



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 7 marca 2012 r.

Poz. 788

UCHWAŁA NR XV/75/11 RADY GMINY I MIASTA W WARCIE

z dnia 21 grudnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty

Na podstawie art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. 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 oraz 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 2101, 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 i Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 153, poz. 901, Nr 155, poz. 1043, z 2011 r. Nr 32, poz. 159, Nr 153, poz. 901) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: 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 oraz z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i 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, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, z 2011 r. Nr 21, poz. 113) w związku z uchwałą Nr LIII/270/10 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 9 kwietnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla obszaru miasta Warty, po stwierdzeniu zgodności projektu planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Warty, Rada Gminy i Miasta w Warcie uchwała, co następuje:

Rozdział 1 **Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty w granicach określonych w załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu obejmująca rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. 1. Ustalenia planu, stanowiące treść uchwały, zostają wyrażone również w części graficznej planu, w zakresie określonym w § 6.

2. Ustalenia planu zawarte w uchwale oraz w części graficznej obowiązują łącznie.

3. Ustalenia planu należy rozpatrywać i stosować z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

§ 3. Celem planu jest:

- 1) intensyfikacja zagospodarowania obszaru śródmieścia miasta Warty i przystosowanie do pełnienia wielorakich funkcji;
- 2) ochrona i zwiększenie atrakcyjności obszarów przestrzeni publicznej, jakim są place publiczne: Rynek im. W. St. Reymonta i Plac Błogosławionego Ojca Rafała;
- 3) ustalenie zasad i sposobów ochrony konserwatorskiej strefy historycznego układu urbanistycznego miasta oraz innych zasobów środowiska kulturowego miasta;
- 4) minimalizacja konfliktów pomiędzy różnorodnymi rodzajami przeznaczenia terenów;
- 5) zahamowanie rozwoju zabudowy o różnych funkcjach we wschodniej części miasta położonej w dolinie rzeki Warty i na jej skraju;
- 6) podniesienie wartości obszaru poprzez zwiększenie jego atrakcyjności dla lokalizacji usług;
- 7) zainicjowanie stopniowego, etapowego udostępniania nowych terenów inwestycyjnych w zachodniej części miasta.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy i Miasta w Warcie;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie syt. wys. w skali 1:2000 stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych lub odrębnych – należy przez to rozumieć inne przepisy prawne poza ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 5) obszarze – należy przez to rozumieć obszar w mieście Warta, objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 7) podstawowym przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia, obsługi lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki i inne detale wystroju architektonicznego. Definicja ta nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 10) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną niniejszym planem linię określającą położenie ściany budynku o funkcji podstawowej od strony dróg, placów i ulic publicznych przynajmniej na długości 60% długości tej ściany, z dopuszczeniem wysunięcia poza ten obrys o nie więcej niż 2 m: schodów, okapów, wykuszy, otwartych ganków, zadaszeń oraz balkonów. Jeżeli nie ma wyznaczonej dodatkowo nieprzekraczalnej linii zabudowy, to dla pozostałych budynków lokalizowanych na działce linia ta spełnia rolę nieprzekraczalnej linii zabudowy. Obowiązująca linia zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznacza także sytuowanie ogrodzeń terenów wspólnot mieszkaniowych w tej linii;
- 11) pierzejowej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną niniejszym planem linię określającą położenie ściany budynku o funkcji podstawowej od strony dróg, placów i ulic publicznych na całej długości

ści ściany. Budynek usytuowany w tej linii może mieć przejazd bramowy do wnętrza działki lub, z wyłączeniem pierzei przy Rynku im. Wł. St. Reymonta, przejazd bezpośrednio z ulicy;

- 12) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności. Usługi nieuciążliwe to usługi, których uciążliwość nie wykracza poza granice działki i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w obowiązujących przepisach odrębnych;
- 13) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako następujące inwestycje celu publicznego: urzędy organów władzy, administracji, sądów i prokuratury, szkół publicznych, publicznych obiektów służby zdrowia, publicznych przedszkoli, szpitali i domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, kultu religijnego oraz obiekty realizowane jako zadania własne samorządów terytorialnych;
- 14) wtórnym podziale działki budowlanej – należy przez to rozumieć podział geodezyjny działki budowlanej, w wyniku którego każda z nowo powstałych działek będzie spełniała warunki działki budowlanej;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć część powierzchni działki zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie (w tym również garaży i budynków gospodarczych) z zaliczeniem podcieni;
- 16) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację;
- 17) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, różnicę rzędnej kalenicy lub najwyższego punktu na pokryciu dachu (bez masztów odgromnikowych, anten i kominów) i rzędnej terenu w najniższym położonym punkcie w obrysie zewnętrznym budynku;
- 18) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dowolny dach o kącie nachylenia połaci od 0⁰-12⁰;
- 19) adaptacji budynków – należy przez to rozumieć przeznaczenie budynków do zachowania, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w rozumieniu przepisów ustawy prawo budowlane oraz zmiany sposobu użytkowania na zgodny z ustaleniami planu. Budynki do adaptacji, z wyłączeniem obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, mogą zostać wyburzone w sytuacji, gdy wynika to z ich stanu technicznego lub potrzeb innego niż istniejące, zagospodarowania działki budowlanej;
- 20) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi i nie powodująca przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem, na którym jest ta działalność prowadzona;
- 21) przedsięwzięciu – należy przez to rozumieć inwestycje budowlane polegające na przekształceniu lub zmianie sposobu użytkowania terenu, wymagające decyzji o pozwoleniu na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego oraz decyzji o pozwoleniu na zmianę sposobu użytkowania obiektu budowlanego;
- 22) strefie kontrolowanej od ciągów infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony po obu stronach sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej) wyłączony z zabudowy lub z możliwością lokalizacji obiektów na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci (w strefie operator sieci podejmuje czynności w celu zapobieżenia działaniom mogącym mieć negatywny wpływ na trwałość i prawidłowość eksploatacji sieci);
- 23) wymagania parkingowe – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 24) otwarciu widokowym – należy przez to rozumieć miejsca, z których roztacza się widok na określone fragmenty miasta.

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

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) oznaczone symbolem MS - tereny zabudowy śródmiejskiej o funkcji mieszkaniowo-usługowej, usługowej i mieszkaniowej w przewodzie w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, w całości położonej w jednostce planistycznej A;
- 2) oznaczone symbolem MU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na pozostałym obszarze planu, w jednostkach planistycznych B, C i D;
- 3) oznaczone symbolem MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 4) oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) oznaczone symbolem RM – tereny zabudowy zagrodowej związanej z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych;
- 6) tereny usług publicznych oznaczone symbolami:
 - a) Uo – zabudowa usługowa w zakresie usług oświaty,
 - b) Uz – zabudowa usługowa w zakresie ochrony zdrowia i opieki społecznej,
 - c) Uk – zabudowa usługowa w zakresie kultu religijnego i usług kultury,
 - d) Ui – zabudowa usługowa w zakresie bezpieczeństwa publicznego,
 - e) Ua – zabudowa usługowa w zakresie administracji;
- 7) oznaczone symbolem U – tereny przeznaczone pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne;
- 8) oznaczone symbolem US – usługi sportu i rekreacji;
- 9) oznaczone symbolem U-ZP – tereny zabudowy usługowej z ogólnodostępną zielenią urządzoną;
- 10) oznaczone symbolem PU – tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłowo-usługową;
- 11) oznaczone symbolem ZN – tereny zieleni nieurządzonej;
- 12) oznaczone symbolem ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 13) oznaczone symbolem KD-ZP – tereny placów publicznych o funkcji komunikacji i zieleni urządzonej;
- 14) oznaczone symbolem ZC – tereny cmentarzy grzebalnych wraz z zielenią cmentarną;
- 15) oznaczone symbolem ZD – tereny rodzinnych ogrodów działkowych;
- 16) oznaczone symbolem R – tereny upraw rolnych;
- 17) oznaczone symbolem R-Rz – tereny upraw rolnych z przewagą trwałych użytków zielonych;
- 18) oznaczone symbolem WS – tereny wód powierzchniowych, rzek i otwartych rowów melioracyjnych;
- 19) oznaczone symbolem KS – tereny obsługi komunikacji: stacji paliw, myjni samochodowych i parkingów;
- 20) oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, – tereny komunikacji – dróg publicznych głównych, zbiorczych, lokalnych i dojazdowych;
- 21) oznaczone symbolami KDy i KDx – tereny komunikacji – gminnych ciągów pieszo-jezdnych i gminnych ciągów pieszych;
- 22) oznaczone symbolem EE i E – tereny elektroenergetyki, w tym symbolem EE - GPZ oraz symbolem E - stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 23) oznaczone symbolem EG – tereny gazownictwa, stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I stopnia;
- 24) oznaczone symbolem WZ – tereny gospodarki wodnej, istniejące ujęcia wody;
- 25) oznaczone symbolem NO – tereny gospodarki ściekowej, istniejącej oczyszczalni ścieków;
- 26) oznaczone symbolem TŁ – tereny telekomunikacji i łączności publicznej, w tym stacji bazowych telefonii komórkowej.

