- 14) tereny komunikacji – oznaczone na rysunku planu symbolem K.

§ 5.1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Rysunek planu określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) granice strefy ochrony konserwatorskiej;
- 3) strefa ochrony pomnika przyrody;
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) granice działek budowlanych do utrzymania;
- 6) proponowane granice działek budowlanych;
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 8) obowiązująca linia zabudowy;
- 9) linia zabudowy pierzejowej nakazanej;
- 10) linia zabudowy pierzejowej docelowej;
- 11) linia zabudowy zwartej;
- 12) obowiązek sytuowania obiektu bezpośrednio przy granicy działki;
- 13) strefa zabudowy wewnątrz terenu;
- 14) budynki istniejące do adaptacji znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków

- oraz inne o walorach zabytkowych;
- 15) budynki istniejące do adaptacji;
 - 16) budynki istniejące do likwidacji;
 - 17) pomniki przyrody;
 - 18) szpaler zieleni izolacyjnej;
 - 19) istniejące wjazdy na działkę;
 - 20) obowiązujące przejścia, przejazdy na działkę w kubaturze budynków;
 - 21) obowiązujące przejścia w kubaturze budynków z wnętrza kwartału.

4. Oznaczenia graficzne na rysunku planu są proponowanymi ustaleniami planu:

- 1) proponowane wjazdy na działkę;
- 2) proponowane dojazdy do działek.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów należy ustalać według zasad zapisanych w paragrafach 6 – 27.

Dział II Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 6.1. Dla obszaru objętego planem ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i zdrowia ludzi:

- 1) projektowane obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej lub produkcyjnej nie mogą stanowić przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz dla których obowiązek taki może być ustalony;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej nie może wykraczać poza teren działki, dla której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów usługowych o powierzchni sprzedażowej równej 2000m² i większej;
- 4) zakaz: lokalizacji nowych indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 5) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio dla poszczególnych terenów określonych w przepisach szczególnych tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW, 2MS, 3MS, 4MN, 5MN, 6MN, 7U-M i 13UK jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 11UZ i 12UZ jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i opiekę społeczną,
 - c) przy określaniu funkcji terenów 9U i 15PU-U należy uwzględnić dopuszczalny poziom hałasu dla terenu przedszkola położonego po przeciwnej stronie ul. Zielonej określony w przepisach szczególnych jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i

młodzieży;

- 6) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej;
 - 7) dla obiektów mieszczących funkcje mieszkalne oraz usług zdrowia obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem.
2. Dla obszaru objętego planem ustala się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska kulturowego:
- 1) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej w obrębie układu urbanistycznego miasta lokacyjnego, w granicach której ochronie podlega:
 - a) rozplanowanie (sieć uliczna i zachowane historyczne podziały własnościowe),
 - b) charakter pierzei i skala zabudowy,
 - c) zachowane fragmenty zespołów zabudowy: śródmiejskiej, sakralnej i fabrycznej,
 - d) zieleń uliczna;
 - 2) budynki znajdujące się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, usytuowane zgodnie z rysunkiem planu na terenach oznaczonych symbolami: 2MS, 3MS, 7U-M, 11UZ, 13UK, 14PU-U oraz budynek o walorach zabytkowych usytuowany zgodnie z rysunkiem planu na terenie oznaczonym symbolem 15PU-U, będące charakterystycznymi elementami zabudowy mieszkaniowej, sakralnej, produkcyjnej i przemysłowej, a świadczące o tradycji miasta przemysłowego przewidziane są do trwałej adaptacji z zachowaniem charakterystycznych form i faktur;
 - 3) dla budynków określonych w pkt 2 ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków:
 - a) wszelkich działań inwestycyjnych dotyczących zmiany gabarytów, zmian w elewacjach, w tym w szczególności dotyczących detalu i innych, mających wpływ na kompozycję: rytmu pilastrów, przebiegu gzymsów między-kondygnacyjnych, wieńczących, nad- i podokiennych, proporcji otworów, podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, a także akcentowania osi głównej elewacji,
 - b) odtworzenia lub nawiązania nowej zabudowy w skali, proporcjach, gabarytach i sposobie wyprawy elewacji zewnętrznej do obiektów wyburzanych, w przypadku rozbiórki uzasadnionej względami technicznymi uniemożliwiającymi adaptację;
 - 4) w przypadkach określonych w pkt 3 lit. b Wojewódzki Konserwator Zabytków wyznacza obiekty, dla których obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej;
 - 5) dla budynku kościoła Baptistów ustala się obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich działań inwestycyjnych oraz innych związanych ze zmianą sposobu użytkowania obiektu bądź jego bezpośredniego otoczenia oraz podziałami własności;
 - 6) dla budynków nie wymienionych w pkt 2, usytuowanych od strony przestrzeni publicznej wszelkie działania inwestycyjne dotyczące trwałych zmian gabarytów i elewacji wymagają zaopiniowania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 7) dla nowopowstających obiektów zlokalizowanych w strefie ochrony konserwatorskiej, od strony przestrzeni publicznej należy uzgodnić projekt przed uzyskaniem pozwolenia na budowę z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

3. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę: z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych prowadzonych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych: do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej prowadzonej wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych: do istniejącej i projektowanej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną: w oparciu o istniejący układ sieci energetycznej wraz z istniejącymi stacjami transformatorowymi oraz istniejącą i projektowaną sieć niskiego napięcia;
- 5) oświetlenie dróg: prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy: docelowo po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną: z istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii tj. takich, które zapewniają najniższy poziom emisji zanieczyszczeń powietrza (dopuszcza się stosowanie gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej);
- 8) wyposażenie w łącze telefoniczne: z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) odpady: gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości;
- 10) w przypadku braku możliwości poprowadzenia sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się przebieg sieci w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 11) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci;
- 12) dla terenów obsługiwanych z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej) z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 25D (ul. Królewskiej i ul. Szpitalnej) oraz z ul. Fabrycznej zakaz wprowadzania funkcji związanej z ruchem ciężkim pojazdów, tj. całkowity zakaz wjazdu ciągników siodłowych i samochodów ciężarowych z przyczepami, natomiast ilość i czas wjazdów samochodów dostawczych dwuosioowych bez przyczep do indywidualnego uzgodnienia z zarządcą drogi;
- 13) obsługa komunikacyjna poszczególnych działek: z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami - 23L (ul. Dąbrowskiego) i L (ulice: Juliusza, Zielona), z dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 24D (ul. Krucza) i 25D (ul. Szpitalna, ul. Królewska), z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 26Dw (ul. Królewska) oraz z ulic: Fabrycznej i Kilińskiego.

4. Dla obszaru objętego planem ustala się zasady lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek:

- 1) dla obsługi poszczególnych funkcji wyznacza się minimalne ilości miejsc

postojowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe dla 1 rodziny,
 - b) dla zakładów produkcyjnych – 40 miejsc postojowych na 100 pracowników,
 - c) dla obiektów handlowych – 40 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu,
 - d) dla obiektów gastronomicznych – 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - e) dla hoteli i obiektów z miejscami noclegowymi – 40 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - f) dla innych obiektów usługowych ilość miejsc postojowych ustalana indywidualnie;
- 2) w przypadku braku możliwości lokalizacji odpowiedniej ilości miejsc postojowych na własnej działce dopuszcza się rezerwację miejsc na terenach do tego wyznaczonych lub na terenach sąsiednich.

5. Dla terenu objętego planem ustala się zasady ochrony ludności i obronności, a także przeciwdziałania sytuacjom kryzysowym:

