

**UCHWAŁA NR V/32/11**  
**RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 27 stycznia 2011 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w Zgierzu ograniczonego ulicami: ul. Księdza Szczepana Rembowskiego, ul. Gabriela Narutowicza, ul.**

**1 Maja i ul. Długą**

Działając na podstawie art. 20 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, Nr 155, poz. 1043) i art. 18 ust. 2 pkt 5 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 poz. 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz w związku z uchwałą Nr XVII/173/2004 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu ograniczonego: ulicą Księdza Szczepana Rembowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą 1 Maja, ulicą Długą, 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 Księdza Szczepana Rembowskiego, ulicą Gabriela Narutowicza, ulicą 1 Maja i ulicą Długą, 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.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XVII/173/2004 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyznaczają:

- 1) od północy - linia rozgraniczająca ulicy Księdza Szczepana Rembowskiego (działka o nr ewid. 29/11);
- 2) od wschodu – linia rozgraniczająca ulicy 1 Maja (działka o nr ewid. 159/11);

- 3) od południowego-wschodu - linia rozgraniczająca placu Jana Kilińskiego (działka nr 55/5);
- 4) od południa – linia rozgraniczająca ulicy Długiej (działka nr 79/9);
- 5) od zachodu - linia rozgraniczająca ulicy Gabriela Narutowicza (działka nr 442/1).

§ 2. 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, powodujący jednoznaczny – 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; plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz możliwość rozbudowy takiego budynku z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 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; 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 związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 9) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć budynki usługowe inne niż budynki o przeznaczeniu usług publicznych, z głównym nastawieniem na cele komercyjne, będące usługami nieuciążliwymi;
- 10) 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;
- 11) 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, placówek kultury i inne obiekty służące celom publicznym;
- 12) działce, która nie może bez połączenia z działką sąsiednią stanowić niezależnej nieruchomości 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) parku kulturowym - należy przez to rozumieć teren objęty lokalną formą ochrony konserwatorskiej, przyjętej odpowiednią uchwałą Rady Miasta Zgierza w sprawie utworzenia parku kulturowego „Miasto Tkaczy”;
  - 16) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego do najwyższego punktu przykrycia dachu;
  - 17) dachu naczółkowym – należy przez to rozumieć dach dwuspadowy z dodatkowymi, krótkimi połaciami na ścianach szczytowych;
  - 18) 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;
  - 19) przestrzeń pieszo – dojazdowa z dostępem gospodarczym i infrastruktury technicznej, realizowana jako przejazd w parterze budynku – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu przestrzeń z której mogą korzystać zarówno piesi jak i pojazdy samochodowe dojeżdżające do posesji; przestrzeń ta może być wykorzystywana do wjazdów gospodarczych takich jak np.: zaopatrzenie; pozwala się prowadzić tutaj niezbędną sieć infrastruktury technicznej;
  - 20) przestrzeń pieszo – dojazdowa z dostępem gospodarczym - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu przestrzeń z której mogą korzystać zarówno piesi jak i pojazdy samochodowe dojeżdżające do posesji znajdującej się na działkach wzdłuż ulicy Gabriela Narutowicza; przestrzeń ta może być wykorzystywana do wjazdów gospodarczych takich jak np.: zaopatrzenie;
  - 21) nieruchomość inwestycyjna – należy przez to rozumieć zespół działek na których można realizować przestrzeń publiczną pod warunkiem wcześniejszego ich połączenia w granicy terenu przestrzeni publicznej.

### § 3. 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.

**§ 4. 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) budynki objęte prawną ochroną konserwatorską;
- 7) budynki o wartościach kulturowych;
- 8) granica Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy”;
- 9) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 10) granica otuliny strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) strefa archeologicznej ochrony konserwatorskiej;
- 12) granice działek, przy których plan nakazuje realizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- 13) granice działek, przy których plan dopuszcza realizację zabudowy o przeznaczeniu podstawowym;
- 14) istniejące drzewa do zachowania i ochrony;
- 15) projektowane przejazdy i przejścia w parterach budynków;
- 16) przestrzeń pieszo – dojazdowa z dostępem gospodarczym;
- 17) przestrzeń pieszo – dojazdowa z dostępem gospodarczym i infrastrukturą techniczną, realizowana jako przejazd w parterze budynku;
- 18) gazociąg niskiego ciśnienia do przebudowy;
- 19) 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.

§ 5. 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 usługowej o wykształconych, śródmiejских cechach zagospodarowania przestrzennego, objęte formą ochrony zabytków w postaci parku kulturowego, oznaczone na rysunku planu symbolami  $U_1$  ;
- 2) tereny zabudowy usługowej o wykształconych, śródmiejских cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami  $U_2$  ;
- 3) tereny zabudowy usługowej o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczone na rysunku planu symbolami  $U_3$  ;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MW;
- 5) tereny przestrzeni publicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami PP;
- 6) teren urządzeń elektroenergetycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem E;
- 7) teren ogólnodostępnej przestrzeni komunikacyjnej – droga zbiorcza KDZ.

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**

§ 6. Dla terenów zabudowy usługowej o wykształconych, śródmiejских cechach zagospodarowania przestrzennego, objęte formą ochrony zabytków w postaci parku kulturowego, oznaczonych na rysunku planu symbolami  $1U_1$  ,  $2U_1$  ,  $3U_1$  ,  $4U_1$  ,  $5U_1$  plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. 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 splotem wód opadowych;
- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenu jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe, 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) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem  $2U_1$  obowiązek zachowania i ochrony drzew o cennych wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 32 i 34;

7) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U<sub>1</sub> obowiązek zachowania i ochrony drzew o cennych wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 45.

### 3. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) przy terenach 1U<sub>1</sub> i 5U<sub>1</sub> plan wskazuje zespół urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225 oraz zespół urbanistyczny ulicy 1 Maja objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/226 w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej przy ulicy Długiej oraz ulicy 1 Maja, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:

- a) 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);
- b) kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
- c) kolorystyki ścian.

