

**UCHWAŁA NR LII/471/10
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w Zgierzu ograniczonego ulicą Henryka Dąbrowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą 3 Maja i ulicą
Ks. Jerzego Popiełuszki**

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 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, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 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, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996), w związku z uchwałą Nr XVII/174/2004 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego: ulicą Henryka Dąbrowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą 3 Maja i ulicą Ks. Jerzego Popiełuszki, Rada Miasta Zgierza

uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Zgierzu, ograniczonego: ulicą Henryka Dąbrowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza (z wyjątkiem terenu objętego Parkiem Kulturowym na mocy uchwały Nr XV/142/03 Miasta Zgierza z dnia 30 XII 2003 r.), ulicą 3 Maja i ulicą Ks. Jerzego Popiełuszki, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza, zatwierdzonym uchwałą Nr XL/380/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 17 listopada 2005 r. zmienionej uchwałą Nr XLII/402/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 2005 r., składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem Nr 1 do uchwały
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem Nr 2 do uchwały;

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, o którym mowa w ust. 1, nie załącza się, gdyż uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

§ 2. Planem objęto obszar, którego granice oznaczone są na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu lub określonych zasadach zagospodarowania wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony kolejnym numerem i odpowiednim symbolem literowym;

- 2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie dominujące na danym terenie, to jest będące wiodącym w całkowitej powierzchni budynków na działce lub zespole działek, powodujące jednoznaczny i czytelny odbiór przestrzeni dla całego terenu;
- 3) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 4) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli wszystkie obiekty kubaturowe lokalizowane na działce nie będą przekraczały tej linii; wyjątek stanowią stacje transformatorowe;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. że w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku (bez wysuniętych poza ten obrys schodów, podjazdów, okapów, otwartych ganków i zadaszeń o szerokości do 1 m oraz balkonów); ustalenia planu dotyczące obowiązującej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 70 % powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; przy realizacji zabudowy w linii zabudowy obowiązującej plan dopuszcza lokalizację zabudowy w granicach prostopadłych działek, przy których ta linia jest wyznaczona, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 7) linii zabudowy pierzejowej – przestrzeganie zasad wynikających z ustalenia tej linii uważa się za spełnione jeżeli budynki o funkcji podstawowej na działce budowlanej będą lokalizowane w tej linii, tzn. w wyznaczonej linii znajdzie się płaszczyzna lica budynku; ustalenia planu dotyczące pierzejowej linii zabudowy uznaje się za spełnione jeżeli co najmniej 90% powierzchni frontowej elewacji budynku znajduje się przy linii zabudowy i leży w płaszczyźnie pionowej wyznaczonej przez tę linię oraz tworzy wraz z budynkami na działkach sąsiednich zwartą ścianę architektoniczną z przejazdami bramowymi; dla pozostałych obiektów kubaturowych lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy; dopuszcza się zmniejszenie warunku 90% powierzchni frontowej elewacji budynku jeżeli będzie to wynikać z przepisów szczególnych; przy realizacji zabudowy w linii zabudowy pierzejowej plan dopuszcza lokalizację zabudowy w granicach prostopadłych działek, przy których ta linia jest wyznaczona, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) usługach - należy przez to rozumieć działalność, służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związanej z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) usługach publicznych - należy przez to rozumieć budynki usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, szkół publicznych, publicznych obiektów ochrony zdrowia, publicznych przedszkoli i domów opieki społecznej, placówek wychowawczo-opiekuńczych, bibliotek;
- 10) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć budynki usługowe inne niż budynki o przeznaczeniu usług publicznych, z głównym nastawieniem na cele komercyjne, będące usługami nieuciążliwymi;
- 11) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji;
- 12) działce, która nie może bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnej działki budowlanej – należy przez to rozumieć działkę, na której można lokalizować zabudowę oraz można ją ogrodzić tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji naziemnych, mierzonych po obrysie zewnętrznym wszystkich budynków zlokalizowanych na danej działce lub zespole działek do powierzchni tej działki budowlanej lub zespołu działek;

- 14) zespole działek - należy przez to rozumieć dwie lub więcej działek budowlanych zlokalizowanych w jednym terenie wyznaczonym w planie, stanowiących jedną nieruchomość budowlaną;
- 15) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 16) dachu naczółkowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z dodatkowymi, krótkimi połaciami na ścianach szczytowych;
- 17) reklamie - należy przez to rozumieć tablice reklamowe, znaki, szyldy, zwiastuny lub inne nośniki reklamowe, umieszczone na terenie prywatnym lub przestrzeni dróg i ciągów pieszych, z wyłączeniem znaków drogowych, tablic i zwiastunów dopuszczonych przez system informacji w mieście Zgierz oraz tymczasowych transparentów okolicznościowych umieszczonych na czas zaistniałej okoliczności;
- 18) strefie dopuszczalnej lokalizacji budynku – należy przez to rozumieć, iż nie wyznacza się bezpośredniej linii lokalizacji budynku lecz strefę w której ta lokalizacja musi nastąpić tj. tak by jedna ze ścian budynku znajdowała się w całości w strefie pomiędzy wyznaczonymi obowiązującymi liniami z zachowaniem pierzejowej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu.

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) zasady podziału nieruchomości;
- 8) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania przestrzennego;
- 10) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych oraz wskaźniki dotyczące miejsc parkingowych;
- 11) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 4) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia przedstawione graficznie na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) pierzejowa linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa dopuszczalnej lokalizacji budynku;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 7) budynki objęte prawną ochroną konserwatorską;
- 8) budynki o wartościach kulturowych;
- 9) granica Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”;
- 10) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) otulina strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 12) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 13) budynek do przeniesienia na teren Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”;
- 14) granice działek, przy których plan dopuszcza realizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- 15) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny lub wskazują budynki lub obszary chronione, ustanowione odrębnymi aktami prawnymi.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami MW₁ ;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wykształconych, śródmiejskich cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami MW₂ ;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami MW₃ ;
- 4) teren zabudowy usług o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczony na rysunku planu symbolem U₁ ;
- 5) tereny zabudowy usług publicznych o wykształconych, śródmiejskich cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami U₂ ;
- 6) tereny zabudowy usług o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami U₃ ;
- 7) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
- 8) tereny obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolami KS
- 9) teren przestrzeni publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem PP;
- 10) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolami E;
- 11) tereny ogólnodostępnych przestrzeni komunikacyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG/KDZ, KDL, KDD;
- 12) tereny przestrzeni ciągów pieszo –jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDP.

2. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, towarzyszące oznaczeniom literowym, przedstawione na rysunku planu określają kolejne numery terenów zlokalizowanych w obszarze objętym ustaleniami planu.

Rozdział 2. **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW₁, 2MW₁, 3MW₁, plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 5) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 2) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania pierzejowych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji usług nieuciążliwych jedynie jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym, dostępnych bezpośrednio z przestrzeni dróg publicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) nakaz ich realizacji jako wbudowanych w partery budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 5) możliwość lokalizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 1MW₁ w granicy działek o nr ewid. 18/5, 18/8 z działkami o nr ewid. 13 i 14;

6) zakaz:

- a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m² ;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - e) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - f) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 8) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 9) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
- a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 10) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 11) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami 1MW₁ i 2MW₁ :

- a) wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (możliwość poddasza użytkowego), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
 - b) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej przy ulicy Henryka Dąbrowskiego na terenie oznaczonym symbolem 2MW₁, możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku większej niż 12,0 m przy zachowaniu ilości maksimum czterech kondygnacji; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 3MW₁ wysokość zabudowy – cztery kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, z której działka budowlana, na której realizowany jest budynek, ma obsługę komunikacyjną;