- 1) obowiązuje uzbrojenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne oraz zapewnienie niezbędnej łączności w oparciu o istniejącą i projektowaną sieć telefoniczną, z możliwością wykorzystania tych elementów w sytuacjach szczególnych i dla celów p.poż.;
- 2) obowiązuje uwzględnienie dwustronnego zasilania w energię elektryczną z sieci oraz awaryjnego zaopatrzenia w wodę obiektów użyteczności publicznej mających istotne znaczenie dla funkcjonowania życia gospodarczego i społecznego miasta w sytuacjach szczególnych tj. przede wszystkim terenów powiatowego szpitala oznaczonych na rysunku planu symbolem 11UZ i 12UZ, kościoła baptyistów – 13UK, hala produkcyjna na terenach 15PU-U;
- 3) obowiązuje uwzględnienie przy modernizacji, przebudowie, rozbudowie, a także przy realizacji nowych budynków, w podpiwniczeniach obiektów użyteczności publicznej oraz zakładach pracy (przede wszystkim szpital powiatowy – 11UZ i 12UZ, zakład produkcyjno – usługowy – 15 PU-U) pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie (minimum 50% powierzchni użytkowej) z możliwością adaptacji tych pomieszczeń w sytuacji szczególnej na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności.

Rozdział II Ustalenia szczegółowe

§ 7.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad:
 - a) wysokość budynków – 5 kondygnacji naziemnych, dopuszcza się realizację

- kotłowni gazowych powyżej piątej kondygnacji,
- b) dopuszcza się zmianę podziałów otworów okiennych i drzwiowych (w tym zmiany szerokości okien) pod warunkiem zachowania istniejących podziałów elewacji wyznaczonych układem otworów okiennych i drzwiowych – nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - c) dla działań mających wpływ na wygląd zewnętrzny osiedla obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru dla całego terenu, w tym elewacji budynków i małej architektury, dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem;
- 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej lub związanej z techniczną obsługą osiedla tylko w strefach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, po spełnieniu warunków:
- a) wysokość budynków:
 - dla budynków wolnostojących: 1-2 kondygnacje naziemne,
 - dla budynków dobudowanych do bloków: 2 – 3 kondygnacje naziemne;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 4) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej – drogami wewnętrznymi z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej);
- 5) nie ustala się zasad i warunków podziału na działki budowlane.

§ 8.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 2MS, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe usytuowane tylko w kubaturze budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo - usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków frontowych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizacja oficyn bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków frontowych – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków realizowanych w formie oficyn 2 lub 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym budynki nie mogą być wyższe od budynków frontowych,
 - e) kierunek kalenicy budynków frontowych – równoległy do granicy działki budowlanej z przestrzenią publiczną,
 - f) kierunek kalenicy oficyn – prostopadły do granicy działki budowlanej z przestrzenią publiczną,
 - g) wysokość kalenicy i okapu dla wszystkich nowych budynków lokalizowanych od strony przestrzeni publicznej jak w istniejących budynkach frontowych

- przy ul. Kruczej 2 -6,
- h) obowiązek zaznaczenia granicy historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej w pionowym podziale elewacji budynków frontowych,
 - i) zakaz zmiany proporcji elewacji budynków frontowych, w tym otworów okiennych i drzwiowych – nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych oraz witryn sklepowych,
 - j) obowiązek zachowania lub odtworzenia gzymsów: między kondygnacyjnych, wieńczących, nad- i podokiennych, pilastrów, oraz akcentowania osi głównej elewacji w istniejących budynkach frontowych usytuowanych przy ul. Kruczej 2 – 6,
 - k) obowiązek nawiązania do gzymsów: wieńczących, między-kondygnacyjnych, nad- i podokiennych oraz rytmu pilastrów dla budynków frontowych przy ul. Kruczej 8 i ul. Dąbrowskiego jak w istniejących budynkach usytuowanych przy ul. Kruczej 2 –6,
 - l) proponowana wysokość kalenicy i okapu dla budynków lokalizowanych na działce budowlanej składającej się z dwóch działek nr ewid. 23 i 24, jak w istniejących budynkach przy ul. Kruczej 2 –6 lub ul. Juliusza 34,
 - m) proponuje się ustalenie proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych dla budynków lokalizowanych na działce budowlanej składającej się z dwóch działek nr ewid. 23 i 24, jak w istniejących budynkach przy ul. Kruczej 2 -6 lub ul. Juliusza 34,
 - n) proponuje się nawiązanie do gzymsów: między-kondygnacyjnych, wieńczących, nad- i podokiennych oraz pilastrów dla budynków lokalizowanych na działce budowlanej składającej się z dwóch działek nr ewid. 23 i 24, jak w istniejących budynkach przy ul. Kruczej 2 –6 lub ul. Juliusza 34,
 - o) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - p) obowiązek stosowania w elewacjach budynków tynków gładkich, o pastelowych kolorach, dla podmurówek dopuszcza się stosowanie okładzin z klinkieru,
 - q) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających detale architektoniczne budynków frontowych;
- 3) realizacja nowej zabudowy gospodarczej, po spełnieniu warunków:
- a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony przestrzeni publicznej,
 - b) lokalizacja budynków bezpośrednio przy wschodniej i zachodniej granicy działki budowlanej zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
 - 4) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m a wysokość okapu 5,0 m;
 - 5) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
 - 6) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 2,0, a dla działki budowlanej składającej się z dwóch działek o nr ewid. 23 i 24 nie większy niż 1,0;
 - 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działki nr ewid. 28 wynosi 10%, dla działki budowlanej składającej się z dwóch działek o nr ewid. 23 i 24