2. Na terenach oznaczonych symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD, Ua, Uk, Uz, Ui, Uo, U-ZP, KD-ZP, ZP, ZC, EE, E, EG, WZ, NO i TŁ ustala się lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w planie. W szczególności dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego takich jak budowa i utrzymanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania cieczy, gazów i energii elektrycznej, obiektów i urządzeń telekomunikacji i łączności publicznej, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz budowę i utrzymywanie publicznych urządzeń służących do przesyłania wody i odprowadzania ścieków. Dopuszczenie to dotyczy także stacji transformatorowych.

§ 6. W planie ustala 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, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) granice oraz sposoby zagospodarowania terenu podlegającego ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

§ 7. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) linia zabudowy pierzejowej;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) obszary przestrzeni publicznych;
- 7) granice strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”;
- 8) granice strefy częściowej ochrony konserwatorskiej układów przestrzennych „B”;
- 9) granice strefy ochrony wybranych elementów układu przestrzennego „C”;
- 10) granice strefy ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych „E”;
- 11) obiekty wpisane do rejestru zabytków;
- 12) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków;
- 13) dominanty architektoniczne pozytywne;
- 14) rejony występowania zarejestrowanych stanowisk archeologicznych;

- 15) granice strefy ochrony i obserwacji archeologicznej „W”;
- 16) pomniki przyrody;
- 17) granica Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu;
- 18) przebieg projektowanej linii WN 110 kV ze strefą kontrolowaną;
- 19) przebiegi napowietrznych linii ŚN 15 kV ze strefami kontrolowanymi;
- 20) strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy grzebalnych;
- 21) zieleń izolacyjna;
- 22) tereny zmeliorowane drenażem;
- 23) przebieg projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 24) oznaczenia literowo-cyfrowe przeznaczenie terenów.

3. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny. Są to:

- 1) granica administracyjna miasta Warty;
- 2) warianty (wschodni i zachodni) obwodnicy miasta w ciągu drogi krajowej Nr 83;
- 3) dolina rzeki Warty stanowiąca korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym;
- 4) turystyczne szlaki rowerowe;
- 5) orientacyjne granice wewnętrznych podziałów terenów (działki budowlane, drogi wewnętrzne);
- 6) przebieg sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej stanowiący o ograniczeniach w zagospodarowaniu terenów;
- 7) proponowany obszar projektowanego Parku Kulturowego Układu Urbanistycznego Warty.

§ 8. Obszar objęty planem podzielony został na następujące jednostki planistyczne i ustalenia planu są odniesione do tych jednostek:

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

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 9. Na obszarze objętym planem określa się, w ramach zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, elementy zagospodarowania przestrzennego:

- 1) wymagające zachowania, ochrony i rewitalizacji obejmujące w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (jednostki A) historyczny układ urbanistyczny miasta średniowiecznego, przebieg ulic, historycznie ukształtowany układ budynków, ich gabaryty, kompozycję elewacji i bryły wraz z dachem, wystrój architektoniczny elewacji;
- 2) wymagające kontynuacji procesu kształtowania, porządkowania i uzupełnienia funkcji, obejmujące zainwestowane tereny zabudowy o różnych funkcjach w jednostce B;
- 3) wymagające w większości zachowania dotychczasowych, w przewadze rolniczych funkcji i ustalenia zasad przyrodniczej ochrony w jednostce C;

4) zainicjowania rozwoju funkcji mieszkaniowej na nowych otwartych terenach rolniczych w zachodniej części miasta, w jednostce D wraz z etapowaniem udostępniania tych terenów do realizacji.

§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń zawartych w § 13-19, dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych dla dostosowania istniejącej zabudowy do obowiązujących wymogów technicznych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających standardy użytkowania budynków;
- 2) nowa zabudowa na terenach, na których plan wyznacza pierzejowe i obowiązujące linie zabudowy, musi być sytuowana zgodnie z tymi liniami;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń § 14 obejmujących ustalenia konserwatorskie dla obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem nawiązania nowej części budynku do wystroju zewnętrznego oraz układu dachu części dotychczasowej;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami, dla budynków nowych i istniejących sytuowanych na tej samej działce budowlanej ustala się obowiązek stosowania ujednoliconych tradycyjnych materiałów wykończeniowych elewacji i materiałów dekarских; nakazuje się kolorystykę ścian budynków utrzymywać z przewagą barw jasnych i pastelowych zharmonizowanych z kolorystyką budynków sąsiednich; dopuszcza się stosowanie okładzin kamiennych, w szczególności w strefie cokołu; ustala się zakaz stosowania okładzin z blachy falistej, blachy trapezowej i tworzyw sztucznych (typu siding);
- 5) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, dopuszcza się lokalizację każdej zabudowy w granicy działek budowlanych w obrębie całej strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” oraz zabudowy gospodarczo-garażowej i usługowej na działkach położonych poza tą strefą w jednostkach B i C;
- 6) od strony dróg publicznych – zalecenie wymiany wszystkich istniejących ogrodzeń betonowych oraz zakazuje się stosowania nowych ogrodzeń z wielkogabarytowych, prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych; z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych - dopuszcza się ogrodzenia murowane, w formie parkanów, żywopłotów i ogrodzenia ażurowe, na podmurówce wys. maksymalnie 50 cm, z elementów metalowych, drucianych i drewnianych;
- 7) obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu i kształtowaniu zabudowy możliwości bezkolejnego korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 8) realizowany sukcesywnie obowiązek likwidacji napowietrznych sieci oraz przyłączy infrastruktury technicznej z nakazem ich skablowania. Nakaz nie obowiązuje w sytuacjach wyjątkowych, gdy ze względu na istniejące uwarunkowania nie ma technicznych możliwości skablowania tych sieci;
- 9) obowiązek wymiany istniejących betonowych słupów oświetleniowych, w szczególności w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony widokowej, z obowiązkiem zapewnienia indywidualnych rozwiązań oświetlenia stref placów publicznych i dominant architektonicznych;
- 10) budowę ścieżek rowerowych na wszystkich ulicach należy poprzedzić całościową koncepcją organizacji ruchu rowerowego w mieście Warta i na jego obrzeżach ze szczególnym uwzględnieniem technicznych możliwości ich wykonania w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 11) do czasu realizacji zagospodarowania zgodnego z ustaleniami dla poszczególnych terenów, w szczególności terenów niezabudowanych, dopuszcza się utrzymanie ich dotychczasowego, w przewadze rolniczego użytkowania terenu;
- 12) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży 2000 m² i powyżej;
- 13) z zastrzeżeniem ustaleń odnoszących się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, ustala się obowiązek zgłoszenia przed wydaniem pozwolenia na budowę do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP – Wydział Lotniskowy – za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi - wszystkich obiektów (wież, kominów, masztów, słupów, itp.) o wysokości 50 m npt i większej w celu uzgodnienia lokalizacji i ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady umieszczania reklam i sposobów informacji wizualnej:

- 1) zalecenie opracowania jednolitego systemu informacji miejskiej i obowiązek zastosowania ujednoliconych form plastycznych reklam;
- 2) nakaz dostosowania kompozycji, wielkości, kolorystyki, grafiki reklam i szyldów zlokalizowanych na elewacjach budynków do kompozycji architektonicznej i charakteru budynku;
- 3) reklamy i szyldy należy umieszczać w obrębie parteru z dopuszczeniem reklam w obrysie okien;
- 4) reklamy i szyldy umieszczane na ścianach nie mogą przesłaniać okien oraz detali architektonicznych i innych charakterystycznych elementów ściany;
- 5) dopuszcza się zastosowanie markiz zharmonizowanych z całością fasady;
- 6) zakaz stałego umieszczania na elewacjach budynków banerów reklamowych; dopuszcza się je tylko, z wyłączeniem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, okazjonalne i na czas określony;
- 7) zakaz umieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
 - a) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie,
 - b) w sposób powodujący przesłanianie widoków na obiekty wpisane do rejestru zabytków,
 - c) na ogrodzeniach obiektów sakralnych,
 - d) na drzewach,
 - e) na budowlach i urządzeniach miejskiej infrastruktury technicznej (latarniach, słupach linii elektroenergetycznych, transformatorach, itp.).

§ 12. 1. W ramach zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się zakazy, nakazy i ograniczenia:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem przedsięwzięć dotyczących dróg publicznych oznaczonych symbolem KD, przedsięwzięć infrastruktury technicznej oznaczonych symbolami NO, EE, EG, TŁ wraz z przebiegiem sieci tej infrastruktury, a także przedsięwzięć realizowanych na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową i usługową, oznaczonych symbolami PU i U;
- 2) zakaz określony w punkcie 1 nie dotyczy inwestycji realizujących cele publiczne, w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej oraz inwestycji realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 3) na terenach o podstawowym przeznaczeniu przemysłu, usług niepublicznych oraz oznaczonych symbolami MU w jednostce B - uciążliwość prowadzonej działalności usługowej oraz składowej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny, a na terenach MS w jednostce A – poza lokal, w którym taka działalność jest prowadzona;
- 4) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej klasyfikacją:
 - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami MS, MU i U przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - b) dla terenów oznaczonych w planie symbolem MW, MN i RM przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - c) dla terenów oznaczonych w planie symbolem A35Uo, B62Uo i B63Uo przyjęto klasyfikację jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenów oznaczonych w planie symbolem A30Uz przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i domy opieki społecznej,
 - e) dla terenów oznaczonych w planie symbolem B66US ustala się spełnienie wymogów dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,

- f) z zastrzeżeniem przepisów szczegółowych, pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej;
- 5) obowiązek zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i odprowadzenie ścieków – w ramach istniejących urządzeń sieciowych;
- 6) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody na terenach wyposażonych w gminną sieć wodociągową;
- 7) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną – zakaz gromadzenia nieczystości ciekłych w zbiornikach bezodpływowych. Ustala się nakaz likwidacji zbiorników bezodpływowych po podłączeniu budynków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych;
- 9) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 10) zakaz lokalizowania budynków, budowli i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym;
- 11) zakaz gromadzenia i sortowania odpadów na nieruchomościach nie przeznaczonych na ten cel.

2. Fragment obszaru objętego planem leży w granicach Nadwarciańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Na terenach położonych w granicach OCHK plan nie przewiduje żadnej zabudowy, a także sposobów zagospodarowania kolidujących z zasadami użytkowania i ochrony wynikającymi z przepisów odrębnych.

3. Obszar objęty planem nie leży w granicach obszaru mającego znaczenie dla Wspólnoty Natura 2000 „Zbiornik Jeziorsko”.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków oraz wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Są to:

Lp.	Adres	Obiekt	Nr rejestru	Wojewódzka ewidencja zabytków	Gminna ewidencja zabytków
1.	Miasto Warta Centrum z otoczeniem	Historyczny układ urbanistyczny		x	x
2.	ul. Kaliska 3	Zespół Kościoła p.w. Św. Mikołaja - Kościół - ogrodzenie z bramą	72/A	x x x	x x x
3.	ul. Klasztorna 9	Zespół klasztorny OO Bernardynów - kościół - klasztor - kaplica cmentarna - mur klasztorny z bramkami	74/A 75/A 76/A	x x x x x	x x x x x
4.	ul. Klasztorna 7	Zespół klasztorny Bernardynek - kościół - klasztor - brama z dzwonnica	77/A 78/A 79/A	x x x x	x x x x
5.	ul. Świętojańska	Zespół cmentarza Parafialnego - kaplica cmentarna - cmentarz z zadrzewieniem	73/A	x x x	x x x
6.	Rynek Wł. St. Reymonta	Ratusz	80/A	x	x
7.	Rynek	Dom Nr 24	82/A	x	x

	Wł. St. Reymonta				
8.	ul. Kaszyńskiego	d. Jatki, ob. kino „Lutnia”	81A	x	x
9.	ul. Kaszyńskiego	Dom Starców, ob. dom Nr 1	284/A	x	x
10.	ul. Kaszyńskiego	Dom Nr 9	83/A	x	x
11.	ul. Deczyńskiego	Cmentarz żydowski		x	x
12.	ul. 20-go Stycznia	Dom Nr 26	356/A	x	x
13.	ul. 3-go Maja	Park miejski		x	x
14.	ul. Klasztorna	Ogród klasztorny		x	x
15.	Rynek 2	Kamienica			x
16.	Rynek 3	Kamienica			x
17.	Rynek 4	Kamienica			x
18.	Rynek 5	Kamienica			x
19.	Rynek 6	Kamienica			x
20.	Rynek 7	Kamienica			x
21.	Rynek 8	Kamienica			x
22.	Rynek 9	Kamienica			x
23.	Rynek 10	Kamienica			x
24.	Rynek 11	Kamienica			x
25.	Rynek 12	Kamienica			x
26.	Rynek 16	Kamienica			x
27.	Rynek 17	Kamienica			x
28.	Rynek 18	Kamienica			x
29.	Rynek 19	Kamienica			x
30.	Rynek 20	Kamienica			x
31.	Rynek 21	Kamienica			x
32.	Rynek 22	Kamienica			x
33.	Rynek 23	Kamienica			x
34.	Rynek 25	Kamienica			x
35.	ul. Klasztorna 1	Budynek banku			x
36.	ul. Skarżyńskiego 5	Dom			x
37.	ul. Skarżyńskiego 10	Dom			x
38.	ul. Skarżyńskiego 14	Dom			x
39.	ul. Skarżyńskiego 18	Dom			x
40.	ul. Skarżyńskiego 19	Dom			x
41.	ul. Skarżyńskiego 22	Dom			x
42.	ul. 20 Stycznia 12	Dom			x
43.	ul. 20 Stycznia 18	Dom			x
44.	ul. 20 Stycznia 20	Dom			x
45.	ul. 20 Stycznia 23	Dom			x
46.	ul. Świętojańska 4	Dom			x
47.	ul. Świętojańska 8	Dom			x
48.	ul. Świętojańska 16	Dom			x
49.	ul. Targowa 2	Dom			x
50.	ul. Targowa 10	Dom			x
51.	ul. Targowa 12	Dom			x
52.	ul. Cielecka 12	Młyn			x

2. W granicach obszaru objętego planem w ramach zabytków archeologicznych związanych z tradycją osadniczą miejsca występują następujące stanowiska archeologiczne:

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

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

3. Plan przedstawia na rysunku planu rejon występowania zarejestrowanych stanowisk wyszczególnionych w ust. 2 oraz ustanawia prawie na całym pozostałym obszarze planu strefę ochrony i obserwacji archeologicznej „W”.

4. W rejonach występowania stanowisk archeologicznych oraz w strefie ochrony i obserwacji archeologicznej, wszelkie przedsięwzięcia, w tym także o charakterze liniowym w zakresie infrastruktury technicznej, związane z naruszeniem stratygrafii uwarstwień ziemnych wymagają zapewnienia na koszt inwestora odpowiednio nadzoru konserwatorskiego bądź – w przypadku ujawnienia znalezisk archeologicznych – badań archeologicznych. Decyzję co do zakresu i formy działań w tym zakresie podejmuje Wojewódzki Konserwator Zabytków, zwany dalej WKZ, na etapie pozwolenia na budowę.