- 5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykonania dachów wszystkich budynków z takiego samego materiału i w takiej samej kolorystyce;
 - 6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce; dopuszcza się kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego; dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego z wykorzystaniem materiałów naturalnych (np. kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji; zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
 - 7) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);
 - 8) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° - 45° lub dachy płaskie; dopuszcza się kolorystykę w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
 - 9) powierzchnię biologicznie czynną:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami $1MW_1$ i $2MW_1$ w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
 - b) powierzchnię biologicznie czynną na terenie oznaczonym symbolem $3MW_1$ w wielkości minimum 15% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
 - 10) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:
 - a) na terenie $1MW_1$ – 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) na terenie $2MW_1$ – 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) na terenie $3MW_1$ – 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) na terenie $1MW_1$ - 1,5;
 - b) na terenie $2MW_1$ – 2,1;
 - c) na terenie $3MW_1$ – 2,6.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem $1MW_1$:
 - a) podział na działki budowlane może nastąpić po wcześniejszym połączeniu działek o nr ewid. 18/1, 18/2, 18/4, 18/5, 18/6, 18/7, 18/8 w jedną nieruchomość budowlaną;
 - b) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1000 m^2 ;
 - c) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 35 m;
 - d) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy Gabriela Narutowicza;
 - e) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z ulicy Gabriela Narutowicza;
 - 2) na terenie oznaczonym symbolem $2MW_1$:
 - a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000 m^2 ;
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 30 m;
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 2KDL (ulicy Henryka Dąbrowskiego);

d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z drogi publicznej lub poprzez drogi (dojazdy) wewnętrzne;

3) na terenie oznaczonym symbolem 3MW₁ :

a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 2 300 m² ;

b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 22 m;

c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej lub przestrzeni ogólnodostępnej, oznaczonej w planie symbolem 1PP;

d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z drogi publicznej, z przestrzeni ogólnodostępnej.

§ 8. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wykształconych, śródmiejskich cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 4MW₂, 5MW₂, 6MW₂, 7MW₂ plan ustala przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

4) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;

5) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;

6) obowiązek zachowania i ochrony drzewa o cennych wartościach przyrodniczych (lipy drobnolistnej) na działce nr ewid. 9/2 w terenie oznaczonym symbolem 4MW₂ .

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na terenie 5MW₂, 6MW₂, 7MW₂ plan wskazuje układ urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225.

a) w liniach rozgraniczających ulicy Długiej plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków urządzenia przestrzeni publicznej w zakresie:

- rodzaju i struktury nawierzchni;

- kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);

b) w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej przy ulicy Długiej, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:

- wysokości budynku, gzymsu budynku, okapu budynku (z przedstawieniem analizy wysokościowej budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy Długiej na najbliższych działkach sąsiednich po tej samej stronie ulicy);
 - kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
 - kolorystyki ścian.
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 5MW₂, 6MW₂, 7MW₂ (zgodnie z rysunkiem planu) plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
- a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) dla terenów 4MW₂, 5MW₂, 6MW₂ (zgodnie z rysunkiem planu) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 4) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 5) plan obejmuje ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków):
- a) kamienica przy ul. Długiej 13 / narożna z ul. Henryka Dąbrowskiego, na terenie oznaczonym symbolem 5MW₂ ;
 - b) dom mieszkalny przy ulicy Jerzego Popiełuszki 1, na terenie oznaczonym symbolem 6MW₂ ;
 - c) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 30, na terenie oznaczonym symbolem 7MW₂ ;
- 6) w budynkach wymienionych w pkt 3 plan ustala obowiązek uzgodnienia (na etapie pozwolenia na budowę) z właściwym konserwatorem zabytków prac zewnętrznych przy budynku w zakresie:
- a) rozbudowy, przebudowy i remontów bryły i elewacji budynków z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków;
 - b) rozbiórki, z zakazem ich wyburzania w określonych przez WKZ, przypadkach.
- 7) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w pkt 3, obowiązuje w określonych przez WKZ, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.
4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 5MW₂ plan wskazuje budynek mieszkalny przy ulicy Henryka Dąbrowskiego 4, objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/160/244 do rejestru zabytków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 6MW₂ plan wskazuje:

- a) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 14 objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/161/255 do rejestru zabytków
 - b) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 16 objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1022/256 do rejestru zabytków;
 - c) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 18 objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1023/257 do rejestru zabytków;
- 3) zakres wszystkich projektów i prac dotyczących zmiany wyglądu zewnętrznego (przy rozbiórce, zachowaniu, rozbudowie, przebudowie, remoncie), wyglądu wewnętrznego (przy zmianie przeznaczenia, przy remoncie) oraz prace przy zagospodarowaniu otoczenia budynków wymienionych w pkt 2 i 3 należy ustalić oraz uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania pierzejowych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 4MW₂ możliwość realizacji usług nieuciążliwych jedynie jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym;
- 3) na terenach oznaczonych w planie symbolami 5MW₂, 6MW₂, 7MW₂ (z wyjątkiem istniejącego budynku o wartościach kulturowych na działce o nr ewid. 112) w budynkach zlokalizowanych w linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 4KDD (ulicy Długiej), obowiązek realizacji usług nieuciążliwych w parterach budynków dostępnych z przestrzeni publicznej ulicy;
- 4) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) zakaz ich realizacji w kondygnacji wyższej niż parter budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 6) możliwość lokalizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 5MW₂ w granicy działek o nr ewid. 2 i 3 z działkami o nr ewid. 4, 5/1 i 6;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni jednostkowej nie większej niż 1m², łącznej nie większej niż 3m²;
 - c) lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków i budynkach wpisanych do rejestru zabytków;
 - d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - e) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - f) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - g) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu (z wyjątkiem terenu 4MW₂);
- 9) dla terenu 4MW₂ możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu;
- 10) dla terenu 7MW₂: ogrodzenie w linii rozgraniczającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7MW₂ z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8KDD uwzględnia ogrodzenia o następujących parametrach przestrzennych:

- a) wysokość ogrodzenia 1,8m;
 - b) w przypadku realizacji prześwitów w powierzchni ogrodzenia między słupkami powierzchnia ażurowa powinna wynosić maksymalnie 30%;
- 11) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 12) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
- a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 13) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 14) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych tymczasowo w liniach zabudowy: obowiązującej lub pierzejowej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 15) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 4MW₂ :

- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 8,0 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° -25° lub dachy płaskie;

2) na terenie oznaczonym symbolem 5MW₂ :

- a) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ulicy Długiej) i ulicy Henryka Dąbrowskiego – trzy kondygnacje nadziemne (możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 80 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
- b) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii zabudowy obowiązującej ulicy Henryka Dąbrowskiego – dwie kondygnacje nadziemne (możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 30 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 7,5 m; minimalna wysokość budynku 6,5 m;
- c) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
- d) w budynku realizowanym w linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego lokalizowanym w linii zabudowy obowiązującej dach budynku dwuspadowy o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° – 45° ; kalenica dachu równoległa do linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego;
- e) w budynku lokalizowanym w linii pierzejowej dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° -25° lub dachy płaskie;
- f) plan dopuszcza w głębi terenu dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej do 35° lub płaskie;
- g) w budynku objętym ochroną konserwatorską (wpisanym do Rejestru Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku;

3) na terenie oznaczonym symbolem 6MW₂ :

- a) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ulicy Długiej) i w linii rozgraniczającej ulicy Jerzego Popiełuszki – dwie kondygnacje nadziemne, rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m, minimalna wysokość budynku 7,0 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° -35° ; w budynkach realizowanych w granicy działek wewnątrz terenu możliwość realizacji dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 30° ;
- c) w budynkach objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do Rejestru Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejących budynków;

4) na terenie oznaczonym symbolem 7MW₂ :