wynosi 40%; zaleca się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na pozostałych działkach;

- 8) zakaz realizacji wszelkich obiektów kubaturowych oraz urządzeń technicznych w strefie ochrony od pomnika przyrody;
- 9) obowiązek pozostawienia terenu biologicznie czynnego poza pasem o szerokości 12m od strony południowej przylegającego do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 24D;
- 10) obowiązek uzgodnienia w Wojewódzkim Konserwatorze Przyrody wszelkich działań mogących naruszyć układ korzeni pomnika przyrody w tym projekt zagospodarowania terenu w strefie ochrony pomnika przyrody;
- 11) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 12) obowiązek likwidacji istniejącej granicy podziału pomiędzy działkami o nr ewid. 23 i 24, oraz uznania całego terenu za jedną nieruchomości;
- 13) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Juliusza) i z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 24D oraz poprzez wjazdy bramowe zlokalizowane w kubaturze budynku – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 24D, zaleca się dodatkowo realizację wjazdu na teren działki nr ewid. 28 z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L.

§ 9.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 3MS, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa o charakterze zabudowy śródmiejskiej;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe usytuowane tylko w kubaturze budynków mieszkalnych.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków frontowych zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizacja oficyn bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynku frontowego zlokalizowanego na działce nr ewid. 31 – 4 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych budynków frontowych 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
 - d) wysokość budynków realizowanych w formie oficyn 2 lub 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, przy czym budynki nie mogą być wyższe od budynków frontowych,
 - e) kierunek kalenicy budynków frontowych równoległy do granicy działki budowlanej

- z przestrzenią publiczną,
- f) kierunek kalenicy oficyn prostopadły do granicy działki budowlanej,
 - g) obowiązek zaznaczenia granicy historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej w pionowym podziale elewacji budynków frontowych,
 - h) obowiązek zachowania lub odtworzenia gzymsów wieńczących, między-kondygnacyjnych, nad- i podokiennych oraz rytmu pilastrów w istniejących budynkach usytuowanych przy ul. Kruczej 3 – 5 i ul. Juliusza 34,
 - i) nawiązanie do gzymsów wieńczących, między-kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, rytmu pilastrów jak w istniejących budynkach przy ul. Kruczej 3 – 5 i ul. Juliusza 34,
 - j) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - k) obowiązek stosowania w elewacjach budynków tynków gładkich, o pastelowych kolorach, dla podmurówek dopuszcza się stosowanie okładzin z klinkieru,
 - l) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających detale architektoniczne budynków frontowych;
- 3) przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo – usługowej dla działki nr ewid. 51/1 dopuszcza się lokalizację budynku frontowego bezpośrednio przy północnej granicy działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej, po spełnieniu warunków:
- a) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych od strony przestrzeni publicznej,
 - b) realizacja budynków wzdłuż granic działki budowlanej oznaczonych na rysunku planu,
 - c) obowiązuje zachowanie jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się:
- a) drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m a wysokość okapu 5,0m,
 - b) lokalizację funkcji garażowej (nie dotyczy działek nr ewid. 30 i 294);
- 6) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 7) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy:
- a) 2,0 dla działek nr ewid.: 294, 30, 50,
 - b) 1,5 dla działek nr ewid.: 31, 47/1, 51/1;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla działek nr ewid. 31, 47/1 i 51/1 wynosi 10%, zaleca się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej na działkach nr ewid. 30, 50 i 294;
- 9) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
- a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 10) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek, w tym dla działki nr ewid. 30 poprzez wjazd bramowy usytuowany w kubaturze budynku – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem: 24D, z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Juliusza) oraz z ul. Fabrycznej;
- 11) dopuszcza się podział wtórny dla działek nr ewid. 47/1 i 31 wzdłuż granicy z terenem 4 MN pod warunkiem zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej.