2) na terenach oznaczonych symbolami 1U<sub>1</sub> i 5U<sub>1</sub> plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:

- a) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym;
- b) obowiązek uzgadniania 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 wyburzeń obiektów;

3) dla terenów oznaczonych symbolami 2U<sub>1</sub>, 3U<sub>1</sub> i 4U<sub>1</sub> 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
- c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;
- e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

5) plan ustala Granicę Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” przyjętą właściwą uchwałą Rady Miasta Zgierza, w której obowiązuje:

- a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U<sub>1</sub> i 3U<sub>1</sub> nakaz zachowania historycznych podziałów własnościowych (z wyjątkiem sytuacji § 6 ustęp 7 pkt 1);
  - b) zakaz stosowania okryć połaci dachu innych niż drewniane lub ceramiczne;
  - c) 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);
- 6) plan obejmuje na terenie oznaczonym symbolem 2U<sub>1</sub> ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków) :
- a) dom mieszkalny przy ulicy Gabriela Narutowicza 7;
  - b) dom mieszkalny przy ulicy Gabriela Narutowicza 9;
  - c) dom mieszkalny przy ulicy Gabriela Narutowicza 13;
- 7) plan obejmuje na terenie oznaczonym symbolem 3U<sub>1</sub> ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków):
- a) dom mieszkalny przy ulicy Szczepana Rembowskiego 2;
  - b) dom mieszkalny przy ulicy Szczepana Rembowskiego 6;
- 8) plan obejmuje na terenie oznaczonym symbolem 5U<sub>1</sub> ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków):
- a) kamienica nr 10 przy ulicy Księdza Szczepana Rembowskiego 10;
  - b) dom mieszkalny przy ulicy 1 Maja 26;
- 9) w budynkach wymienionych w § 6 ust. 3, pkt 6, pkt 7, pkt 8 plan ustala obowiązek wystąpienia o wytyczne konserwatorskie przed przystąpieniem do wykonania dokumentacji projektowej oraz uzgadnianie (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;
- 10) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w § 6 ust. 3, pkt 6, pkt 7, pkt 8, obowiązuje w określonych przez właściwego konserwatora zabytków przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 2U<sub>1</sub> plan wskazuje dom mieszkalny przy ulicy Gabriela Narutowicza 15, objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1019/254 z dn. 30.12.1967 r.;
- 2) 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 budynku wymienionego w pkt 1 należy uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania obowiązujących linii zabudowy, nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji przeznaczenia mieszkaniowego na kondygnacji drugiej;
- 3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) jako wbudowanych w partery budynku o przeznaczeniu podstawowym;

- 4) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 5) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 2U<sub>1</sub> w granicy:
  - a) działki o nr ewid. 34 z działką o nr ewid. 35;
  - b) działki o nr ewid. 33 z działką o nr ewid. 34;
  - c) działki o nr ewid. 32 z działką o nr ewid. 31;
  - d) działki o nr ewid. 31 z działką o nr ewid. 30;
- 6) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 3U<sub>1</sub> w granicy:
  - a) działki o nr ewid. 41 z działką o nr ewid. 40;
  - b) działki o nr ewid. 44 z działką o nr ewid. 41;
- 7) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 4U<sub>1</sub> w granicy działki o nr ewid. 45 z działką o nr ewid. 48/6;
- 8) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 5U<sub>1</sub> w granicy:
  - a) działki o nr ewid. 48/6 i 48/8 z działką o nr ewid. 49;
  - b) działki o nr ewid. 48/6 z działką o nr ewid. 45;
- 9) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 4U<sub>1</sub> w granicy działki o nr ewid. 45 z działką o nr ewid. 48/6;
- 10) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 5U<sub>1</sub> w granicy działki o nr ewid. 48/6 z działką o nr ewid. 45;
- 11) zakaz:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, łącznej większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
  - c) lokalizacji reklam na budynkach wpisanych do Rejestru Zabytków i budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (z wyjątkiem sytuacji § 6. ust. 5 pkt 12);
  - 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;
- 12) plan dopuszcza lokalizację reklam na budynkach wpisanych do Rejestru Zabytków i budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdujących się w granicy Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” jedynie po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; nakazuje się:
  - a) wykonanie reklam z materiałów naturalnych takich jak: drewno, ceramika – tylko za uzyskaną zgodą właściwego konserwatora zabytków;
  - b) reklama musi być wielkości jednostkowej nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, łącznej nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zharmonizowania przestrzeni reklamy zamieszczane na poszczególnych budynkach muszą być wykonane z tych samych materiałów i mieć taką samą formę, uzgodnioną z właściwym konserwatorem zabytków;



- 13) dla terenów  $1U_1$ ,  $2U_1$ ,  $3U_1$ ,  $4U_1$  w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią publiczną, obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej z terenem 1PP, obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej z terenem 3PP oraz w linii rozgraniczającej z terenem 5PP;
- 14) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,4 m od poziomu terenu;
- 15) zakaz grodzenia przestrzeni pieszo – dojazdowej z dostępem gospodarczym na terenie oznaczonym symbolem  $2U_1$ ;
- 16) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości 30 cm;
- 17) nakaz stosowania ogrodzenia drewnianego z dopuszczeniem elementów murowanych;
- 18) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami,;
- 19) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 20) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 21) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

##### 1) na terenach oznaczonych symbolami:

- a)  $1U_1$ ,  $5U_1$  wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), rzędna parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 8,5 m, minimalna wysokość budynku 6 m;
- b) dla budynków objętych ochroną konserwatorską w planie (wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem  $5U_1$  zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejących budynków; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;