- a) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ulicy Długiej) – trzy kondygnacje nadziemne, rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m, minimalna wysokość budynku 10 m;
- b) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej przy ulicy Długiej na działce o nr ewid. 112, możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku mniejszej niż 10,0 m przy zachowaniu ilości maksimum dwóch kondygnacji; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- c) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu – maksimum trzy kondygnacje nadziemne, rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m, minimalna wysokość budynku 10 m; zakaz zabudowy jednokondygnacyjnej;
- d) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° -35° ; w budynkach realizowanych w granicy działek wewnątrz terenu możliwość realizacji dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 30° ;

5) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy obowiązującej lub pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;

6) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;

7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:

- a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
- b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
- c) plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- d) plan zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;

8) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);

9) powierzchnię biologicznie czynną:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 4MW₂ w wielkości minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- b) na terenach oznaczonych symbolami 5MW₂ , 6MW₂ , 7MW₂ w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:

- a) na terenie 4MW₂ – 60 % powierzchni działki budowlanej;

- b) na terenie 5MW₂ – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- c) na terenie 6MW₂ – 50 % powierzchni działki budowlanej;
- d) na terenie 7MW₂ dla działki o nr ewid. 112 - 70 % powierzchni działki budowlanej;
- e) na terenie 7MW₂ dla działki o nr ewid. 114 - 50 % powierzchni działki budowlanej;

11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie 4MW₂ - 1,2;
- b) na terenie 5MW₂ – 1,5;
- c) na terenie 6MW₂ – 1,0;
- d) na terenie 7MW₂ dla działki o nr ewid. 112 - 2,1;
- e) na terenie 7MW₂ dla działki o nr ewid. 114 – 1,5.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

1) na terenie oznaczonym symbolem 4MW₂ :

- a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 200 m² ;
- b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 35 m;
- c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ciąg pieszo –jezdnego oznaczonego symbolem 10KDP;
- d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, poprzez ciąg pieszo – dojazdowy 10KDP;

2) na terenach oznaczonych symbolami 5MW₂, 6MW₂, 7MW₂ z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych możliwość podziału działki wyłącznie celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez dopuszczenie lokalizacji w liniach zabudowy obowiązującej lub przejowej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:

- 1) przęsła ogrodzenia pełne;
- 2) wysokość 1,6 m;
- 3) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 4) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
- 5) materiał: cegła, drewno.

§ 9. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o wykształconych, śródmiejskich cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 8MW₂, 9MW₂, 10MW₂ plan ustala przeznaczenia terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla którego obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej;
- 5) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich wyburzeń obiektów;
- 2) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 3) plan obejmuje ochroną dom mieszkalny (wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków) przy ul. 3 Maja 21, na terenie oznaczonym symbolem 10MW₂ ;
- 4) w budynku wymienionym w ust. 3 plan ustala obowiązek uzgodnienia (na etapie pozwolenia na budowę), z właściwym konserwatorem zabytków, prac zewnętrznych przy budynku w zakresie:
 - a) rozbudowy, przebudowy i remontów bryły i elewacji budynków z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków;
 - b) rozbiórki, z zakazem ich wyburzania w określonych przez właściwego konserwatora zabytków przypadkach;
 - c) przeniesienia;
- 5) przed ewentualnym wyburzeniem lub przeniesieniem budynku, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) plan dopuszcza remonty budynków o przeznaczeniu podstawowym, zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) możliwość realizacji zabudowy usługowej jako podstawowego przeznaczenia terenu, z uwzględnieniem parametrów i wskaźników jak dla zabudowy mieszkaniowej;
- 4) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) nakaz ich realizacji jako wbudowanych w partery budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 6) możliwość lokalizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 8MW₂ w granicy działki o nr ewid. 102/2 z działką o nr ewid. 99;

7) zakaz:

- a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m² ;
 - c) lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - e) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - f) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 9) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 10) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
- a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 11) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 12) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych tymczasowo w liniach zabudowy: obowiązującej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenach oznaczonych symbolami 8MW₂ :

- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 100 cm ponad gruntem rodzimym (maksymalna rzędna parteru powinna wynikać z ukształtowania naturalnego spadku terenu), maksymalna wysokość budynku 7,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
- b) wysokość okapu w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej ulicy 3 Maja – maksimum 3,6 m;
- c) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45° ; plan dopuszcza dachy naczółkowe; w budynku lokalizowanym w granicy działki (na działce o nr ewid. 102/2 w terenie 8MW₂) dach jednospadowy o spadku połaci dachowej w zakresie 20° -35° ;
- d) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 104/1 częściowo lub w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 6m przy maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej oraz dachu płaskiego w przypadku realizacji nowego budynku lub rozbudowy budynku istniejącego należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- e) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego przy ulicy 3 Maja 13 działka o nr ewid. 106/2, możliwość odstąpienia od lokalizacji budynku w obowiązującej linii zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku 7,0 m; przy zachowaniu istniejących trzech kondygnacji nadziemnych możliwość stosowania dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;

2) na terenie oznaczonym symbolem 9MW₂ :

- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 100 cm ponad gruntem rodzimym (maksymalna rzędna parteru powinna wynikać z ukształtowania naturalnego spadku terenu), maksymalna wysokość budynku 7,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 35° – 45° ;
- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 110/4 i 506/2 częściowo lub w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 7m przy maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- d) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 110/4 częściowo lub w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 7m przy maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych; w przypadku realizacji nowego budynku lub rozbudowy budynku istniejącego należy przyjąć zasady ustalone w planie;

3) na terenie oznaczonym symbolem 10MW₂ : wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym (maksymalna rzędna parteru powinna wynikać z ukształtowania naturalnego spadku terenu), maksymalna wysokość budynku 7,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;

4) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej drogi publicznej (ulicy 3 Maja), przy linii zabudowy obowiązującej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;

5) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;

6) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:

- a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
- b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
- c) plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- d) plan zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;

7) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);

8) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej (z wyjątkiem działek o nr ewid. 110/4 i 506/2 w terenie oznaczonym symbolem 9 MW₂);

9) powierzchnię biologicznie czynną na działkach o nr ewid. 110/4 i 506/2 w terenie oznaczonym symbolem 9MW₂, w wielkości minimum 15% powierzchni działki budowlanej;

10) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum – 50 % powierzchni działki budowlanej (z wyjątkiem działek o nr ewid. 110/4 i 506/2 w terenie oznaczonym symbolem 9 MW₂);

11) na działkach o nr ewid. 110/4 i 506/2 w terenie oznaczonym symbolem 9MW₂ - powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum – 65 % powierzchni działki budowlanej;

12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie 8MW₂ – 1,1;
- b) na terenie 9MW₂ dla działki o nr ewid. 110/4, 506/2 – 1,3;
- c) na terenie 9MW₂ dla działki o nr ewid. 108/2 – 1,0;

d) na terenie 10MW₂ – 1,0.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 8MW₂, 9MW₂, 10MW₂ (z wyjątkiem działki o nr ewid. 115) z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych możliwość podziału działki wyłącznie celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem;
- 2) możliwość podziału działki o nr ewid. 115 na terenie oznaczonym symbolem 10MW₂ z uwzględnieniem, że:
 - a) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych nie może być mniejsza niż 600 m²;
 - b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 20 m;
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy 3 Maja;
 - d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa z ulicy 3 Maja.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez dopuszczenie lokalizacji w liniach zabudowy obowiązującej lub przejowej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:

- 1) przęsła ogrodzenia pełne;
- 2) wysokość 1,6 m;
- 3) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- 4) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
- 5) materiał: cegła, drewno.