§ 14. 1. Wykorzystanie na cele użytkowe zabytku wpisanego do rejestru zabytków może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości, a wszelkie działania przy zabytku wpisanym do rejestru wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

- 1) przy zagospodarowywaniu i użytkowaniu budynków ustala się obowiązek trwałego zachowania ich wartości. Działania, które mogą mieć wpływ na wygląd elewacji bądź mogą przyczynić się do zmiany wyglądu wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w ramach współdziałania pomiędzy organami, za pośrednictwem organu prowadzącego postępowanie zasadnicze;
- 2) adaptacja, remonty i zagospodarowanie zabytku winny uwzględniać zachowanie historycznej kompozycji, formy architektonicznej, proporcji, detalu, tradycyjnych technik, materiałów, a także faktur wypraw zewnętrznych;
- 3) wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów i elewacji, w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki otworowej, mogą być dokonywane na warunkach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednio do przepisów Prawa budowlanego;
- 4) ewentualna rozbiórka budynków zabytkowych jest dopuszczalna tylko w szczególnej sytuacji uzasadnionej stanem zachowania, stwarzającym zagrożenie dla bezpieczeństwa użytkowników i brakiem możliwości technicznych dla ich remontu. Warunkiem dopuszczenia rozbiórki jest uzyskanie zgody WKZ, wyłączenie obiektu z ewidencji zabytków i wykonanie inwentaryzacji architektonicznej;
- 5) wszelkie zmiany w sąsiedztwie zabytków, których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycyjne i użytkowe), przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów oraz sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości. W związku z powyższym, działania w zakresie zmian dokonywanych w otoczeniu zabytków należy prowadzić w porozumieniu z WKZ;
- 6) nowa zabudowa w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej „B” i w strefie ochrony wybranych elementów układu przestrzennego „C”, w układzie, skali, gabarytach i proporcjach, a także w sposobie kompozycji i wyprawy elewacji zewnętrznych musi stanowić harmonijne zakomponowanie całości z istniejącymi elementami zabudowy historycznej. Dla nowo projekto-

wanych obiektów należy uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego, a następnie uzgodnienie tego projektu w toku postępowania o udzielenie pozwolenia na budowę. Obowiązek ten ustala się także w przypadku ewentualnej rozbiórki budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków i budowy na tym miejscu nowego obiektu.

§ 15. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej, której zasięg przedstawia rysunek planu.

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

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

3. Remonty, odtworzenia i uzupełnienia zabudowy historycznej mogą być dokonywane jedynie na warunkach określonych przez WKZ, w szczególnych wypadkach poprzedzone dodatkową dokumentacją architektoniczno-fotograficzną.

4. Zabudowa oficynowa w głębi działek powinna podkreślać historyczną strukturę własnościową i nie może mieć charakteru substandardowego; w związku z powyższym – wszystkie, pozostające w złym stanie technicznym, komórki, przybudówki i garaże wymagają sukcesywnej wymiany według zasad określonych w niniejszym planie miejscowym dla nowej zabudowy gospodarczej i garaży lub zabudowy mieszkaniowo-usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej.

5. Wszystkie projekty nowej zabudowy, projekty przebudowy budynków zabytkowych oraz projekty form plastycznych, projekty rozmieszczenia i formy oświetlenia ulicznego, w szczególności eksponowanych w strefach terenów publicznych – wymagają akceptacji WKZ.

6. W strefie obowiązuje nadto:

- 1) nakaz takiego ukształtowania i zagospodarowania istniejących obiektów i terenów nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które zapewni:
 - a) utrzymanie gabarytów i form harmonijnie skomponowanych z ich zabytkowym sąsiedztwem,
 - b) eliminację elementów lub obiektów dysharmonijnych w ramach prowadzonych robót budowlanych,
 - c) utrzymanie lub stworzenie właściwych warunków ekspozycyjnych dla wartości zabytkowych w ich otoczeniu,
 - d) ochronę reliktyw zabytkowego układu i tworzących go obiektów, w tym archeologicznych;
- 2) nakaz usunięcia reklam, anten i innych urządzeń nie spełniających ustaleń planu;

- 3) zakaz sytuowania wolnostojących znaków informacyjno-plastycznych i reklam z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej. Te ostatnie mogą być sytuowane, z wyłączeniem budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, na obiektach i urządzeniach budowlanych, przy czym ich konstrukcje wsporcze nie mogą być wyższe niż 5 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowych obiektów gastronomicznych i handlowych oraz obiektów o charakterze okazjonalnym, związanych z organizacją imprez i spotkań okolicznościowych;
- 5) zakaz lokalizacji na elewacjach i połaciach dachowych budynków od strony przestrzeni publicznych takich urządzeń, jak: anteny telewizyjne, klimatyzatory, solary;
- 6) w zakresie reklam i innych nośników informacji wizualnej - nakaz stosowania elementów o najwyższej jakości i standardach estetyczno-technicznych oraz szyldów ażurowych o widocznej strukturze;
- 7) ustala się w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem A15MW obowiązek upamiętnienia przynajmniej tablicą miejsca dawnej lokalizacji cmentarza żydowskiego.

7. W granicach strefy „A” należy uzyskać akceptację WKZ dla wszelkich działań prowadzonych w obszarach przestrzeni publicznych, ulic publicznych i dziedzińców wewnętrznych w zakresie obejmującym:

- 1) kompozycję i ukształtowanie nawierzchni;
- 2) lokalizację i formę obiektów małej architektury;
- 3) ukształtowanie zespołów zieleni urządzonej;
- 4) kolorystykę elewacji;
- 5) rozmieszczenie oświetlenia;
- 6) elementy informacji wizualnej i reklam.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się strefę „B” – częściowej ochrony konserwatorskiej zachowanych elementów zabytkowych, której zasięg oznaczono na rysunku planu.

2. Ochrona, o której mowa w ust. 1, obejmuje podstawowe cechy układu przestrzennego, tj.: historyczny układ urbanistyczny cmentarzy wyznaniowych: żydowskiego przy ul. Deczyńskiego oraz katolickiego przy ul. Świętojańskiej.

3. W strefie „B” do zachowania przeznacza się:

- 1) dotychczasowe przeznaczenie terenów;
- 2) istniejące na cmentarzach obiekty i urządzenia budowlane;
- 3) odcinki istniejących murowanych ogrodzeń;
- 4) utrzymanie ciągłości istniejących zadrzewień terenów cmentarnych.

4. W granicach strefy obowiązuje ukształtowanie i zagospodarowanie istniejących obiektów i terenów nie wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, które zapewni:

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

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem wyznacza się strefę ochrony wybranych elementów układu przestrzennego „C”, której zasięg oznaczono na rysunku planu.

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

- 1) zabudowę w otulinie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej od strony zachodniej w obszarze przedmieścia miasta lokacyjnego zawartego w granicach ulic: Kaszyńskiego, Mansjonarska, Zachodnia i Przedwiośnie;
- 2) zabudowę w pasach przyulicznych odcinków ulic stanowiących elementy historycznego układu komunikacyjnego struktury osadniczej miasta Warty (ulice wylotowe): wzdłuż ulicy Cieleckiej, ul. Tarnowskiego;

3) zabudowę i zagospodarowanie cmentarza żydowskiego i jego otoczenia od strony wschodniej i północnej.

3. W strefie C ustala się:

- 1) utrzymanie dotychczasowych gabarytów zabudowy mieszkaniowej;
- 2) obowiązujące linie zabudowy wyznaczone usytuowaniem najstarszych budynków, w szczególności wzdłuż ulicy Kaszyńskiego oraz nieprzekraczalne linie zabudowy na obrzeżach strefy;
- 3) utrzymanie dotychczasowych gabarytów zabudowy o przewadze funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej z relatywnie niższą intensywnością zabudowy w stosunku do intensywności zabudowy strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej;
- 4) w miarę możliwości utrzymanie dotychczasowych podziałów nieruchomości;
- 5) utrzymanie otwartego charakteru terenu otoczenia cmentarza żydowskiego od strony północnej.