##### 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem $2U_1$ :

- a) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 8,5 m, minimalna wysokość budynku 6 m;
- b) dla budynków nowopowstałych plan nakazuje konstrukcję drewnianą i stosowanie w elewacji zewnętrznej materiałów wykończeniowych drewnianych;
- c) dla budynków objętych ochroną konserwatorską w planie (wpisanych do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejących budynków; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- d) w głębi działek o nr ewid. 30, 31, 32, 33, 34 35 w liniach obowiązujących wyznaczonych w granicy z przestrzenią pieszo – dojazdową z dostępem gospodarczym plan nakazuje translokację budynków o wartościach kulturowych – tzw. domów tkaczy;

##### 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem $3U_1$ :

- a) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe), rzędna parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 7,5 m, minimalna wysokość budynku 6 m;
- b) dla budynków nowopowstałych plan nakazuje konstrukcję drewnianą i stosowanie w elewacji zewnętrznej materiałów wykończeniowych drewnianych;

- c) dla budynków objętych ochroną konserwatorską w planie (wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejących budynków; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- d) w głębi działek o nr ewid. 40, 41, 44 w liniach obowiązujących wyznaczonych w linii rozgraniczającej przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 3PP plan nakazuje translokację budynków o wartościach kulturowych – tzw. domów tkaczy;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4U<sub>1</sub> wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (plan dopuszcza poddasze użytkowe), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 8,0 m, minimalna wysokość budynku 7,0 m;
- 5) dla terenów oznaczonych symbolami:
- 1U<sub>1</sub> , 5U<sub>1</sub> dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 45° ;
  - 2U<sub>1</sub> , 3U<sub>1</sub> dachy dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 45° ;
  - 4U<sub>1</sub> dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci 45° lub dachy płaskie;
  - 4U<sub>1</sub> i 5U<sub>1</sub> dla budynków lokalizowanych w głębi plan dopuszcza dachy jednospadowe w zakresie do 15° lub dachy płaskie;
- 6) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 7) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy obowiązującej linii zabudowy, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, z której działka budowlana, na której realizowany jest budynek, ma obsługę komunikacyjną;
- 8) w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce obowiązek wykończenia elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce:
- plan dopuszcza kolorystykę budynków naturalną, dostosowaną do koloru pokrycia dachowego;
  - plan dopuszcza stosowanie barw w odcieniach pastelowych, odcieniach szarości, koloru białego;
  - plan dopuszcza wykorzystanie naturalnych takich jak: kamień, drewno, cegła, jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
  - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów;
- 9) zakaz stosowania dla budynków w granicy Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” okryć połaci dachu innych niż drewniane lub ceramiczne;
- 10) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding, boazerie elewacyjne itp.) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynku oraz docelowo papy jako pokrycia dachowego;
- 11) powierzchnię biologicznie czynną na terenach oznaczonych symbolem:
- 1U<sub>1</sub> , 2U<sub>1</sub> , 3U<sub>1</sub> , 5U<sub>1</sub> w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek (z wyjątkiem działki o nr ewid. 38 na terenie 1U<sub>1</sub> oraz działki o nr ewid. 49 na terenie 5U<sub>1</sub> );
  - 1U<sub>1</sub> dla działki o nr ewid. 38 w wielkości minimum 5%;
  - 5U<sub>1</sub> dla działki o nr ewid. 49 w wielkości minimum 50%;
  - 4U<sub>1</sub> w wielkości minimum 35% powierzchni działki budowlanej;
- 12) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:
- na terenach oznaczonych symbolami 1U<sub>1</sub> (z wyjątkiem działki o nr ewid. 38), 2U<sub>1</sub> , 3U<sub>1</sub> , 5U<sub>1</sub> ; (z wyjątkiem działki o nr ewid. 49) – 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - na terenie oznaczonym symbolem 1U<sub>1</sub> dla działki o nr ewid. 38 – 90% powierzchni działki budowlanej;
  - na terenie oznaczonym symbolem 5U<sub>1</sub> dla działki o nr ewid. 49 – 35% powierzchni działki budowlanej;

d) na terenie oznaczonym symbolem  $4U_1$  – 40% powierzchni działki budowlanej;

13) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2.

7. Zasady podziału nieruchomości:

1) z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych plan zakazuje podziału działek na terenach oznaczonych symbolami  $1U_1$ ,  $2U_1$ ,  $3U_1$ ,  $4U_1$ ;

2) na terenie oznaczonym symbolem  $5U_1$ :

a) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $790 \text{ m}^2$ ;

b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 19 m;

c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy 1 Maja;

3) działki o nr ewid. 48/5, 48/6, 48/8 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem  $5U_1$  mogą stanowić niezależną nieruchomość budowlaną dopiero po wzajemnym połączeniu;

4) dla działek o nr ewid. 30, 31, 32, 33, 34, 35 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem  $2U_1$ , plan ustala przestrzeń pieszo – dojazdową z dostępem gospodarczym do budynków sytuowanych w obowiązującej linii zabudowy.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami  $1U_1$ ,  $2U_1$ ,  $3U_1$ ,  $4U_1$ ,  $5U_1$  nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

§ 7. Dla terenów zabudowy usługowej o wykształconych, śródmiejskich cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami  $6U_2$ ,  $7U_2$ ,  $8U_2$ ,  $9U_2$ ,  $10U_2$ ,  $11U_2$  plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe – nieuciążliwe usługi komercyjne, usługi publiczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. 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 splotem wód opadowych;

4) obowiązek ochrony akustycznej terenu jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo - usługowe, 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. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) przy terenach  $6U_2$ ,  $7U_2$ ,  $8U_2$ ,  $9U_2$ ,  $10U_2$ ,  $11U_2$  plan wskazuje zespół urbanistyczny Placu Jana Kilińskiego (Nowego Rynku) objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/224; zespół urbanistyczny ulicy Długiej, objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/225 oraz zespół urbanistyczny ulicy 1 Maja objętej ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/226 w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej przy