§ 10. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o nowych, cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11MW₃, 12MW₃, 13MW₃, 14MW₃, 15MW₃ plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi nieuciążliwe.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 5) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 11MW₃ plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 2) dla terenów 12MW₃, 13MW₃, 14MW₃, 15MW₃ plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania pierzejowej linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji usług nieuciążliwych jedynie jako wbudowanych w partery budynków o przeznaczeniu podstawowym, dostępnych bezpośrednio z przestrzeni dróg publicznych;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) zakaz ich realizacji w kondygnacji wyższej niż parter budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych, celem zapewnienia obsługi parkingowej budynków;
- 6) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m²;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - e) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - f) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;

- 8) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 9) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 10) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 11) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych tymczasowo w liniach zabudowy: obowiązującej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 12) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy – cztery kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe lub nieużytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym (możliwość większej rzędnej parteru, jeżeli wynika to z naturalnego ukształtowania terenu, ale nie wyższej niż 1,2 m), maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
- 2) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku położonego na terenie 11MW₃ dz. nr ewid. 103/1 oraz na terenie 13MW₃ dz. nr ewid. 110/4 częściowo lub w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 7m przy maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych w zakresie 35° - 45° ; plan dopuszcza dachy naczółkowe;
- 4) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);
- 5) kolorystyka dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 6) kolorystyka elewacji budynków – kolory pastelowe oraz biel, zakaz stosowania kolorów jaskrawych;
- 7) budynki o przeznaczeniu podstawowym lokalizowane na terenach oznaczonych symbolami 12MW₃ , 13MW₃ , 14MW₃ 15MW₃ powinny mieć bryłę, detal architektoniczny, sposób wykończenia oraz faktury materiałów jednolite dla wszystkich terenów;
- 8) powierzchnię biologicznie czynną;
 - a) na terenie oznaczonym symbolem 11MW₃ w wielkości minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 12MW₃ w wielkości minimum 5% powierzchni działki budowlanej
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 13MW₃ , 14MW₃ , 15MW₃ w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
- 9) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:
 - a) na terenie 11MW₃ – 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami 13MW₃ , 14MW₃ , 15MW₃ – 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) na terenie 12MW₃ – 90 % powierzchni działki budowlanej;

10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie 11MW₃ – 2,0;
- b) na terenie 12MW₃ – 3,6;
- c) na terenach 13MW₃ , 14MW₃ , 15MW₃ – 2,4.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

1) niezależną nieruchomość budowlaną mogą stanowić działki:

- a) na terenie oznaczonym symbolem 11MW₃ – działki w granicach terenu o nr ewid. 101/3, 103/2, 103/1, 105;
- b) na terenie oznaczonym symbolem 12MW₃ – działki w granicach terenu o nr ewid. 108/5, 110/3, 506/1, 505;
- c) na terenie oznaczonym symbolem 13MW₃ – działki w granicach terenu o nr ewid. 110/4, 506/1;
- d) na terenie oznaczonym symbolem 14MW₃ – działki w granicach terenu o nr ewid. 112, 114, 113, 115;
- e) na terenie oznaczonym symbolem 15MW₃ – działki w granicach terenu o nr ewid. 113, 115; po wcześniejszym, wzajemnym połączeniu się w granicach terenu;

2) podział na działki budowlane może nastąpić po wcześniejszym połączeniu działek, w jedną nieruchomość budowlaną zgodnie z ust. 1:

- a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1200 m² ;
- b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 25 m;
- c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi publicznej;
- d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z drogi publicznej, z przestrzeni ogólnodostępnej.

§ 11. 1. Dla terenu zabudowy usług o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 16U₁ plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług komercyjnych, zabudowa usług publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed sływem wód opadowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności produkcyjno - usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 5) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodnie z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych;

6) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 2) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania pierzejowej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu;
- 2) w budynkach zlokalizowanych w linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego na ziałkach budowlanych obowiązek realizacji przeznaczenia w formie usług komercyjnych, publicznych;
- 3) plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych w głębi działek budowlanych (wewnątrz terenu) na obiekty produkcyjne składy i magazyny;
- 4) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) nakaz ich realizacji jako wbudowanych w partery budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 6) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 3m² ;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - e) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
- 7) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu;
- 8) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 9) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) minimum 20% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 10) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;

11) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego (z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych tymczasowo w linii zabudowy: pierzejowej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 16U₁ :

a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza nieużytkowego), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym (możliwość wyższej rzędnej parteru jeżeli wynika to z naturalnego ukształtowania terenu, ale nie wyższej niż 80 cm), maksymalna wysokość budynku 9,5 m; minimalna wysokość budynku 8,0 m;

b) dla budynków:

- usytuowanych w pierzejowej linii zabudowy: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie 25° - 35° ;

- dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej przy ulicy Henryka Dąbrowskiego na działce o nr ewid. 5/2, możliwość realizacji dachu płaskiego lub dwuspadowego o nachyleniu mniejszym niż 25° ;

- usytuowanych w głębi terenu: dachy jednospadowe o kącie nachylenia połaci do 15° lub płaskie;

2) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;

3) w budynkach realizowanych w linii zabudowy pierzejowej obowiązek kształtowania elewacji frontowych budynków z następującymi zasadami:

a) stosowanie, w elewacji frontowej budynków, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości zbliżonym do 2/3, rozmieszczonych w odstępach zbliżonych do szerokości otworu okiennego (dotyczy to również wymiany okien w budynkach istniejących);

b) zakazuje się stosowania w ścianach elewacyjnych budynków przylegających do przestrzeni publicznych, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni elewacji;

4) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;

5) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:

a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;

b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;

c) plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;

d) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów;

6) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);

7) powierzchnię biologicznie czynną na terenie oznaczonym symbolem 16U₁ w wielkości minimum 10% powierzchni działki budowlanej

8) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum – 70 % powierzchni działki budowlanej

9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,4.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

1) na terenie oznaczonym symbolem 16U₁ :

- a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3500 m² ;
 - b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 50 m;
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego;
 - d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z drogi publicznej;
- 2) działki o nr ewid. 5/1 i 9/2 w terenie oznaczonym symbolem 16U₁ , mogą stanowić nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez wprowadzenie zakazu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

§ 12. 1. Dla terenów zabudowy usług publicznych o wykształconych, śródmiejских cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 17U₂ , 18U₂ , 19U₂ , 20U₂ plan ustala przeznaczenie terenów:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi komercyjne nieuciążliwe, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 5) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 6) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie 19U₂ , 20U₂ plan wskazuje układ urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225.
 - a) w liniach rozgraniczających ulicy Długiej plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków urządzenia przestrzeni publicznej w zakresie:
 - kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);
 - rodzaju i struktury nawierzchni;

- b) w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej przy ulicy Długiej, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:
- wysokości budynku, gzymsu budynku, okapu budynku (z przedstawieniem analizy wysokościowej budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy Długiej na najbliższych działkach sąsiednich po tej samej stronie ulicy);
 - kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
 - kolorystyki ścian.
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 19U₂, 20U₂ (zgodnie z rysunkiem planu) plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
- a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczególności wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) dla terenów 17U₂, 18U₂, 20U₂ (zgodnie z rysunkiem planu) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 4) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 5) plan obejmuje ochroną budynek (wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków) przy ul. Henryka Dąbrowskiego 12 (działka o nr ewid. 11), na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 18U₂;
- 6) w budynku wymienionym w ust. 5 plan ustala obowiązek uzgodnienia (na etapie pozwolenia na budowę) z właściwym konserwatorem zabytków prac zewnętrznych przy budynku w zakresie:
- a) rozbudowy, przebudowy i remontów bryły i elewacji budynków z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków;
 - b) rozbiórki, z zakazem ich wyburzania w określonych przez właściwego konserwatora zabytków, przypadkach.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązek zachowania pierzejowych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) w budynkach zlokalizowanych w linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDD (ulicy Długiej) możliwość realizacji przeznaczenia mieszkaniowego wielorodzinnego na kondygnacji drugiej i wyższej niż drugiej;
- 3) w budynkach zlokalizowanych w głębi działek budowlanych (wewnątrz terenu) możliwość realizacji przeznaczenia uzupełniającego w formie usług komercyjnych;