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

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

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

3. W granicach strefy obowiązuje:

- 1) zachowanie takiej wysokości nowej zabudowy oraz innych obiektów i urządzeń budowlanych, które nie będą przesłaniać pozytywnego odbioru panoramy miasta widocznej z drogi wojewódzkiej oraz – w przypadku budowy obwodnicy miasta Warty wg wariantu wschodniego – z obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 83;
- 2) zakaz nasadzeń zwartych zespołów zieleni wysokiej, które przesłaniałyby widok na panoramę miasta i jej pozytywne dominanty architektoniczne.

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

2. Konflikty przestrzenne w zakresie ochrony zabytków oraz zapewnienia bezpieczeństwa publicznego obszaru, o którym mowa w ust. 1, wynikają z przebiegu drogi krajowej Nr 83 i odcinka drogi wojewódzkiej Nr 710, oznaczonych w planie symbolami 1KDG i 2KDG.

§ 20. 1. W ramach wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych wyznacza się następujące obszary przestrzeni publicznej:

- 1) teren Rynku im. Wł.St. Reymonta, oznaczony na rysunku planu symbolem A42KD-ZP;
- 2) teren Placu Błogosławionego Ojca Rafała, oznaczony na rysunku planu symbolem A43KD-ZP;
- 3) tereny ogólnodostępnych skwerów oznaczonych na rysunku planu symbolami A45ZP, A46ZP i A47ZP;
- 4) teren Parku Miejskiego oznaczony na rysunku planu symbolem B84ZP;
- 5) tereny cmentarzy wyznaniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami B82ZC i B83ZC.

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

- 1) nakaz wprowadzenia zindywidualizowanych rozwiązań w kompozycji nawierzchni, uwzględniających historyczne zasady ich zagospodarowania, przy zastosowaniu kamienia naturalnego i klinkieru jako podstawowych materiałów i za wyjątkiem jezdni dróg publicznych, z wyłączeniem nawierzchni asfaltowych;
- 2) nakaz indywidualnego ukształtowania elementów małej architektury i zieleni;
- 3) dopuszcza się wprowadzenie rozwiązań służących iluminacji Rynku i pomnika St. Skarżyńskiego;
- 4) zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu istniejącej zieleni urządzonej ze starodrzewiem włącznie;
- 5) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20% powierzchni Placu;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych dla usług handlu i gastronomii.

3. Dla pozostałych obszarów przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1 pkt 2-5, obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w § 13-17 oraz ustalenia szczegółowe.

§ 21. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony ulic należy sytuować w linii rozgraniczającej, dopuszcza się ich miejscowe wycofanie w głąb działki w przypadku konieczności ominięcia przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej, itp.) oraz w miejscach sytuowania bram wjazdowych;
- 2) nie uważa się za ogrodzenia urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu takich jak: bariery ochronne, wygrodzenie obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią, wydzielenie tymczasowych ogródków kawiarnianych, terenów zabaw dla dzieci trawników;
- 3) maksymalna wysokość ogrodzeń – 180 cm od poziomu terenu;
- 4) maksymalna wysokość podmurówki – 0,5 m od poziomu terenu, przy czym zakazuje się realizacji podmurówek w strefach zadrzewień i w bezpośrednim sąsiedztwie drzew; w takich przypadkach dopuszcza się wyłącznie punktowe fundamentowanie konstrukcji ogrodzenia;
- 5) zakazuje się stosowania ogrodzeń z prefabrykowanych przęseł betonowych.

§ 22. 1. Z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się następujące zasady podziału działek budowlanych:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są obowiązującymi granicami podziałów geodezyjnych;
- 2) każda nowa działka budowlana musi mieć zapewniony dostęp do ulicy publicznej lub drogi wewnętrznej;
- 3) nowe granice działek budowlanych winny być prostopadłe do linii rozgraniczających ulic publicznych lub dróg wewnętrznych z tolerancją do 15°;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni i szerokości frontu mniejszej niż określona ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, w celu regulacji granic istniejących i w celu lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej posesji przez drogi (ulice) wewnętrzne inne niż wskazane na rysunku planu pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m;
- 6) plan nie wskazuje terenów wymagających obligatoryjnie przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 7) z wyłączeniem działek pod stacje transformatorowe, nie ustala się minimalnej wielkości działki budowlanej pod realizację urządzeń (i zabudowy) infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 8) przy podziałach terenu na działki należy zachować wartości użytkowe zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek podziału.

§ 23. 1. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach położonych w zasięgu stref kontrolowanych wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych WN i SN oraz ustala się zasięgi stref kontrolowanych od projektowanej napowietrznej linii WN wynoszące po 18 m w każdą stronę od osi linii i SN wynoszące po 7,5 m w każdą stronę od osi linii.

2. Na terenach położonych w zasięgu stref kontrolowanych, o których mowa w ust. 1 i oznaczonych na rysunku planu, ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi (powyżej 4 godzin na dobę), tj.:

- 1) zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną lub rekreacyjną;
- 2) zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i wymagających szczególnej ochrony, jak szpitale, internaty, żłobki, przedszkola i podobne.

3. Strefy kontrolowane mogą zostać przesunięte lub zniesione w przypadku zmiany przebiegu linii lub przebudowy linii SN na kablowe.

4. Ustala się zasięg strefy kontrolowanej (technologicznej) liniowych elementów infrastruktury technicznej zlokalizowanej poza liniami rozgraniczającymi dróg, w granicach których obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. Strefy, o których mowa w ust. 4, mogą być przesunięte lub zniesione w przypadku przełożenia uzbrojenia podziemnego w linii rozgraniczające ulic oraz w przypadku sieci wodociągowej i kanalizacyjnej – na warunkach określonych przez dysponentów sieci.

6. Ustala się szczególne warunki zabudowy i zagospodarowania na terenach przylegających bezpośrednio do istniejących dróg klasy głównej i zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDG, 2KDG, 1KDZ, 2KDZ.

7. W celu ochrony zdrowia ludzi przed negatywnym oddziaływaniem komunikacji ustala się nakaz stosowania przy rozbudowie i przebudowie dróg wyszczególnionych w ust. 6 dostępnych rozwiązań techniczno-budowlanych ograniczających uciążliwości wynikające z hałasu, drgań podłoża i zanieczyszczenia powietrza.

8. Na terenach położonych w sąsiedztwie dróg wyszczególnionych w ust. 6 ustala się:

- 1) stosowanie w zabudowie przeznaczonej na stały pobyt ludzi rozwiązań ograniczających uciążliwości komunikacyjne;
- 2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub innych technicznych zabezpieczeń akustycznych w przypadku stwierdzenia przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu.

9. Ustala się obowiązek uwzględnienia ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenów, po których przebiega miejski kolektor sanitarny (ogólnospławny przewidziany do przebudowy), z obowiązkiem zapewnienia przez właścicieli gruntów dostępu do celów konserwacji i usuwania awarii.

§ 24. 1. Ustala się wyposażenie wszystkich terenów wyznaczonych do zabudowy w sieci zbiorowych, miejskich systemów uzbrojenia na następujących zasadach:

- 1) jako obowiązujący przyjmuje się docelowy, zorganizowany sposób zaopatrzenia w wodę z miejskiej sieci wodociągowej i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni gminnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych rozwiązań uwzględniających wymogi prawa budowlanego i ochrony środowiska, w tym szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki sanitarne – do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) ustala się nakaz podłączenia zabudowy do miejskich systemów inżynierskich, tj. wodociągów i kanalizacji, po ich wybudowaniu wraz z obowiązkiem likwidacji urządzeń tymczasowych;
- 4) z wyłączeniem ulic klas głównych, ustala się lokalizację przewodów zbiorczych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic publicznych i wewnętrznych oraz parkingów, a także dopuszcza się prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w pasach terenu zawartych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulic i liniami zabudowy;
- 5) w technicznie uzasadnionych przypadkach, w oparciu o przepisy odrębne, dopuszcza się lokalizowanie przewodów głównych sieci infrastruktury technicznej poza terenem komunikacji pod warunkiem, że nie spowoduje to istotnych ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Dopuszcza się także wyposażenie terenów w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej ograniczone do wyłącznej obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu oraz poszanowania interesów osób trzecich.