Placu Jana Kilińskiego, ulicy Długiej i ulicy 1 Maja, plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyglądu elewacji w zakresie:

- a) 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);
  - b) kształtu otworów okiennych i drzwiowych; rodzaju materiału i kolorystyki ościeżnic okiennych, parapetów i ościeżnic drzwiowych;
  - c) kolorystyki ścian.
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 6U<sub>2</sub>, 7U<sub>2</sub>, 8U<sub>2</sub>, 9U<sub>2</sub>, 10U<sub>2</sub>, 11U<sub>2</sub> 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 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
  - c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
  - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;
  - e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
  - f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.
- 4) plan obejmuje ochroną następujące budynki (wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków):
- a) dom mieszkalny przy ulicy Długiej 41, na terenie oznaczonym symbolem 7U<sub>2</sub> ;
  - b) dom rezydencjonalny przy ulicy Długiej 43, na terenie oznaczonym symbolem 10U<sub>2</sub> ;
- 5) w budynkach wymienionych w § 7 ust. 3 pkt 4 plan ustala obowiązek wystąpienia o wytyczne konserwatorskie przed przystąpieniem do wykonania dokumentacji projektowej oraz uzgadnianie (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;
- 6) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń obiektów o wartościach kulturowych, określonych w pkt 4, obowiązuje w określonych przez właściwego konserwatora zabytków, przypadkach wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 9U<sub>2</sub> plan wskazuje dom mieszkalny przy Placu Jana Kilińskiego 13, objęty ochroną właściwego konserwatora zabytków poprzez wpis Nr A/1004/242 do Rejestru Zabytków;
- 2) 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 budynku wymienionych w pkt 1 należy ustalić oraz uzgodnić z właściwym konserwatorem zabytków;

5. 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 przeznaczenia mieszkaniowego na kondygnacji drugiej i wyższej niż druga;
- 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) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 8U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 50 z działkami o nr ewid. 52/1 i 53/1;
- 7) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 9U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 51 z działką o nr ewid. 46/4;
- 8) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 10U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 47/2 z działką o nr ewid. 47/5;
- 9) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 8U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 50 z działkami 46/4 i 51;
- 10) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 9U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 51 z działkami o nr ewid. 46/4, 50, 52/1;
- 11) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 10U<sub>2</sub> w granicy działki o nr ewid. 47/5 z działkami o nr ewid. 43/3 i 43/6;
- 12) zakaz:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 1 m<sup>2</sup> , łącznej większej niż 3 m<sup>2</sup> ;
  - c) lokalizowania na budynkach wpisanych do rejestru zabytków i budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków (z wyjątkiem sytuacji § 7. ust. 5 pkt 13);
  - 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;
- 13) plan dopuszcza lokalizację reklam na budynkach wpisanych do Rejestru Zabytków i budynkach wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków, znajdujących się w granicy terenów 7U<sub>2</sub>, 9U<sub>2</sub>, 10U<sub>2</sub>; jedynie po wcześniejszym uzgodnieniu z właściwym konserwatorem zabytków; nakazuje się:
- a) wykonanie reklam z materiałów naturalnych takich jak: drewno, ceramika – tylko za uzyskaną zgodą właściwego konserwatora zabytków;
  - b) reklama musi być wielkości jednostkowej nie większej niż 0,5 m<sup>2</sup>, łącznej nie większej niż 1,5 m<sup>2</sup>;
  - c) dla zharmonizowania przestrzeni reklamy zamieszczane na poszczególnych budynkach muszą być wykonane z tych samych materiałów i mieć taką samą formę, uzgodnioną z właściwym konserwatorem zabytków;
- 14) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 15) zakaz grodzenia przestrzeni pieszo – dojazdowej z dostępem gospodarczym na terenie oznaczonym symbolem 6U<sub>2</sub>;
- 16) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 17) nakaz stosowania ogrodzenia drewnianego z elementami murowanymi;
- 18) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami;
- 19) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 20) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń zlokalizowanych tymczasowo w liniach zabudowy: obowiązującej lub pierzejowej); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywoplotu;
- 21) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizację w linii rozgraniczającej tych dróg.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 6U<sub>2</sub>, 7U<sub>2</sub>:
- a) wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 50 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 7,5 m; minimalna wysokość budynku 6,0 m;
  - b) w budynkach zlokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy obowiązującej linii zabudowy, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy, z której działka budowlana, na której realizowany jest budynek, ma obsługę komunikacyjną;
  - c) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45°;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem 8U<sub>2</sub>:
- a) wysokość zabudowy – 2 kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 8,0 m; minimalna wysokość budynku 7 m;
  - b) wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - 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 8,5 m;