- 4) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) nakaz ich realizacji jako wbudowanych w partery budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 20U₂ plan dopuszcza remonty istniejącej zabudowy gospodarczej, z zakazem jej rozbudowy;
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m² ;
 - c) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - d) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - e) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - f) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,8 m od poziomu terenu;
- 9) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 10) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni przeswitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 11) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 12) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywoplotu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 17U₂ :
 - a) wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza nieużytkowego), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 9,0 m;
 - b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° -35° ;
 - c) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej przy ulicy Henryka Dąbrowskiego na działce o nr ewid. 14, możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku mniejszej niż 9,0 m przy zachowaniu ilości maksimum dwóch kondygnacji; możliwość stosowania dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 18U₂ w budynku objętym ochroną konserwatorską w planie (wpisanym do Ewidencji Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 19U₂ :

- a) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii rozgraniczającej ulicy 4KDD (ulicy Długiej) – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 80 cm ponad gruntem rodzimym (może być wyższa jeżeli wynika to z istniejącego spadku terenu), maksymalna wysokość budynku 10,0 m; minimalna wysokość budynku 9,0 m; okap dachu na wysokości minimum 8,0 m;
 - b) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 7/2 w całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 7,0m przy maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
 - c) wysokość zabudowy w głębi terenu – maksymalnie dwie kondygnacje (w tym możliwość poddasza), maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0m;
 - d) dachy budynków zlokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej – dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° -35° ;
 - e) dachy budynków zlokalizowanych w głębi działek – jednospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 15° lub płaskie;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 20U₂ :
- a) wysokość zabudowy zlokalizowanej w linii rozgraniczającej ulicy 4KDD (ulicy Długiej) – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 80 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 9,0 m;
 - b) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
 - c) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 15° -35° ;
 - d) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego możliwość stosowania mniejszej wysokości budynku niż 9,0m, dachu o spadku połaci dachowych innym niż zakres 25° -35° lub dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 5) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;
- 6) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 7) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:
- a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
 - b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
 - c) plan dopuszcza wykorzystanie materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - d) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);
- 9) powierzchnię biologicznie czynną:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 17U₂ i 18U₂ w wielkości minimum 5% powierzchni działki budowlanej;

- b) na terenach oznaczonych symbolami 19U₂ i 20U₂ w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
- 10) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 17U₂ i 18U₂ – 90 % powierzchni działki budowlanej;
- b) na terenach oznaczonych symbolami 19U₂ i 20U₂ – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) na terenie 17U₂ - 2,2;
- b) na terenie 18U₂ - 3,6;
- c) na terenie 19U₂ - 1,2;
- d) na terenie 20U₂ dla działki o nr ewid. 109/4 – 1,2;
- e) na terenie 20U₂ dla działki o nr ewid. 109/5, 109/6 – 1,8.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 17U₂, 18U₂, 19U₂ z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych możliwość podziału działki wyłącznie celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem;
- 2) działki o nr ewid. 7/2 i 8 w terenie oznaczonym symbolem 19U₂, mogą stanowić nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu;
- 3) działki o nr ewid. 109/4, 110/2, 111/5 w terenie oznaczonym symbolem 20U₂, mogą stanowić nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 20U₂:
- a) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 400 m²;
- b) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 30 m;
- c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczającej drogi publicznej;
- d) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki budowlanej jest możliwa z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu.

§ 13. 1. Dla terenów zabudowy usług o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 21U₃, 22U₃, 23U₃ plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług komercyjnych, zabudowa usług publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;

- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 5) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 6) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenach 21U₃, 22U₃, 23U₃ plan wskazuje układ urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225:
 - a) w liniach rozgraniczających ulicy Długiej plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków urządzenia przestrzeni publicznej w zakresie:
 - kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);
 - rodzaju i struktury nawierzchni;
 - b) w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej przy ulicy Długiej, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:
 - wysokości budynku, gzymsu budynku, okapu budynku (z przedstawieniem analizy wysokościowej budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy Długiej na najbliższych działkach sąsiednich po tej samej stronie ulicy);
 - kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
 - kolorystyki ścian.
- 2) plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 4) plan obejmuje ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków):
 - a) dom mieszkalny przy ul. Długiej 15, na terenie oznaczonym symbolem 21U₃ ;
 - b) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 22, na terenie oznaczonym symbolem 23U₃ ;

- c) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 24, na terenie oznaczonym symbolem 23U₃ ;
- 5) w budynkach wymienionych w pkt 4 plan ustala obowiązek uzgodnienia (na etapie pozwolenia na budowę) z właściwym konserwatorem zabytków prac zewnętrznych przy budynku w zakresie:
- a) rozbudowy, przebudowy i remontów bryły i elewacji budynków z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynków;
 - b) rozbiórki, z zakazem ich wyburzania w określonych przez właściwego konserwatora zabytków, przypadkach;
 - c) przeniesienia.
- 6) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, wymienionych w pkt 4, obowiązuje w określonych przez właściwego konserwatora zabytków, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania pierzejowych linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji przeznaczenia mieszkaniowego wielorodzinnego na kondygnacji drugiej i wyższej niż drugiej;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) zakaz ich realizacji w kondygnacji wyższej niż parter budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 5) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 2m² ;
 - c) lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków;
 - d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie, w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - e) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - f) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - g) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 6) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 7) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 8) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego;
- 9) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;

10) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrzystego (z wyjątkiem ogrodzeń lokalizowanych tymczasowo w linii zabudowy: pierzejowej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrzystego żywopłotu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) na terenie oznaczonym symbolem 21U₃ :

- a) wysokość zabudowy lokalizowanej w linii zabudowy pierzejowej – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza nieużytkowego), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 7,0 m;
- b) dachy budynków lokalizowanych w pierzejowej linii zabudowy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45° ;
- c) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
- d) dachy budynków zlokalizowanych w głębi terenu – jednospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 15° lub dachy płaskie;
- e) obowiązek zachowania osiowości w kształtowaniu elewacji budynku w linii zabudowy pierzejowej;

2) na terenie oznaczonym symbolem 22U₃ :

- a) wysokość zabudowy – na działce o nr ewid. 15/9 trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 10,0 m; minimalna wysokość budynku 8,50 m;
- b) wysokość zabudowy – na działkach o nr ewid. 15/2, 15/3, 15/4 trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 9 m;
- c) dachy budynków lokalizowanych w pierzejowej linii zabudowy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45° ;
- d) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m
- e) dachy budynków zlokalizowanych w głębi terenu – jednospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie do 15° lub dachy płaskie;

3) na terenie oznaczonym symbolem 23U₃ :

- a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza nieużytkowego), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 10,0 m; minimalna wysokość budynku 8,50 m;
- b) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 103/1 częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 7,0m przy maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- c) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45° ;

4) w budynkach objętych ochroną w planie (wpisanych do Ewidencji Zabytków) plan dopuszcza zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku;

5) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;

6) w budynkach realizowanych w linii zabudowy pierzejowej obowiązek kształtowania elewacji frontowych budynków z następującymi zasadami:

- a) osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji; w terenie 22U₃ osiowość kształtowania elewacji dotyczyć może w przypadku jednej inwestycji wspólnie działek o nr ewid. 15/3 i 15/4;
 - b) stosowanie, w elewacji frontowej budynków, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości zbliżonym do 2/3, rozmieszczonych w odstępach zbliżonych do szerokości otworu okiennego (dotyczy to również wymiany okien w budynkach istniejących), plan dopuszcza półokrągłe zwieńczenie okna;
 - c) zakazuje się stosowania w ścianach elewacyjnych budynków przylegających do przestrzeni publicznych, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni poszczególnych elewacji;
- 7) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:
- a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
 - b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
 - c) plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 9) plan zakazuje stosowania jaskrawych kolorów; zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);
- 10) powierzchnię biologicznie czynną:
- a) na terenach oznaczonych symbolami 21U₃ i 22U₃ w wielkości minimum 30% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 23U₃ w wielkości:
 - minimum 5% powierzchni działki budowlanej o nr ewid. 101/2;
 - minimum 25% powierzchni działek budowlanych o nr ewid. 103/1 i 105;
- 11) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum –
- a) na terenach oznaczonych symbolami 21U₃ i 22U₃ – 50 % powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
 - b) na terenie oznaczonym symbolem 23U₃, na działkach o nr ewid. 103/1, 105 – 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - c) na terenie oznaczonym symbolem 23U₃, na działce o nr ewid. 101/2 – 90 % powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
- a) na terenie 21U₃ - 1,0;
 - b) na terenie 22U₃ - 1,25;
 - c) na terenie 23U₃ dla działki o nr ewid. 103/1 i 105 – 1,8;
 - d) na terenie 23U₃ dla działki o nr ewid. 101/2 – 2,7.
6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:
- 1) na terenach oznaczonych symbolami 21U₃, 22U₃, 23U₃ z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych możliwość podziału działki wyłącznie celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem;

2) działki o nr ewid.15/3 i 15/4 w terenie oznaczonym symbolem 22U₃, mogą stanowić nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 2) plan dopuszcza lokalizację w liniach zabudowy pierzejowej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:
 - a) przęsła ogrodzenia pełne;
 - b) wysokość 1,6 m;
 - c) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
 - d) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
 - e) materiał: cegła, drewno.

§ 14. 1. Dla terenów zabudowy usług o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 24U₃, 25U₃, 26U₃, 27U₃, 28U₃ plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usług komercyjnych, zabudowa usług publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów szczególnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);
- 2) zakaz oddziaływania na środowisko w sposób przekraczający dopuszczalne wielkości emisji substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 3) nakaz kształtowania powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
- 4) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek;
- 5) obowiązek ochrony akustycznej terenów jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo - usługowe, dla których obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi; uciążliwość akustyczna powinna się zamykać w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 6) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) na terenie 27U₃ plan wskazuje układ urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225.
 - a) w liniach rozgraniczających ulicy Długiej plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków urzędzenia przestrzeni publicznej w zakresie:
 - kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);

- rodzaju i struktury nawierzchni;
- b) w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii zabudowy pierzejowej przy ulicy Długiej, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:
- wysokości budynku, gzymsu budynku, okapu budynku (z przedstawieniem analizy wysokościowej budynków zlokalizowanych w pierzei ulicy Długiej na najbliższych działkach sąsiednich po tej samej stronie ulicy);
 - kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
 - kolorystyki ścian.
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 26U₃ (zgodnie z rysunkiem planu) , 27U₃ i 28U₃ plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
- a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) dla terenów 24U₃ , 25U₂ , 26U₃ (zgodnie z rysunkiem planu) plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 4) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.
4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
- 1) na terenie oznaczonym symbolem 24U₃ plan wskazuje:
- a) budynek mieszkalny przy ulicy Henryka Dąbrowskiego 16, objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1005/243 do rejestru zabytków;
 - b) plan ustala obowiązek translokacji budynku na teren Parku Kulturowego w Zgierzu, w uzgodnieniu zakresu translokacji oraz zakresu remontu budynku z właściwym konserwatorem zabytków;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 25U₃ plan wskazuje budynek mieszkalny przy ulicy Jerzego Popiełuszki 7, objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1025/259 do rejestru zabytków;
- 3) zakres wszystkich projektów i prac dotyczących zmiany wyglądu zewnętrznego (przy rozbiórce, zachowaniu, rozbudowie, przebudowie, remoncie), wyglądu wewnętrznego (przy zmianie przeznaczenia, przy remoncie) oraz prace przy zagospodarowaniu otoczenia budynków wymienionych w pkt 1 i 2 należy ustalić oraz uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.
5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, obowiązujących linii zabudowy i pierzejowych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;

- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 24U₃ dla nieruchomości zlokalizowanej przy ul. Dąbrowskiego 14 plan wskazuje strefę dopuszczalnej lokalizacji budynku;
- 3) możliwość realizacji przeznaczenia mieszkaniowego wielorodzinnego na kondygnacji drugiej i wyższej niż drugiej;
- 4) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) zakaz ich realizacji w kondygnacji wyższej niż parter budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 24U₃ i 25U₃ w parterze budynków dostępnych od innej strony niż przestrzeń drogi 2KDL, 3KDD, 12KDP i ulicy Henryka Dąbrowskiego plan dopuszcza pomieszczenia gospodarcze i garaże;
- 6) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 7) zakaz:
 - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
 - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni łącznej większej niż 4m² ;
 - c) lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do rejestru zabytków;
 - d) lokalizacji reklam o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na terenie w którym lokalizowana jest reklama; dopuszcza się reklamy okolicznościowe i informacje przyjęte w systemie przestrzennym informacji gminnej;
 - e) lokalizacji reklam w oknach budynków;
 - f) lokalizacji reklam na drzewach i w zasięgu ich koron;
 - g) realizacji reklam wiszących wspornikowo na budynkach zlokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg;
- 8) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 9) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 10) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza:
 - a) minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia drewnianego, murowanego lub z tworzyw sztucznych;
 - b) minimum 70% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami, w przypadku realizacji ogrodzenia metalowego lub siatki;
- 11) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 12) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń zlokalizowanych tymczasowo w linii zabudowy: pierzejowej lub obowiązującej linii zabudowy); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywoplotu.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 24U₃ :
 - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 9,0 m;
 - b) dach zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie od 20° do 45° ;

- c) dach zabudowy zlokalizowanej w linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego należy projektować jako dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $25^{\circ} - 45^{\circ}$; obowiązek stosowania kolorystyki w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- d) w budynku realizowanym w linii rozgraniczającej ulicy Henryka Dąbrowskiego obowiązek osiowego komponowania elewacji frontowej z symetrycznym układem witryn i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości i symetrii głównych części elewacji, obowiązek stosowania prostokątnych otworów okiennych w stosunku szerokości do wysokości równej 2 do 3;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem $25U_3$:
- a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 6,50 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- c) w budynku objętym ochroną konserwatorską (wpisanym do Rejestru Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku;
- d) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej na działce o nr ewid. 100/4, możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku mniejszej niż 9,0 m przy zachowaniu ilości maksimum dwóch kondygnacji; możliwość stosowania dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- e) dla zabudowy realizowanej w granicy działki o nr ewid. 99 z działką o nr ewid. 102/2 możliwość realizacji dachów płaskich lub jednospadowych;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem $26U_3$:
- a) wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 10,0 m; minimalna wysokość budynku 8,50 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- c) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego możliwość stosowania mniejszej wysokości budynku niż 10,0m, dachu o spadku połaci dachowych innym niż zakres $35^{\circ} - 45^{\circ}$ lub dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem $27U_3$:
- a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 8,0 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $35^{\circ} - 45^{\circ}$;
- c) dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę budynku położonego na dz. nr ewid. 107 częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy; możliwość stosowania maksymalnej wysokości 9,0m przy maksymalnie 2 kondygnacjach nadziemnych oraz dachu płaskiego; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem $28U_3$:
- a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9,0 m; minimalna wysokość budynku 8,0 m;
- b) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie $35^{\circ} - 45^{\circ}$;