§ 10.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 4 MN, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe;
- 3) dopuszcza się funkcję usługową jako dominującą pod warunkiem zachowania charakteru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 2 lub 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) kierunek kalenicy dla budynków sytuowanych od strony przestrzeni publicznej równoległy do granicy działki z przestrzenią publiczną,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);
- 3) przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) zakaz lokalizacji budynków od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m a wysokość okapu 5,0 m;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L;
- 12) dopuszcza się wtórny podział działek zgodnie z rysunkiem planu. Przed ewentualnym wydzieleniem działek nr ewid. 47/1 i 31 należy zabezpieczyć dojazd do drogi publicznej zgodnie z rysunkiem planu, bądź poprzez ustanowienie służebności przejazdu do ul. Juliusza.

§ 11.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 5MN, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) kierunek kalenicy dla budynków sytuowanych od strony przestrzeni publicznej równoległy do granicy działki z przestrzenią publiczną,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);
- 3) przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) zakaz lokalizacji budynków od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ulicy Zielonej);
- 12) zakaz podziałów wtórnych.

§ 12.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 6MN, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności zabudowy;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, lokalizacja oficyn bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków – 2 lub 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - d) kierunek głównej kalenicy dla budynków sytuowanych od strony przestrzeni publicznej równoległy do granicy działki z przestrzenią publiczną,
 - e) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - f) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - g) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);
- 3) przy realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się lokalizację usług w parterach budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) zakaz lokalizacji budynków od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m a wysokość okapu 5,0 m;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,0;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

- 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ulicy Juliusza);
- 12) podział działki o nr ewid. 326 zgodnie z rysunkiem planu. pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej poprzez ustanowienie służebności przejazdu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ulicy Juliusza);
- 13) dopuszcza się wtórny podział działki o nr ewid. 22/1 zgodnie z rysunkiem planu pod warunkiem zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej poprzez ustanowienie służebności przejazdu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ulicy Juliusza).

§ 13.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 7U-M, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: funkcja usługowa lub funkcja mieszkaniowa;
- 2) funkcję uzupełniającą: adaptowana istniejąca funkcja produkcyjno – usługowa bez możliwości rozwoju lub poszerzenia działalności.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 2) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) ustala się wysokość budynków:
 - dla budynków znajdujących się w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zachowanie istniejącej wysokości,
 - dla budynków zlokalizowanych na działce nr ewid. 42 adaptuje się istniejącą liczbę kondygnacji,
 - dla pozostałych budynków 2 lub 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) nie dotyczy istniejącego budynku przy ul. Dąbrowskiego dla którego ustala się istniejącą wysokość tj. dwie kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 3) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) zakaz lokalizacji budynków od strony przestrzeni publicznej,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 4) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m a wysokość okapu 5,0 m;
- 5) lokalizacja nowych budynków na działce nr ewid. 34 zgodnie ze strefą zabudowy przedstawioną na rysunku planu;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 7) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów

- wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 8) współczynnik intensywności zabudowy:
 - a) dla działek nr ewid. 34, 43/1 i 44 nie większy niż 1,0,
 - b) dla pozostałych działek nie większy niż 2,0;
 - 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
 - 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
 - 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek, z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23L i L (ulicy Zielonej) oraz z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25D;
 - 12) zakaz podziałów wtórnych.