- c) w budynku realizowanym w linii rozgraniczającej ulicy 1 Maja dach budynku dwuspadowy o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° - 45° ; obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej drogi, z których działka budowlana posiada obsługę komunikacyjną;
- d) w budynkach realizowanych w granicy działek wewnątrz terenu możliwość realizacji dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 30° ;
- 3) na terenach oznaczonych symbolami 9U<sub>2</sub> , 10U<sub>2</sub> (z wyjątkiem działki o nr ewid. 47/2), 11U<sub>2</sub> :
- a) wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 12 m; minimalna wysokość budynku 10,0 m;
- b) w budynku objętym ochroną konserwatorską (wpisanym do Rejestru Zabytków) zachowanie wysokości zabudowy, spadków połaci dachowych zgodnie z parametrami istniejącego budynku; w przypadku realizacji nowej zabudowy należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- c) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 9U<sub>2</sub> , 10U<sub>2</sub> wysokość zabudowy zlokalizowanej w głębi terenu - 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 8,5 m;
- d) dla zachowania jednorodności całości architektonicznej bryły budynku przebudowywanego lub budynku rozbudowywanego zlokalizowanego w linii rozgraniczającej Placu Jana Kilińskiego na działkach o nr ewid. 52/2, 52/3, 52/4, 53/2, 53/3 oraz na rogu ulicy Długiej i Placu Jana Kilińskiego na działce o nr ewid. 47/8, możliwość stosowania maksymalnej wysokości budynku większej niż 10,0 m ale nie większej niż 14,0 m; w przypadku realizacji nowego budynku należy przyjąć zasady ustalone w planie;
- e) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 25° -45° ; w budynkach realizowanych w granicy działek wewnątrz terenu możliwość realizacji dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia do 30° ;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 10U<sub>2</sub> dla działki o nr ewid. 47/2:
- a) wysokość zabudowy – dwie kondygnacje (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 9 m; minimalna wysokość budynku 7m;
- b) plan dopuszcza rozbudowę, nadbudowę i przebudowę oraz adaptację istniejącego budynku z zachowaniem zasad ustalonych w planie;
- 5) w budynkach lokalizowanych w linii rozgraniczającej dróg publicznych, przy pierzejowej linii zabudowy oraz obowiązującej linii zabudowy, obowiązek realizacji dachu o kalenicy równoległej do linii rozgraniczającej ulicy lub placu, 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 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  $6U_2$  w wielkości minimum 50% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenach oznaczonych symbolami  $7U_2$  i  $9U_2$  w wielkości minimum 35% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek;
  - c) na terenie oznaczonym symbolem  $8U_2$  w wielkości minimum 25% powierzchni działki budowlanej;
  - d) na terenie oznaczonym symbolem  $10U_2$  w wielkości minimum 40% powierzchni zespołu działek;
  - e) na terenie oznaczonym symbolem  $10U_2$  dla działek o nr ewid. 47/2, 47/6 i 47/8 w wielkości minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
  - f) na terenie oznaczonym symbolem  $11U_2$  w wielkości minimum 15% powierzchni zespołu działek;
- 10) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum:
- a) na terenie  $6U_2$  – 30% powierzchni działki budowlanej;
  - b) na terenie  $7U_2$  – 50 % powierzchni zespołu działek;
  - c) na terenie  $8U_2$  – 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - d) na terenie  $9U_2$  – 50 % powierzchni działki budowlanej;
  - e) na terenie  $10U_2$  (z wyjątkiem działek o nr ewid. 47/2, 47/6, 47/8);– 40 % powierzchni zespołu działek;
  - f) na terenie  $10U_2$  dla działek o nr ewid. 47/2, 47/6 i 47/8 – 95% powierzchni działki budowlanej;
  - g) na terenie  $11U_2$  – 65 % powierzchni zespołu działek;
- 11) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy
- a) na terenie  $6U_2$  - 0,6;
  - b) na terenie  $7U_2$  - 1,0;
  - c) na terenie  $8U_2$ ,  $9U_2$  - 1,5;
  - d) na terenie  $10U_2$  dla zespołu działek - 1,2;
  - e) na terenie  $10U_2$  dla działki o nr ewid. 47/2 – 1,9;
  - f) na terenie  $10U_2$  dla działki o nr ewid. 47/6 – 2,8;
  - g) na terenie  $10U_2$  dla działki o nr ewid. 47/8 – 3,2;
  - h) na terenie  $11U_2$  - 2,3;

#### 7. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) z uwagi na zachowanie historycznych podziałów własnościowych plan zakazuje podziału działek na terenach oznaczonych symbolami  $6U_2$ ,  $7U_2$ ,  $8U_2$ ,  $9U_2$ ,  $11U_2$ ;
- 2) na terenie oznaczonym symbolem  $10U_2$  :
  - a) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej nie może być mniejsza niż  $320\text{ m}^2$ ; wyjątek stanowi powiększenie działki 47/2 plan - dopuszcza wydzielenie nowej działki o powierzchni nie większej niż  $135\text{ m}^2$  dostępnej od strony terenu przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4PP;
  - b) front nowo wydzielonej działki budowlanej musi mieć szerokość minimum 17 m; wyjątek stanowi powiększenie działki 47/2 – szerokość nowo wydzielonej działki budowlanej liczona od wschodniej granicy działki 47/2 nie może przekraczać 12 m;
  - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe do linii rozgraniczającej ulicy Długiej lub do linii rozgraniczającej Placu Jana Kilińskiego;
- 3) niezależną nieruchomość budowlaną mogą stanowić działki:
  - a) na terenie oznaczonym symbolem  $7U_2$  – działki w granicach terenu o nr ewid. 43/2 i 43/3;
  - b) na terenie oznaczonym symbolem  $10U_2$  - działki w granicach terenu o nr ewid. 47/5 i 47/7;



c) a terenie oznaczonym symbolem 11U<sub>2</sub> – działki w granicach terenu o nr ewid. 52/1, 52/2, 52/3, 52/4, 53/1, 53/2, 53/3

po wcześniejszym, wzajemnym połączeniu.

4) dla działki o nr ewid. 42 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6U<sub>2</sub>, plan ustala przestrzeń pieszo – dojazdową z dostępem gospodarczym dochodzącą do terenu przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2PP.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) dopuszcza się lokalizację w liniach zabudowy pierzejowej lub obowiązującej, do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:

- a) przęsła ogrodzenia pełne;
- b) maksymalna wysokość 1,6 m;
- c) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
- d) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
- e) materiał: cegła, drewno.