- c) dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego, możliwość stosowania dachu dwuspadowego o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 20° - 35° ; kalenica dachu równoległa do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu 3KDD; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- 6) w budynkach objętych ochroną konserwatorską (wpisanych do Rejestru Zabytków) plan dopuszcza zachowanie wysokości zabudowy, spadków połąci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku;
- 7) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy linii zabudowy pierzejowej, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, w której budynek jest realizowany;
- 8) w budynkach realizowanych w linii zabudowy pierzejowej obowiązek kształtowania elewacji frontowych budynków z następującymi zasadami:
- a) osiowe komponowanie nowych elewacji frontowych budynków usytuowanych w pierzei ulic z symetrycznym układem witryn, wejść i otworów okiennych z zachowaniem symetrii całości oraz symetrii głównych części elewacji;
 - b) stosowanie, w elewacji frontowej budynków, prostokątnych otworów okiennych „pionowych” o stosunku szerokości do wysokości zbliżonym do $2/3$, rozmieszczonych w odstępach zbliżonych do szerokości otworu okiennego (dotyczy to również wymiany okien w budynkach istniejących), plan dopuszcza półokrągłe zwieńczenie okna;
 - c) zakazuje się stosowania w ścianach elewacyjnych budynków przylegających do przestrzeni publicznych, przeszkleń o powierzchni większej niż 60% powierzchni poszczególnych elewacji;
- 9) na terenie oznaczonym symbolem $27U_3$ obowiązek realizacji przejazdu, przejścia w parterze budynku na działce o nr ewid. 107 zgodnie z rysunkiem planu, łączącego przestrzeń publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1PP z ciągiem pieszo dojazdowym oznaczonym na rysunku planu symbolem 11KDP;
- 10) na terenie oznaczonym symbolem $27U_3$ plan dopuszcza nadbudowę budynkiem przestrzeni ciągu pieszo dojazdowego 11KDP zgodnie z przepisami szczególnymi na głębokość istniejącego budynku na działce sąsiedniej o nr ewid. 109/5;
- 11) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 12) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:
- a) plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
 - b) plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
 - c) plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
 - d) plan zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 13) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego (z wyjątkiem dachów płaskich);
- 14) powierzchnię biologicznie czynną:
- a) na terenach oznaczonych symbolami $24U_3$, $25U_3$, $26U_3$ minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
 - b) na terenach oznaczonych symbolami $27U_3$, $28U_3$ minimum 5% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 15) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:

- a) na terenach oznaczonych symbolami 25U₃ 26U₃ , – 45 % powierzchni działki budowlanej;
- b) na terenach oznaczonych symbolami 24U₃ , 28U₃ , – 60 % powierzchni działki budowlanej;
- c) na terenie oznaczonym symbolem 27U₃ – 65% powierzchni działki budowlanej.

16) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) na terenie 24U₃ – 1,8,
- b) na terenie 25U₃ , 26U₃ – 1,0;
- c) na terenie 27U₃ - 1,6;
- d) na terenie 28U₃ – 1,2.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady podziału nieruchomości:

1) na terenach oznaczonych symbolami 25U₃ , 26U₃ , 27U₃ z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych możliwość podziału działki wyłącznie celem powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem;

2) na terenie oznaczonym symbolem 24U₃ :

- a) działki o nr ewid. 12/1, 12/5 mogą stanowić działki budowlane dopiero po połączeniu w jedną nieruchomość;
- b) podział może nastąpić po wcześniejszym połączeniu działek w jedną nieruchomość budowlaną;
- c) wielkość nowo wydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 1 400 m² ;
- d) krótszy bok nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć minimum szerokość 25 m;
- e) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD;
- f) obsługa komunikacyjna każdej nowo wydzielonej działki jest możliwa wyłącznie z wyznaczonych w planie dróg ogólnodostępnych;

3) działki o nr ewid. 97/1 i 97/2 a także działki o nr ewid. 95/2, 96/1 i 96/2 w terenie oznaczonym symbolem 26U₃ , mogą stanowić nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) plan dopuszcza, do czasu realizacji inwestycji o przeznaczeniu określonym w planie, utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania funkcjonalnego;
- 4) plan dopuszcza lokalizację w liniach zabudowy pierzejowej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:
 - a) przęsła ogrodzenia pełne;
 - b) wysokość 1,6 m;
 - c) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
 - d) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
 - e) materiał: cegła, drewno;
- 5) plan dopuszcza lokalizację w liniach zabudowy pierzejowej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym ogrodzenia w postaci pasa nasadzeń roślinnych (zieleni wysokiej i średniowysokiej,

z udziałem minimum 50% zieleni zimozielonej) z zastosowaniem gatunków roślin dostosowanych do pełnienia funkcji izolacji optycznej.

§ 15. 1. Dla terenu zabudowy usług o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 29ZP plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – niezbędna sieć infrastruktury technicznej; obiekty małej architektury związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) nakaz kształtowania powierzchni działki w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed wpływem wód opadowych;
- 2) obowiązek selekcji i gromadzenia odpadów w oznaczonych pojemnikach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
- 3) obowiązek zachowania i ochrony istniejących drzew o cennych wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 15/7 w terenie oznaczonym symbolem 29ZP – z wyjątkiem sytuacji bezpośredniego zagrożenia zdrowia i życia mieszkańców zabudowy sąsiedniej;
- 4) zakaz ogławiania drzew.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala (częściowo zgodnie z rysunkiem planu) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 2) plan ustala otulinę (częściowo zgodnie z rysunkiem planu) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakaz realizacji zabudowy;
- 2) dopuszcza się lokalizację form małej architektury związanej z przeznaczeniem podstawowym terenu;
- 3) nakaz lokalizacji ogrodzenia w linii rozgraniczającej teren 29ZP z 3KDD.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu poprzez ustalenie powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem 29ZP w wielkości minimum 85% powierzchni działki budowlanej.

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 30KS plan ustala przeznaczenie podstawowe terenu jako tereny zurbanizowane o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod objekty obsługi komunikacyjnej z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala (zgodnie z rysunkiem planu) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 2) plan ustala otulinę (zgodnie z rysunkiem planu) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku lokalizacji garaży nakaz ich realizacji nie wyżej niż 3 kondygnacje nadziemne oraz nie głębiej niż 2 kondygnacje podziemne, maksymalna wysokość budynku 12,0 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
- 2) dach płaski;
- 3) obowiązuje naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego, jak i kolory: szary, beżowy.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną minimum - 10%;
- 2) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum - 90%;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 3,2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady podziału nieruchomości poprzez wprowadzenie zakazu podziału nieruchomości.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów poprzez dopuszczenie, do czasu realizacji parkingu wielopoziomowego, realizacji miejsc parkingowych w poziomie terenu.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PP plan ustala przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zurbanizowane o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod przestrzenie publiczne ogólnodostępne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - realizacja obiektów małej architektury oraz form plastycznych (rzeźb), elementy infrastruktury technicznej, ciągi pieszo – dojazdowe.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) plan ustala (zgodnie z rysunkiem planu) strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 2) plan ustala otulinę (zgodnie z rysunkiem planu) strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez wprowadzenie zakazu stosowania, w granicach terenów publicznych, gatunków (odmian) drzew i krzewów o znacznie rozchodzących się systemach korzeniowych, powodujących uszkodzenia nawierzchni ulic i chodników; dopuszczenie sadzenia drzew i krzewów o małej i zwartej bryle korzeniowej, z wykorzystaniem takich gatunków jak: jarzębina, głóg, jabłoń i wiśnia ozdobna oraz odmian takich jak: akacja kulista, klon kulisty, klon tatarski, klon polny, karawana.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E, 3E, plan ustala podstawowe przeznaczenie terenu – tereny zurbanizowane o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod obiekty elektroenergetyki.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) dla terenu 2E plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
 - a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
 - b) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków zakresu i stopnia szczegółowości wszelkich prac w elewacjach i zewnętrznej strukturze budynków, wykonywanych przy modernizacji, przebudowie i rozbudowie obiektów;
 - c) obowiązek uzgadniania nowych podziałów parcelacyjnych działek;
 - d) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków;
 - e) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;

- 2) dla terenów 1E, 3E plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 3) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
 - a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania;
- 3) przy realizacji budynków, budowli i zagospodarowania terenu należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające, zgodne z przepisami szczególnymi, parametry akustyczne na sąsiadujących terenach mieszkaniowych.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w przypadku realizacji ogrodzeń, obowiązek w liniach rozgraniczających tereny z przestrzenią ogólnodostępną, stosowania ogrodzeń ażurowych o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm;
- 2) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 3) możliwość lokalizowania obiektów tymczasowych na potrzeby prowadzenia budowy w obrębie działki budowlanej na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę;
- 4) zakaz lokalizacji reklam.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 zasady podziału nieruchomości:

Plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy o przeznaczeniu podstawowym – maksimum 4,0 m;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy – 95% powierzchni terenu;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna minimum 5% powierzchni terenu;
- 4) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,0.