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

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

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ochrony przeciwpożarowej – z miejskiej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem obowiązku zapewnienia zaopatrzenia ludności w wodę i dla celów przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę w sytuacjach szczególnych z awaryjnych studni publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, przebiegi sieci wodociągowych podlegają ochronie;
- 3) z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących istniejących dróg publicznych klas głównych, ustala się zasadę projektowania przebiegów nowych sieci wodociągowych w korytarzach dróg i ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, na terenach wyposażonych w miejską sieć wodociągową, ustala się zakaz budowy, odbudowy i rozbudowy indywidualnych ujęć wody;
- 5) do czasu budowy miejskiej sieci wodociągowej na terenach dotychczas nie wyposażonych w sieć wodociągową, dopuszcza się – na warunkach tymczasowości – budowę własnych przydomowych studni kopanych lub wierconych z obowiązkiem ich likwidacji po podłączeniu zabudowy do sieci miejskiej.

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

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do miejskiej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie dopuszcza się budowy przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 3) ewentualne ścieki technologiczne (o ile takowe będą występowały) muszą być podczyszczone na własnym terenie do parametrów uzgodnionych z gestorem sieci kanalizacji miejskiej przed ich wprowadzeniem do tej sieci;
- 4) z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących istniejących dróg publicznych klas głównych, ustala się zasadę projektowania nowych sieci kanalizacji sanitarnej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic;
- 5) odprowadzanie wód deszczowych:
 - a) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług publicznych i zieleni urządzonej – powierzchniowo na teren własnej działki,
 - b) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a także z terenów usług niepublicznych – do sieci kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem innych rozwiązań indywidualnych opartych o przepisy odrębne,
 - c) z terenów dróg publicznych, parkingów i dróg wewnętrznych – siecią kanalizacji deszczowej do studni chłonnych po uprzednim podczyszczeniu ścieków na własnym terenie w oparciu o przepisy odrębne,
 - d) z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących dróg publicznych klas głównych, ustala się zasadę lokalizacji kanalizacji deszczowej w korytarzach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi dróg i ulic.

5. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy – z istniejącej i projektowanej sieci niskiego napięcia z wykorzystaniem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych SN/nn;
- 2) dopuszcza się adaptację przebiegu napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV poza korytarzami dróg i ulic wyłącznie w przypadkach przedstawionych na rysunku planu, jednak z zaleceniem przebudowy ich kolizyjnych przebiegów przez tereny przeznaczone pod zabudowę o różnych funkcjach;

- 3) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych, wolnostojących lub wewnętrznych, wbudowanych w obiekty budowlane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) lokalizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV wymaga zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej;
- 5) ustala się, że minimalne wymiary działki dla wolnostojącej wewnętrznej stacji transformatorowej powinny wynosić 5 x 6 m, a dla stacji nasłupowej 3 x 2 m;
- 6) w korytarzach stref kontrolowanych zakazuje się nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m. Ustala się nakaz przycinania drzew i krzewów rosnących pod napowietrznymi liniami elektroenergetycznymi.

6. Ustala się docelowe zaopatrzenie w gaz ziemny w oparciu o projektowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia wyprowadzoną z projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia. Do czasu doprowadzenia do miasta Warty gazu przewodowego, dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli propan-butan oraz z naziemnych zbiorników przydomowych.

7. Ustala się zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłej oraz z indywidualnych bądź grupowych źródeł ciepła stosujących czynniki grzewcze, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady wyposażenia w infrastrukturę telekomunikacyjną:

- 1) obsługa w zakresie telekomunikacji opartej o istniejącą i projektowaną sieć telekomunikacyjną w systemie kablowym podziemnym;
- 2) z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” i strefy ochrony widokowej „E” dopuszcza się budowę obiektów i urządzeń telekomunikacyjnych oraz sieci opartej na systemach radiowych;

9. Ustala się następujące zasady gromadzenia i usuwania odpadów:

- 1) usuwanie odpadów komunalnych w systemie zorganizowanym zgodnie z gminnym programem utrzymania czystości i porządku;
- 2) wymóg selektywnej zbiórki odpadów w miejscu ich powstawania w pojemnikach przystosowanych do gromadzenia odpadów;
- 3) gospodarka odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia gospodarczej działalności wytwórczej i usługowej – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. 1. Ustala się wskaźniki określające wymagania parkingowe, w tym w garażach jedno i wielostanowiskowych:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
- 3) dla zabudowy zagrodowej z dopuszczalną funkcją agroturystyczną – 1 miejsce parkingowe na lokal mieszkalny, a w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej – 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe, zaś w przypadku prowadzenia innej działalności usługowej – minimum 2 miejsca parkingowe;
- 4) dla obiektów usługowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² pow. użytkowej, dla obiektów usługowych o mniejszej powierzchni użytkowej niż 100 m² – minimum 2 miejsca parkingowe;
- 5) dla obiektów produkcyjnych i produkcyjno-usługowych – nie mniej niż 30% liczby zatrudnionych.

§ 26. 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się system dróg publicznych, obsługujących obszar objęty planem, stanowiący ogólnomiejski układ komunikacyjny miasta Warty oraz element regionalnego układu komunikacyjnego, w skład którego wchodzi droga (ulice) klas: główne, zbiorcze, lokalne oraz dojazdowe określone rysunkiem planu;
- 2) powiązanie obszaru z układem zewnętrznym są zapewnione poprzez ul. 3-go Maja, ul. 20-go Stycznia, Skarżyńskiego i Sieradzką położone w ciągu drogi krajowej Nr 83, sklasyfikowanej jako droga główna – 1KDG, ulice Łódzka, 3-go Maja, 20-go Stycznia, Skarżyńskiego, Jagiellońska (odcinek), Świętojańska i

Błaszowska położone w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 710 sklasyfikowanej jako główna 2KDG, ulicę Kaliską – powiatową, oznaczoną jako 2KDZ, ul. Cielecką – powiatową, oznaczoną symbolem 1KDZ;

- 3) w granicach terenów zainwestowanych, w tym w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny układ urbanistyczny miasta, plan ustala, ze względu na istniejący stan zainwestowania i linie zabudowy wyznaczone przez tą zabudowę, możliwość wprowadzenia mniejszych szerokości korytarzy dróg w liniach rozgraniczających niż określają to przepisy odrębne;
- 4) dojścia lub dojazdy wydzielone w granicach poszczególnych terenów oznaczonych symbolami, nie są drogami publicznymi w rozumieniu niniejszego planu;
- 5) plan wyznacza tereny komunikacji „KD” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę dróg i urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:
 - a) KDG – drogi główne „G”,
 - b) KDZ – drogi zbiorcze „Z”,
 - c) KDL – drogi lokalne „L”,
 - d) KDD – drogi dojazdowe „D”, dla których określa się szczegółowe następujące ustalenia:

Oznaczenie na rysunku planu	Funkcja drogi	Zasady zagospodarowania
1KDG	Droga krajowa Nr 83, główna (ulice: 3-go Maja, 20-go Stycznia, Skarżyńskiego, Sieradzka)	- szerokość w liniach rozgraniczających 25 m z lokalnymi zwężeniami uwarunkowanymi istniejącym stanem zabudowy objętej ochroną konserwatorską, - w granicach terenu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – Rynek im. W.S.Reymonta, - zakaz lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi krajowej, - obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi wszystkich zamierzeń w zakresie zmiany zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu spowodowanego tą zmianą
2KDG	Droga wojewódzka Nr 710 , główna (ulice: Łódzka, 3-go Maja, 20-go Stycznia, Skarżyńskiego Jagiellońska (odcinek), Świętojańska (odcinek), Błaszowska)	- szerokość w liniach rozgraniczających 25 m z lokalnymi zwężeniami uwarunkowanymi istniejącym stanem zabudowy objętej ochroną konserwatorską, - na odcinku ul. 3-go Maja, 20-go Stycznia, Skarżyńskiego przebieg pokrywa się z drogą krajową Nr 83, też główną, - na odcinku ul. Łódzkiej i Jagiellońskiej nakaz realizacji ścieżki rowerowej albo pasów rowerowych, - zakaz lokalizowania nowych sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym drogi wojewódzkiej, - obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi wszystkich zamierzeń w zakresie zmiany zagospodarowania terenów przyległych do pasa drogowego w zakresie włączenia do drogi ruchu spowodowanego tą zmianą
1KDZ	Droga powiatowa Nr 1737E, zbiorcza (ul. Cielecka)	- szerokość w liniach rozgraniczających – dotychczasowa, - w granicach terenu wyznacza się obszar przestrzeni publicznej – Plac im. Bł. Ojca Rafała, - zalecenie realizacji na całej długości ścieżki rowerowej albo pasów rowerowych,
2KDZ	Droga powiatowa Nr 1734E, zbiorcza (ul. Kaliska)	- szerokość w liniach rozgraniczających: na odcinku od Rynku do ul. Długiej – dotychczasowa, na odcinku na zachód od ul. Długiej – min. 20 m, - zalecenie realizacji na całej długości ścieżki rowerowej lub pasów rowerowych
1KDL	Droga lokalna, gminna Nr 114404E (ul. Cegielniana)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
2KDL	Droga lokalna, Gminna (ul. Sadowa)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
3KDL	Droga lokalna, powiatowa Nr 1785 (ul. Deczyńskiego)	- szerokość zróżnicowana na poszczególnych odcinkach, wg rysunku planu, z lokalnymi przewężeniami
4KDL	Droga lokalna, powiatowa Nr 1783E (ul. Paszkowskiego)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, min. 12,0 m
5KDL	Droga lokalna	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu 15,0 m

	gminna Nr 114523E (ul. Powstania Listopadow.)	
6KDL	Droga lokalna powiatowa Nr 1784E (ul. „Amora” Tarnowskiego)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu, zróżnicowana na poszczególnych odcinkach, od 12- 20 m, - piesze szlaki turystyczne: złoty im. Deczyńskiego i niebieski – Walk nad Wartą 1939 r.
7KDL	Droga lokalna gminna Nr 114512E (ul. Kaszyńskiego)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
8KDL	Droga lokalna, gminna Nr 114512E (ul. Mansjonarska)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
9KDL	Droga lokalna powiatowa Nr 1786E (ul. Koźmińska)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m
10KDL	Droga lokalna powiatowa Nr 1788E (ul. Kościuszki)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
11KDL	Droga lokalna gminna Nr 114522E (ul. Popioły)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
12KDL	Droga lokalna, powiatowa Nr 1787E (ul. Zachodnia)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
13KDL	Droga lokalna powiatowa Nr 1788E (ul. Przedwiośnie)	- szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
14KDL	Droga lokalna gminna, (ul. Raclawicka)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m
15KDL	Droga lokalna gminna Nr 114505E (ul. Długa)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m
16KDL	Droga lokalna gminna Nr 114524E (ul. Północna)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m
17KDL	Droga lokalna gminna Nr 114530E (ul. Świętojańska – odcinek od Błaszowskiej)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
18KDL	Droga lokalna (ul. Południowa)	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m, w tym w granicach adm. miasta - dotychczasowa
19KDL	Droga lokalna projektowana	- szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
20KDL	Droga lokalna (ul. Terenowa)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 12,0 m
21KDL	Droga lokalna projektowana (przedłużenie ul. Kościuszki)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 20,0 m
22KDL	Droga lokalna projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 15,0 m
1KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114534E (ul. Włociańska)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
2KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114518E (ul.700-lecia)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu Zamknięcie wlotu z drogą 1KDG
3KDD	Droga dojazdowa, gminna (ul. Wolności)	Szerokość w liniach rozgraniczających zróżnicowana, min. 8,0 m z uwagi na istniejącą zabudowę
4KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114517E (ul. 3Płk.Strzelców Konnych)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu. Zamknięcie wlotu z drogą 1KDG
5KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114517E	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu

	(ul. Zamłynie)	
6KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114517E (ul. Kosynierów)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
7KDD	Droga dojazdowa gminna 114509E (ul. Głowackiego)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
8KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114516E (ul. Konfederatów Barskich)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
9KDD	Droga dojazdowa (ul. Szukalskiego ul. Andrychiewiczza)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
10KDD	Droga dojazdowa (ul. E.Kaleniewicz)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
11KDD	Droga dojazdowa (ul. Cwendrycha)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
12KDD	Droga dojazdowa (ul. Parkowa)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
13KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114506E (ul. Garbarska)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
14KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114506E (ul. Piekarska)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
15KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114510E (ul. Górna)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
16KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114526E (ul. Przechodnia)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m Zamknięcie wlotu z drogą 1KDG
17KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114520E (ul. Ogrodowa)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
18KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114520E (ul. Targowa)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
19KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114520E (ul. Krótka)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
20KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114507E (ul. Garncarska)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
21KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114514E (ul. Prefektoralna)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
22KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 514514E (ul. Klasztorna)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
23KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114528E (ul. Oksińskiego)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
24KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114530E (ul. Świętojańska- odcinek do 2KDG)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
25KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114519E (ul. Łąkowa)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
26KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114519E (ul. Szymańskiego)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m

27KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114508E (ul. Głęboka)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
28KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
29KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
30KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114502E (ul. Jagiellońska – odcinek)	Szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, wg rysunku planu Zamknięcie wlotu do drogi 2KDG
31KDD	Droga dojazdowa gminna Nr 114502 ul. Świętokrzyska	Szerokość w liniach rozgraniczających – istniejąca, wg rysunku planu
32KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114502E (ul. Baryki)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
33KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114529E (ul. Róży)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
34KDD	Droga dojazdowa, gminna 114525E (ul. Promień)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
35KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114527E (ul. Judyma)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
36KDD	Droga dojazdowa, gminna Nr 114523E (ul. Wierna)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu
37KDD	Droga dojazdowa, gminna (ul. Południowa – odcinek zachodni)	Szerokość w liniach rozgraniczających wg rysunku planu Zamknięcie wlotu do drogi 2KDG
38KDD	Droga dojazdowa istniejąca (bez nazwy)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
39KDD	Droga dojazdowa	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
40KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
41KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
42KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
43KDD	Droga dojazdowa projektowana	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m
44KDD	Droga dojazdowa istniejąca (przy cmentarzu)	Szerokość w liniach rozgraniczających min. 10,0 m

6) plan wyznacza tereny komunikacji „KDy” i „KDx” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, przebudowę i budowę gminnych ciągów pieszo-jezdnymi i pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi:

Oznaczenie na rys. planu	Funkcja	Zasady zagospodarowania
1KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej (ul. Barska)	Szerokość min. 5,0 m
2KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej (ul. Połaniecka)	Szerokość min. 5,0 m
3KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej – ul. Oktawii	Szerokość istniejąca 6 m
4KDy	Tereny komunikacji pieszo-jezdnej – ul. Wierna odcinek	Szerokość istniejąca 6 m
1KDx	Tereny komunikacji pieszej (ul. Zmierzch)	Szerokość min. 5,0 m
2KDx	Tereny komunikacji pieszej (ul. Zapomnienie)	Szerokość min. 5,0 m

3KDx	Tereny komunikacji pieszej	Szerokość istniejąca 3,0-4,0 m
4KDx	Tereny komunikacji pieszej (przedłużenie ul. Cwendrycha)	Szerokość istniejąca 4,0 m

2. Na terenach dróg, o których mowa w niniejszym planie, z zastrzeżeniem ustaleń dotyczących dróg publicznych klas głównych, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu. Dopuszcza się tu lokalizację zieleni niskiej i urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nie naruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