**§ 8.** Dla terenów zabudowy usługowej o nowych cechach zagospodarowania przestrzennego, oznaczonych na rysunku planu symbolami 12U<sub>3</sub> plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa nieuciążliwych usług komercyjnych, usługi publiczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

2. 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 wpływem wód opadowych;
- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenu jak dla terenu przeznaczonego na cele mieszkaniowo – usługowe, 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. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) 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 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
  - c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
  - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;
  - e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
  - f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.
4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:
  - 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12U<sub>3</sub> nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.
5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - 1) obowiązek zachowania obowiązujących linii zabudowy i nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
  - 2) możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na kondygnacji drugiej i wyższej niż druga;
  - 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) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 12U<sub>2</sub> :
    - a) nakaz realizacji budynku o przeznaczeniu podstawowym w granicy działek o nr ewid. 43/5 i 43/6 z działkami o nr ewid. 47/1 i 47/5, przy jednoczesnym zachowaniu elewacji istniejącego budynku na działce o nr ewid. 43/6 (budynek dawnego młyna);
    - b) nakaz zachowania elewacji istniejącego budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid. 43/6;
    - c) nakaz wystąpienia o wytyczne konserwatorskie przed przystąpieniem do wykonania dokumentacji projektowej oraz uzgadnianie (na etapie pozwolenia na budowę) z właściwym konserwatorem zabytków prac zewnętrznych przy budynku z obowiązkiem uzgodnienia wszelkich zmian w zewnętrznej strukturze budynku dawnego młyna na działce o nr ewid. 43/6;
    - d) nakazuje się wykonanie przestrzeni pieszo – dojazdowej z dostępem gospodarczym i infrastrukturą techniczną w formie przejazdu bramowego w budynku o przeznaczeniu podstawowym na działce o nr ewid. 43/5;
  - 7) dopuszcza się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym na terenie 12U<sub>2</sub> w granicy:
    - a) działki o nr ewid. 40 z działkami o nr ewid. 46/3 i 46/4;
    - b) działki o nr ewid. 43/4 z działkami o nr ewid. 46/3 i 46/4;

- 8) na terenie oznaczonym symbolem 12U<sub>3</sub> obowiązek realizacji przestrzeni pieszo – dojazdowej z dostępem gospodarczym i infrastruktury technicznej, realizowanej jako przejazd w parterze budynku na działce o nr ewid. 43/5 zgodnie z rysunkiem planu; łączącego teren przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2PP z terenem przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4PP;
- 9) zakaz:
- a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni jednostkowej większej niż 1 m<sup>2</sup>, łącznej większej niż 3 m<sup>2</sup>;
  - 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;
- 10) dla terenu 12U<sub>3</sub> w przypadku realizacji ogrodzenia z przestrzenią publiczną, obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej z terenem 2PP, w linii rozgraniczającej z terenem 3PP oraz w linii rozgraniczającej z terenem 4PP;
- 11) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu;
- 12) w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 13) nakaz stosowania ogrodzenia drewnianego z elementami murowanymi;
- 14) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza: minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami;
- 15) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 16) zakaz grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego (z wyjątkiem ogrodzeń zlokalizowanych tymczasowo w nieprzekraczalnych liniach zabudowy); dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 12U<sub>3</sub>:
- a) wysokość zabudowy - trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 13,0 m; minimalna wysokość budynku 11,0 m;
  - b) nakaz zachowania wyglądu elewacji istniejącego budynku zlokalizowanego na działce o nr ewid. 43/6;
  - c) dachy dwuspadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 35° -45°; plan dopuszcza dachy jednospadowe o spadku połaci dachowej w zakresie 20° -30° lub dachy płaskie;
- 2) plan dopuszcza kolorystykę dachów w odcieniach ciemnej czerwieni, brązu, zieleni i szarości;
- 3) 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;
- 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) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 10% powierzchni zespołu działek;
- 6) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum – 80 % powierzchni zespołu działek;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,4.

#### 7. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 12U<sub>3</sub> z uwagi na bliskość parku kulturowego „Miasto Tkaczy” 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) niezależną nieruchomość budowlaną mogą stanowić działki o nr ewid. 40, 42, 43/2, 43/4, 43/5, 43/6 po wcześniejszym, wzajemnym połączeniu się w granicach terenu;
- 3) dla działki o nr ewid. 43/5 na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 12U<sub>3</sub>, plan ustala przestrzeń pieszo – dojazdową z dostępem gospodarczym i infrastrukturą techniczną łączącą tereny przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolami 2PP i 4PP.

#### 8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów:

- 1) dopuszcza się lokalizację w liniach zabudowy obowiązującej do czasu realizacji zabudowy o przeznaczeniu podstawowym, ogrodzeń o następujących parametrach przestrzennych:
  - a) przęsła ogrodzenia pełne;
  - b) maksymalna wysokość 1,6 m;
  - c) zakaz stosowania prefabrykatów betonowych;
  - d) zakaz stosowania wypełnień betonowych i stalowych;
  - e) materiał: cegła, drewno;
  - f) w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią publiczną obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tych terenów.

**§ 9.** Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 13MW plan ustala:

#### 1. Przeznaczenie terenu:

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

#### 2. 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 kształtowanie powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości przed spływem wód opadowych;

- 4) obowiązek ochrony akustycznej terenu jak dla terenu przeznaczonego 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 drzew o wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 46/4.

### 3. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) 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) obowiązków uzgadniania 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
  - c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
  - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;
  - e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
  - f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

### 4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 13MW nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

### 5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) możliwość realizacji usług nieuciążliwych jedynie jako wbudowanych w parter budynku o przeznaczeniu podstawowym; o powierzchni użytkowej nie większej niż 50% powierzchni kondygnacji parteru;
- 3) w przypadku lokalizacji nowych pomieszczeń gospodarczych (w tym garaży) nakaz ich realizacji w kondygnacji niższej niż parter budynku o przeznaczeniu podstawowym;
- 4) plan dopuszcza remont i przebudowę istniejącego budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 46/3;