Rozdział 3.

Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji

§ 19. Plan ustala następujące zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

1) system ulic ogólnodostępnych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi publiczne podzielone ze względów funkcjonalnych i technicznych na klasy:

- a) „KDG/KDZ”- główna/zbiorcza,
- b) „KDL” – lokalna,
- c) „KDD” – dojazdowa,

zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w aktualnym Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie; parametry techniczne poszczególnych klas dróg powinny spełniać wymogi zawarte w w/w rozporządzeniu;

2) dla ulic, o których mowa w pkt 1, plan ustala:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny uwagi
1	2	3	4
1KDG/KDZ	Ulica główna (docelowo zbiorcza) (ul. 3 Maja)	15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
2KDL	Ulica lokalna (ul. Henryka Dąbrowskiego)	min.14,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa
3KDD	ulica dojazdowa	14,0 m-15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
4KDD	ulica dojazdowa (ul. Długa)	14,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
5KDD	ulica dojazdowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
6KDD	ulica dojazdowa projektowana	min. 20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
7KDD	ulica dojazdowa	20,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
8KDD	ulica dojazdowa	10,0 m - 15,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,
9KDD	ulica dojazdowa	10,0 m	1/2 – jednojezdniowa, dwupasowa,

3) plan ustala system ciągów pieszo-jezdnymi obsługujących komunikacyjnie obszar planu: 10KDP; 11KDP; 12KDP; 13KDP, dla których:

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy / nazwa ulicy	Projektowana szerokość w liniach rozgraniczających
1	2	3
10KDP	ciąg pieszo jezdny	7,5m z poszerzeniem na plac manewrowy
11KDP	ciąg pieszo jezdny	5,0 m
12KDP	ciąg pieszo jezdny	8,5 m
13KDP	ciąg pieszo jezdny	6,0 m

4) dla terenów, o których mowa w pkt. 2 i 3 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające;

5) plan ustala, iż wszystkie drogi ogólnodostępne wyszczególnione na rysunku planu i w tabeli w pkt 2 zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji stanowią inwestycje celu publicznego;

6) na terenach w obrębie linii rozgraniczających drogi, plan zakazuje lokalizację nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego oraz lokalizacji reklam wolnostojących; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem

nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg;

- 7) plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca parkingowe dla samochodów:
- a) w terenach zurbanizowanych przeznaczonych na cele mieszkaniowe minimum 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach;
 - b) w terenach zurbanizowanych przeznaczonych na cele usługowe minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 55 m² powierzchni użytkowej;
 - dla zakładów produkcyjno usługowych - 30 miejsc na 100 zatrudnionych;
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie;
 - dla obiektów hotelowych – jedno miejsce postojowe na każde 2 miejsca noclegowe;
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej – 7 stanowisk na każde 100 m² -powierzchni użytkowej;
 - c) w terenach zurbanizowanych przeznaczonych na cele usługowe realizowane w budynkach istniejących oraz przy nadbudowie i przebudowie plan dopuszcza zmniejszenie ilości miejsc parkingowych o maksimum 15% w stosunku do ilości miejsc parkingowych określonych w pkt. b);
- 8) plan dopuszcza bilansowanie ilości miejsc parkingowych dla terenów usług publicznych w terenach dróg publicznych , ciągów pieszo – dojazdowych;
- 9) plan dopuszcza bilansowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych;
- 10) dla terenu 3KDD, 4KDD, 5KDD, 8KDD (zgodnie z rysunkiem planu), 11KDP plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:
- a) obowiązek uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków projektów dróg;
 - b) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 11) dla terenów 1KDG/KDZ, 2KDL, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD (zgodnie z rysunkiem planu), 9KDD, 10KDP, 12KDP, 13KDP plan ustala otulinę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 12) plan ustala strefę archeologicznej ochrony konserwatorskiej obejmującą obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych; w strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
- a) przeprowadzenie nadzorów archeologicznych przy wszystkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) wystąpienie do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

Rozdział 4.

Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę - miejską sieć wodociągową;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) lokalizację wodociągów w liniach rozgraniczających dróg/ulic;
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

§ 21. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych poprzez istniejącą miejską sieć kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej;
- 3) lokalizację kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic (dróg), w granicach terenów mieszkaniowych dopuszcza się lokalizację lokalnych przepompowni ścieków;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych.

§ 22. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej oraz jezdni ulic publicznych poprzez istniejące kanały deszczowe oraz ich rozbudowę w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych i parkingów.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną plan ustala :

- 1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z sieci kablowej średniego i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej poprzez budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulicy; dopuszcza się przebieg sieci w terenach przestrzeni publicznych (PP);
- 4) lokalizację stacji transformatorowych SN/NN poza liniami rozgraniczającymi ulic jako obiekty wbudowane w kubaturę budynku bądź dobudowane do budynku;
- 5) przebudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę sieci według przepisów odrębnych;
- 6) plan dopuszcza przebieg istniejących kabli elektroenergetycznych poza linią rozgraniczającą ulicy Jerzego Popiełuszki.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) podstawą zaopatrzenia w gaz będzie rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o gazociągi: DN 125 w ul. Henryka Dąbrowskiego i DN 63 w ul. 3 Maja;
- 2) budowa, przebudowa sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zawartymi w aktualnie obowiązującym rozporządzeniu;
- 3) lokalizacja szafek gazowych w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 4) możliwość dostawy gazu do odbiorców, gdy zostaną spełnione kryteria ekonomiczne opłacalności budowy sieci oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z lokalnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych ekologicznych tj. gaz przewodowy, olej opałowy niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła ekologiczne czyste;
- 2) z miejskiej sieci ciepłej – poprzez rozbudowę sieci 2 x Ø400 zlokalizowanej przy zbiegu ulic: Henryka Dąbrowskiego i 1 Maja;
- 3) ze źródeł odnawialnych tj. z wykorzystaniem między innymi energii promieniowania słonecznego.

§ 26. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej plan ustala:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) zakaz stosowania nowych napowietrznych linii telekomunikacyjnych;
- 4) przebudowa istniejącej sieci telekomunikacyjnej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym, może być realizowana na warunkach określonych przez operatora telekomunikacyjnego według przepisów odrębnych;
- 5) możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących, jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;
- 6) budowy i rozbudowy telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami o ochronie środowiska, w tym szczególnie w zakresie ochrony ludności przed wpływami magnetycznego promieniowania niejonizującego.

Rozdział 5.

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 27. 1. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się dla terenu:

- 1) MW_1 - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 2) MW_2 - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 3) MW_3 - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 4) U_2 - 30% wzrostu wartości nieruchomości;
- 5) U_3 - 30% wzrostu wartości nieruchomości.

2. Dla pozostałych terenów nie wymienionych w ust. 1 ustala się stawkę procentową 0%.

3. Dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa, Powiatu i Gminy oraz dróg ogólnodostępnych stawek procentowych nie ustala się.

4. Opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości nie nalicza się na terenach będących własnością gminną i własnością Skarbu Państwa.

§ 28. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 29. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

Andrzej Mięso