§ 14.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 8U, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: funkcja usługowa o uciążliwości w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków:
 - dla budynków zlokalizowanych od strony ul. Łódzkiej -3 kondygnacje naziemne w tym poddasze,
 - dla pozostałych budynków -2 kondygnacje naziemne w tym poddasze,
 - d) w przypadku realizacji budynków z dachami stromymi kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - e) powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków nie może być: mniejsza niż 300m² i łącznie większa niż 1200m²,
 - f) szerokość elewacji frontowej budynku usytuowanego od strony ul. Łódzkiej nie może być mniejsza niż 30m,
 - g) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - h) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 2) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu;

- 3) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 4) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 0,35;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 6) dopuszcza się realizację ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L, obsługa ruchu pieszego również od strony ul. Łódzkiej i drogi lokalnej – 23L;
- 8) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą od strony drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L.

§ 15.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 9U, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: usługi o charakterze publicznym;
 - 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa o charakterze ogólnodostępnym.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę o urządzenia niezbędne dla obsługi niepełnosprawnych np. pochylnie, dźwigi;
 - 2) realizacja nowej i przebudowywanej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) lokalizacja budynków bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, dopuszcza się ewentualne poddasze jako trzecią kondygnację,
 - d) w przypadku realizacji budynków z dachami stromymi kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - e) zachowanie istniejących proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych, nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - g) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
 - 3) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
 - 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%, za wyjątkiem działki o nr ewid. 10/2;
 - 5) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:

- a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 6) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej);
- 7) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 16.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 10U, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: usługi o charakterze publicznym;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa ogólnodostępna.
 - 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji i przebudowy, dopuszcza się rozbudowę o urządzenia niezbędne dla obsługi niepełnosprawnych np. pochylnie, dźwigi;
 - 2) w przypadku, gdy stan techniczny wyklucza adaptację budynków, obowiązuje rozbiórka budynków zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, a realizacja nowych budynków pod warunkiem spełnienia zasad dla przebudowywanej zabudowy;
 - 3) realizacja przebudowywanej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne,
 - c) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 4) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 6) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej;
- 7) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej);
- 8) dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenu na zasadzie prawoskrętu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (istniejąca ul. Kilińskiego);
- 9) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 17.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem 11UZ i 12UZ, dla których ustala się:

- 1) funkcję dominującą: usługi zdrowia (adaptacja Szpitala Powiatowego i Pogotowia Ratunkowego wraz z Kolumną Transportu Sanitarnego);

- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa towarzysząca bezpośrednio funkcji dominującej.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - 2) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków:
 - dla obiektów istniejących – adaptacja istniejących wysokości,
 - dla nowych obiektów 1 lub 2 kondygnacje,
 - c) zachowanie istniejących proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych jak w istniejących budynkach nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - d) obowiązek stosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem komunikacyjnym,
 - e) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - f) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - g) zakaz stosowania reklam zasłaniających detale architektoniczne budynku wpisanego do ewidencji zabytków;
 - 3) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
 - 4) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
 - 5) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 30%;
 - 6) obowiązek obsadzenia terenu graniczącego z ulicą Łódzką pasem izolacyjnej zieleni wysokiej, średniej i niskiej o szerokości min. 5,0 m. W przypadku niewystarczającej ochrony akustycznej przed hałasem od strony ul. Łódzkiej i Dąbrowskiego obowiązuje realizacja ekranów akustycznych;
 - 7) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
 - 8) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej – z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25D i z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26Dw, obsługa ruchu pieszego również od strony ul. Łódzkiej;
 - 9) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 18.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 13UK, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: usługi sakralne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa i usługowa związana bezpośrednio z funkcją dominującą.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja budynku kościoła Baptistów z możliwością modernizacji i bieżących remontów;
- 2) adaptacja istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) realizacja nowej i przebudowywanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków zgodnie ze strefą zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) kierunek kalenicy równoległy do granicy z terenem sąsiednim,
 - d) zakaz zmiany proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych, nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - e) obowiązek zachowania gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, pilastrów, oraz akcentowania osi głównej elewacji w istniejącym budynku,
 - f) zakaz stosowania kolorystyki elewacji oraz dachów która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - g) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - h) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających detale architektoniczne budynku;
- 4) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja nowych i przebudowywanych budynków wzdłuż granicy wschodniej i północnej, zakaz lokalizacji budynków od strony przestrzeni publicznej,
 - b) zakaz utrwalania pojedynczych budynków nie stanowiących fragmenty ww. zespołu,
 - c) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna;
- 5) przy realizacji nowej zabudowy gospodarczej dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0 m a wysokość okapu 5,0 m;
- 6) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki zgodnie z rysunkiem planu tylko w wyznaczonej strefie zabudowy;
- 7) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 30%;
- 9) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,