- 5) zakaz realizacji wolnostojących budynków gospodarczych (w tym garaży);
- 6) możliwość realizacji dwóch kondygnacji podziemnych, celem zapewnienia obsługi parkingowej i gospodarczej budynków;
- 7) zakaz:
  - a) lokalizacji na działce budowlanej wolnostojących reklam;
  - b) lokalizacji na budynkach reklam o powierzchni jednostkowej większej niż  $1 \text{ m}^2$ , łącznej większej niż  $3 \text{ m}^2$ ;
  - 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 przestrzeni publicznych;
- 8) dla terenu 13MW w przypadku realizacji ogrodzenia w granicach z przestrzenią publiczną, obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej z terenem 3PP oraz w linii rozgraniczającej z terenem 4PP;
- 9) możliwość ogrodzenia nieruchomości ogrodzeniem z ażurowym wypełnieniem o maksymalnej wysokości do 1,6 m od poziomu terenu; w przypadku realizacji podmurówki w ogrodzeniu nakaz realizacji podmurówki o maksymalnej wysokości podmurówki 30 cm;
- 10) nakaz stosowania ogrodzenia drewnianego z elementami murowanymi;
- 11) obowiązek realizacji w ogrodzeniu łącznej powierzchni prześwitów umożliwiających naturalny przepływ powietrza minimum 25% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupkami;
- 12) zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach;
- 13) zakaz grodzienia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego; dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu;
- 14) w przypadku realizacji ogrodzenia w graniach z przestrzenią dróg obowiązek jego lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg.

#### 6. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy – trzy kondygnacje nadziemne (w tym możliwość realizacji poddasza), rzędną parteru maksimum 60 cm ponad gruntem rodzimym, maksymalna wysokość budynku 13,0 m; minimalna wysokość budynku 11,0 m;
- 2) w przypadku remontu i przebudowy istniejącego budynku gospodarczego na działce o nr ewid. 46/3 plan dopuszcza maksymalną wysokość zabudowy 6 m przy zachowaniu maksymalnie 1 kondygnacji nadziemnej;
- 3) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci dachowych w zakresie  $35^\circ - 45^\circ$ ; plan dopuszcza dachy jednospadowe o kącie nachylenie połaci w zakresie  $15^\circ - 25^\circ$  lub dachy płaskie;
- 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 terenie powinny mieć bryłę, detal architektoniczny, sposób wykończenia oraz faktury materiałów jednolite dla wszystkich budynków;

- 8) powierzchnię biologicznie czynną w wielkości minimum 35 % powierzchni zespołu działek;
- 9) powierzchnię zabudowy w wielkości maksimum – 40 % powierzchni zespołu działek;
- 10) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy 1,2.

#### 7. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) możliwość podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie wielkości działki dzielonej o powierzchni nie mniejszej niż 98% powierzchni działki przed podziałem;
- 2) niezależną nieruchomość budowlaną mogą stanowić działki o nr ewid. 46/2, 46/3, 46/4, 47/1, 47/5 po wcześniejszym, wzajemnym połączeniu się w granicach terenu.

#### 8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MW nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 10.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP, 2PP, 3PP, 4PP, 5PP plan ustala:

##### 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zurbanizowane przeznaczone pod przestrzenie publiczne ogólnodostępne;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - realizacja obiektów małej architektury tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne) oraz form plastycznych (rzeźb), elementy infrastruktury technicznej, ciągi pieszo – dojazdowe, miejsca parkingowe;

##### 2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PP obowiązek zachowania i ochrony drzewa o cennych wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 36/1;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 3PP obowiązek zachowania i ochrony drzewa o cennych wartościach przyrodniczych na działkach nr ewid. 40 i 44;
- 3) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4PP obowiązek zachowania i ochrony drzew o cennych wartościach przyrodniczych na działce nr ewid. 46/4.

##### 3. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) przy terenie 4PP plan wskazuje zespół urbanistyczny Placu Jana Kilińskiego (Nowego Rynku) objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/224 w liniach rozgraniczających Placu Jana Kilińskiego plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków urządzenia przestrzeni publicznej w zakresie:
  - a) kształtu i lokalizacji elementów małej architektury (tj. elementy oświetlenia, kosze na śmieci, stojaki na rowery i inne);
  - b) rodzaju i struktury nawierzchni;
- 2) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1PP, 3PP i 5PP plan ustala Granicę Parku Kulturowego „Miasto Tkaczy” przyjętą właściwą uchwałą Rady Miasta w której obowiązuje:
  - a) plan ustala obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków rodzaju i struktury wykończeń nawierzchni;
  - b) 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);
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami 2PP i 4PP plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której plan wyznacza obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;

- 4) dla terenów oznaczonych symbolami 1PP, 3PP, 5PP plan ustala otulinę ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, dla której obowiązuje uzgodnienie z właściwym konserwatorem zabytków wyburzeń obiektów;
- 5) 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;
  - c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
  - d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;
  - e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
  - f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

- 1) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP, 2PP, 3PP, 4PP, 5PP nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

5. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w granicach terenów publicznych ustala się zakaz stosowania gatunków (odmian) drzew i krzewów o znacznie rozchodzących się systemach korzeniowych, powodujących uszkodzenia nawierzchni ulic i chodników; dopuszcza się sadzenie 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.

6. Zasady podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP, 2PP, 3PP, 4PP, 5PP nie ustala się zasad podziału nieruchomości ze względu na charakter planowanych inwestycji na tych terenach;
- 2) niezależną nieruchomością inwestycyjną:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 2PP mogą stanowić działki o nr ewid. 40, 42, 43/2, 43/5, 43/6;
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 3PP mogą stanowić działki o nr ewid. 40, 41, 44;
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 4PP mogą stanowić działki o nr ewid. 46/4, 47/1, 47/2, 47/5;  
po wcześniejszym, wzajemnym połączeniu się w granicach terenu.

7. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1PP, 2PP, 3PP, 4PP, 5PP nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

**§ 11.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E plan ustala:

1. Przeznaczenie terenu:



1) przeznaczenie podstawowe – tereny zurbanizowane o wykształconych cechach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone pod obiekty elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, 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.

3. Zasady ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) plan wskazuje zespół urbanistyczny Placu Jana Kilińskiego (Nowego Rynku) objęty ochroną konserwatorską poprzez wpis do Rejestru Zabytków Nr A/224; w elewacjach budynków zlokalizowanych w linii rozgraniczającej przy Placu Jana Kilińskiego plan ustala:

a) nakaz uzgodnienia z właściwym konserwatorem zabytków wszelkich zmian w istniejącej zewnętrznej strukturze budynku stacji elektroenergetycznej;

b) nakaz wykończenia elewacji stacji elektroenergetycznej, widocznej z przestrzeni publicznej – Placu Jana Kilińskiego oraz z przestrzeni publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 4PP – okładziną wykonaną z klinkieru lub z drewna;

c) w przypadku realizacji nowej stacji elektroenergetycznej nakaz wystąpienia o wytyczne konserwatorskie przed przystąpieniem do wykonania dokumentacji projektowej oraz obowiązek uzgodnienia dokumentacji (na etapie pozwolenia na budowę) z właściwym konserwatorem zabytków;

2) plan ustala strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej, w której:

a) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków projektów budowlanych nowych budynków o przeznaczeniu podstawowym;

b) 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) obowiązek przeprowadzenia nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam gdzie prowadzone będą roboty ziemne;

c) nakaz wystąpienia do właściwego Konserwatora Zabytków o pozwolenie na prowadzenie nadzorów archeologicznych nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;

d) w sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego wymagane jest wykonanie badań archeologicznych w obszarze ochrony archeologicznej; nakazuje się przerwanie prac budowlanych na czas wykonywania badań archeologicznych;

e) oznaczenie, zabezpieczenie i powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o wszelkich nowoodkrytych stanowiskach archeologicznych; dopuszcza się powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;

f) przy wszelkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20,0 m i szerszych niż 30,0 cm, wymagających prac ziemnych należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia prac archeologicznych;

g) obowiązek uzgadniania z właściwym konserwatorem zabytków kolorystyki obiektów.

4. W zakresie zagospodarowania obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów:

1) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1E nie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów.

5. 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) zakaz lokalizacji reklam;

6. 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.

7. Zasady podziału nieruchomości:

1) Plan dopuszcza, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie 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.

8. Zasady tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu:

1) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1E nie przewiduje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

### **Rozdział 3.**

#### **Przepisy szczegółowe w zakresie komunikacji.**

**§ 12.** 1. Plan ustala powiązanie komunikacyjne terenu opracowania z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi poprzez drogę zbiorczą – ul. 1 Maja krzyżującą się na południe od omawianego terenu z ul. 3 Maja.

2. Plan ustala następujące zasady w zakresie obsługi komunikacyjnej i wyposażenia terenów w miejsca postojowe:

1) Plan ustala trójkąt widoczności dla drogi zbiorczej oznaczony 1KDZ zgodnie z rysunkiem planu i w granicy działki o nr ewid. 48/7.

2) Dla terenu, o którym mowa w § 12 ust. 2, pkt 1, plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.

3) Plan ustala następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

- dla zakładów 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 m<sup>2</sup> -powierzchni użytkowej;
  - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.
- 4) Plan dopuszcza bilansowanie ilości miejsc parkingowych dla terenów usług publicznych w terenach dróg publicznych oraz w przestrzeni publicznej.
- 5) Plan dopuszcza bilansowanie miejsc parkingowych w kondygnacjach podziemnych.

#### **Rozdział 4.**

#### **Przepisy szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.**

**§ 13.** 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 ulic i liniach rozgraniczających przestrzeni publicznych ogólnodostępnych;
- 4) zewnętrzną ochronę p.poż obiektów budowlanych poprzez hydranty p.poż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie odrębnymi przepisami.

**§ 14.** W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych 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 do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ściekowych.

**§ 15.** W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

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

**§ 16.** Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :

- 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 lub przestrzeni publicznych 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.

**§ 17.** Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) podstawą zaopatrzenia w gaz będzie rozbudowa sieci gazowej średniego ciśnienia w oparciu o gazociąg DN125 w ul. Dąbrowskiego oraz zaopatrzenie w gaz z gazociągu niskiego ciśnienia w ul. 1 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) przebudowę odcinka gazociągu niskiego ciśnienia Ø90 wybudowanego dla potrzeb zabudowy wielorodzinnej przy Placu Jana Kilińskiego 14.

**§ 18.** Plan ustala w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 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 ekologicznie czyste;
- 2) z miejskiej sieci ciepłej – poprzez rozbudowę sieci 2 x Ø400 zlokalizowanej przy zbiegu ulic: Dąbrowskiego i 1 Maja;
- 3) ze źródeł odnawialnych tj. z wykorzystaniem między innymi energii promieniowania słonecznego.

**§ 19.** Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) usytuowanie sieci teletechnicznej w liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszych;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 4) przebudowę 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) w sytuacjach uzasadnionych względami technicznymi, bezpieczeństwa lub innymi wynikającymi z potrzeb społeczno – gospodarczych dopuszcza się sytuowanie sieci teletechnicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg, z zachowaniem odrębnych przepisów i po uzgodnieniu z właścicielami terenu;
- 6) możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych w uzasadnionych technicznie lokalizacjach, jako obiektów wolnostojących, jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego;
- 7) 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**

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

- 1) od 1 do 5U<sub>1</sub> - 30% wzrostu wartości nieruchomości;

2) od 6 do 11U<sub>2</sub> - 30% wzrostu wartości nieruchomości;

3) 12U<sub>3</sub> - 30% wzrostu wartości nieruchomości;

4) 13MW – 30% wzrostu wartości nieruchomości;

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

3. Dla nieruchomości będących własnością Skarbu Państwa i miasta Zgierza, dróg ogólnodostępnych (1KDZ) oraz tereny przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PP do 5PP stawek procentowych nie ustala się.

**§ 21.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

**Jarosław Komorowski**