- b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 10) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 23L i L (ul. Zielonej);
- 11) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 19.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 14PU-U, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: funkcja produkcyjno – usługowa;
- 2) zaleca się zmianę funkcji dominującej na funkcję usługową;
- 3) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy pod warunkiem uwzględnienia zabezpieczeń przed ewentualnymi uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności;
- 2) realizacja przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – adaptacja istniejących wysokości budynków,
 - c) w przypadku realizacji budynków z dachami stromymi kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - d) zachowanie istniejących proporcji w elewacji frontowej, w tym otworów okiennych i drzwiowych jak w istniejących budynkach, nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - e) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - f) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - g) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 5) zaleca się wprowadzenie powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

- 7) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej działki – z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L, i z ul. Fabrycznej;
- 8) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 20.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 15PU-U, dla którego ustala się funkcję dominującą: funkcja produkcyjno – usługowa lub usługowa;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu lub odtworzeniu charakterystycznych elementów dla zabudowy przemysłowej a świadczących o tradycji miasta przemysłowego;
- 2) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) realizacja nowej zabudowy produkcyjno – usługowej i usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, dla obiektów jednokondygnacyjnych obowiązek zachowania minimalnej wysokości atyki lub okapu 5,5 m,
 - b) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - c) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - d) zakaz stosowania reklam zasłaniających detale architektoniczne budynku;
- 4) adaptacja istniejącego ujęcia wody wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy wynosi 3200 m²;
- 6) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 0,35;
- 7) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 30%;
- 8) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 9) obsługa komunikacyjna od strony ul. Zielonej, likwidacja istniejącego zjazdu od ul. Łódzkiej, obsługa ruchu pieszego od strony ul. Łódzkiej i ul. Zielonej;
- 10) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 21.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 16U-KS, dla którego ustala się:

- 1) funkcję dominującą: funkcja usługowa lub obsługa komunikacji;

2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) realizacja nowej zabudowy na działce nr ewid. 38, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 1 lub 2 kondygnacje naziemne, ewentualne poddasze jako trzecia kondygnacja,
 - c) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - d) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) zachowanie jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
 - 2) zakaz zabudowy działek nr ewid. 322 i 323, obowiązek realizacji parkingu;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
 - 4) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
 - 5) obsługa komunikacyjna z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem - 25D.

§ 22.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 17U-KS, dla którego ustala się funkcję dominującą: funkcja usługowa lub obsługa komunikacji;

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działki:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji innej niż: biurowej, administracyjno - socjalnej i magazynowej;
- 2) lokalizacja budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) realizacja nowej zabudowy usługowej lub garażowej po spełnieniu warunków:
 - a) maksymalna wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne dla budynków usługowych oraz 1 kondygnacja naziemna dla zabudowy garażowej,
 - b) zakaz stosowania kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - c) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 4) maksymalny współczynnik intensywności zabudowy dla:
 - a) funkcji obsługi komunikacji wynosi - 0,4,
 - b) funkcji usługowej wynosi - 0,3;
- 5) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo dla:

- a) funkcji obsługi komunikacji wynosi 10%,
- b) funkcji usługowej wynosi 50%;
- 6) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 7) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej) drogą wewnętrzną zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 PU-U.

§ 23.1. Wyznacza się teren do zabudowy i zagospodarowania oznaczony na rysunku planu symbolem 18 KS, dla którego ustala się funkcję dominującą: obsługa komunikacji kołowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Przebudowa i rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad:
 - a) lokalizacja budynków zgodnie z liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 2) obowiązek zachowania jednorodnej formy zabudowy w tym materiałów wykończeniowych i kolorystyki dla całej działki;
- 3) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 10%;
- 4) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38 cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 5) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej) drogą wewnętrzną zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MW.

§ 24.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem 19EE, 20EE, 21EE, 22EE, dla których ustala się funkcję dominującą: obiekty i urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy

i zagospodarowania działek:

- 1) adaptacja istniejących obiektów zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 2) modernizacja, rozbudowa i przebudowa lub budowa nowej stacji w uzgodnieniu i na warunkach określonych z zarządcą sieci;
- 3) realizacja nowej i przebudowywanej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość – jedna kondygnacja naziemna,
 - b) zakaz stosowania kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - c) zakaz wprowadzania w elewacjach, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 4) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej: z ulic:
 - a) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 19EE z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L,
 - b) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 20EE i 21EE z drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25D,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 22EE z drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem L (ul. Zielonej) drogą wewnętrzną zlokalizowaną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 10U.

§ 25.1. Wyznacza się tereny publicznych urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem 23L, 24D i 25D.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla wszystkich publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem D obowiązuje zakaz ruchu ciężkiego;
 - 2) dla drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 23L: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m, jezdnia szerokości 8,0 m;
 - 3) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 24D: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnia szerokości 6,0 m;
 - 4) dla drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 25D: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0 m, jezdnia szerokości 6,0 m.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetyczną, oświetleniową, wodociągową, kanalizacji sanitarnej, gazowej, telefonicznej i ciepłowniczej oraz realizację miejsc parkingowych, przystanków komunikacji kołowej, małej architektury i innych elementów związanych z funkcją dominującą za zgodą zarządcy dróg.

§ 26.1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem 26Dw.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dla drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 26Dw: szerokość w liniach rozgraniczających 12,0m, jezdnia szerokości 6,0m;
- 2) obowiązek realizacji przejścia pieszego od strony ul. Łódzkiej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetyczną, oświetleniową, wodociagową, kanalizacji sanitarnej, gazowej, telefonicznej i ciepłowniczej oraz realizację miejsc parkingowych, przystanków komunikacji kołowej, małej architektury i innych elementów związanych z funkcją dominującą za zgodą zarządcy dróg.

§ 27.1. Wyznacza się tereny urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem 27K i 28K.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:

- 1) teren przeznaczony na powiększenie trasy komunikacyjnej – drogi krajowej nr 12;
- 2) zakaz zabudowy oraz lokalizacji jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z obsługą drogi krajowej.

§ 28. Określa się wysokość jednorazowej opłaty pobieranej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych w obszarze objętym planem, płatną w przypadku zbycia nieruchomości przez właściciela lub użytkownika wieczystego, odpowiednio dla terenów: oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) 1MW:

- a) dla działki nr ewid. 17 - 10%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

2) 2MS:

- a) dla działki nr ewid. 28 – 15%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

3) 3MS:

- a) dla działki nr ewid. 51/1 - 15%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

4) 4MN:

- a) dla działki nr ewid. 32 oraz dla części działek nr ewid. 31 i 47/1 – 15%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

5) 5MN:

- a) dla działki nr ewid. 324 i 325 – 15%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

6) 6MN - 0%;

7) 7U–M:

- a) dla działki nr ewid.36 i 42 – 20%,
- b) dla działki nr ewid.35 – 15%,
- c) dla działki nr ewid.34, 44, 43/1 i 43/2 – 10%;

8) 8U -20 %;

9) 9U - 0%;

10) 10U:

- a) dla działki nr ewid. 17 - 10%,
- b) dla pozostałych działek 0%;

11) 11UZ - 0%;

12) 12UZ - 0%;

13) 13UK -0%;

14) 14PU-U -30%;

15) 15PU-U - 30%;

16) 16U–KS:

- a) dla działki nr ewid. 38 - 30%,
- b) dla pozostałych działek 0%;
- 17) 17U–KS - 30%;
- 18) 18KS – 0%;
- 19) 19EE, 20EE, 21EE i 22EE -0%.

Rozdział III Przepisy końcowe

§ 29.1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości poprzez rozplakatowanie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta, Pasażu Powstańców Śląskich, przy ul. 1 -go Maja oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta.

Przewodniczący Rady Miasta
Jan Bizoń