3. Plan ustala, że nie są inwestycjami celu publicznego ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolami KDx i ciągi pieszo-jezdne oznaczone symbolami KDy.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyodrębnionych terenów

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

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z pierzejowymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych przejazdów bramowych oraz dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, w tym także oficyn położonych w wewnętrznych podwórkach, a także realizacji nowej zabudowy o funkcjach podstawowych jest zachowanie:
 - a) wysokości maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu na terenach oznaczonych symbolami A4MS i A5MS oraz 8 m do kalenicy na terenach oznaczonych symbolami A1MS, A2MS i A3MS,
 - b) w przypadku oficyn - obowiązek zachowania jednolitej wysokości oficyn przylegających do siebie po obydwu stronach działek, przy czym wysokość oficyn nie może być wyższa niż 6 m do kalenicy,
 - c) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie na całej szerokości działek, szerokość elewacji frontowych oficyn – zależna od zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących sytuowania budynków oraz innych warunków technicznych,
 - d) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy, z wyłączeniem oficyn, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - e) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących;

- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garaży:
- a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,0 m do najwyższego punktu dachu, a dla budynków sytuowanych ścianą szczytową w pierzejach ul. Ogrodowej-17KDD, ul. Targowej-18KDD, ul. Górnej-15KDD, ul. Garncarskiej-20KDD i ul. Piekarskiej-14KDD – maksymalnie 3,5 m. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększenia tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o kącie nachylenia w przedziale 10-40°;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 80% w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz powiększania dotychczasowej powierzchni zabudowy w drodze rozbudowy budynków istniejących i budowy budynków nowych. Zakaz ten nie dotyczy ewentualnej rozbudowy poprzez nadbudowę;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 10% (zaleca się 20%). Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej lub jej brak;
- 6) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i(lub) budynków mieszkalno-usługowych z frontu działki, przy czym za front uznawane jest położenie w pierzei ul. 3-go Maja – 1KDG; ul. 20-go Stycznia – 1KDG; od ulicy Ogrodowej – 17KDD, ul. Targowej – 18KDD, ul. Górnej – 15KDD, ul. Garncarskiej – 20KDD, ul. Piekarskiej – 14KDD; dopuszcza się w pierzei lokalizację budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych pod warunkiem usytuowania w linii zabudowy ściany szczytowej i pełnego muru z bramą wjazdową na pozostałej szerokości działki;
- 7) z zastrzeżeniem punktu 6, budynki gospodarcze i garażowe mogą być lokalizowane wyłącznie wewnątrz działek budowlanych, poza bryłą budynku frontowego;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku;
- 9) obowiązująca kolorystyka budynków:
- a) kolorystyka dachów stromych w odcieniach od ciemnej czerwieni do czerwonego brązu i w odcieniach szarości,
 - b) elewacje budynków w jasnych odcieniach beżu, brązu, niejaskrawej żółci, a także w kolorach cegły, drewna i kamienia,
 - c) zakaz wyodrębniania innym kolorem usługowych części elewacji;
- 10) ogrodzenia: dopuszcza się pełne ogrodzenia murowane wzdłuż bocznych granic działek oraz w linii zabudowy ul. Ogrodowej, ul. Górnej, ul. Targowej, ul. Piekarskiej i ul. Garncarskiej, maksymalnie do wysokości 2,5 m, z możliwością otynkowania i pomalowania w kolorach nawiązujących do kolorystyki elewacji frontowej budynku o funkcji podstawowej;
- 11) miejsca parkingowe – zgodnie z ustaleniami § 25 na własnej działce oraz z wykorzystaniem parkingów na Rynku;
- 12) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) terenu oznaczonego symbolem A1MS - z ul. Ogrodowej oznaczonej symbolem 17KDD oraz z ul. Przechodniej oznaczonej symbolem 16KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A2MS – z ul. Górnej oznaczonej symbolem 15KDD, a działki Nr 129/2 – także z Rynku im. Reymonta o symbolu A42KD-ZP,
 - c) terenu oznaczonego symbolem A3MS – wyłącznie z ul. Targowej, oznaczonej symbolem 18KDD,
 - d) terenu oznaczonego symbolem A4MS – z ul. Garncarskiej, oznaczonej symbolem 20KDD oraz z ul. Prefektoralnej, oznaczonej symbolem 21KDD,
 - e) terenu oznaczonego symbolem A5MS – z ul. Piekarskiej, oznaczonej symbolem 14KDD, z ul. Kościuszki oznaczonej 10KDL oraz z ul. Kaliskiej oznaczonej symbolem 2KDZ.

3. Zasady i warunki podziałów nieruchomości: są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej, jednak z wyłączeniem tworzenia nowych zjazdów z dróg głównych oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG;
- 2) zostanie zachowana minimalna 10 m szerokość frontu działki budowlanej;
- 3) każda z wydzielonych działek będzie miała minimalną powierzchnię:
 - a) z zabudową mieszkaniowo-usługową – 500 m²,
 - b) z zabudową wyłącznie usługową – 200 m²,
 - c) z zabudową wyłącznie mieszkaniową – 400 m².

4. Inne ustalenia:

- 1) granicach występowania stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem A1MS obowiązują ustalenia § 13 ust. 2-4;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami A2MS i A3MS przez które przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

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

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z pierzejowymi i obowiązującymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych przejazdów bramowych oraz dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, w tym także oficyn położonych w wewnętrznych podwórkach, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu, a na terenie oznaczonym symbolem A11MS i A13MS w strefie ochrony widokowej „E” – 7,5 m do kalenicy,
 - b) w przypadku oficyn - obowiązek zachowania jednolitej wysokości oficyn przylegających do siebie po obydwu stronach działek, przy czym wysokość oficyn nie może być wyższa niż 6 m do kalenicy,
 - c) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie na całej szerokości działek, szerokość elewacji frontowych oficyn – zależna od zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących sytuowania budynków oraz innych warunków technicznych,
 - d) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy, z wyłączeniem oficyn, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,

- e) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garaży:
- a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o kącie nachylenia w przedziale 10-40°;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 60%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych. Z zastrzeżeniem ust. 4, zakaz ten nie dotyczy rozbudowy w drodze nadbudowy budynków;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20% (zaleca się 30%). Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, usługowych i(lub) budynków mieszkalno-usługowych z frontu działki, a budynków gospodarczych i garaży – wewnątrz działek, poza bryłą budynku frontowego;
- 7) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku;
- 8) ogrodzenia: dopuszcza się pełne ogrodzenia murowane wyłącznie wzdłuż bocznych granic działek, zaś od strony ulic publicznych – obowiązek ogrodzeń ażurowych, z możliwością zastosowania podmurówki o wysokości maksymalnie do 50 cm;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) terenu oznaczonego symbolem A6MS – z ul. Garbarskiej oznaczonej symbolem 13KDD i ul. Kaszyńskiego oznaczonej symbolem 7KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A7MS – z ul. Górnej oznaczonej symbolem 15KDD i ul. Kościuszki oznaczonej symbolem 10KDL,
 - c) terenu oznaczonego symbolem A8MS – z ul. Piekarskiej oznaczonej symbolem 14KDD i ul. Kaszyńskiego oznaczonej symbolem 7KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem A9MS – z ul. Mansjonarskiej oznaczonej symbolem 8KDL, z ul. Świętojańskiej - odcinka oznaczonego symbolem 24KDD oraz z odcinka ul. Jagiellońskiej oznaczonej symbolem 30KDD,
 - e) terenu oznaczonego symbolem A10MS – z ul. Oksińskiego oznaczonej symbolem 23KDD i tylko działki Nr 276/2 – z ul. Skarżyńskiego oznaczonej symbolem 1KDG. Dojazd do działki Nr 276/3 – jest zapewniony przez działkę Nr 278/1 leżącą na terenie o symbolu A35Uo (obydwie działki stanowią własność gminy Warta),
 - f) terenu oznaczonego symbolem A11MS – z ul. Skarżyńskiego oznaczonej symbolem 1KDG oraz odcinka ul. Jagiellońskiej oznaczonej symbolem 2KDG,
 - g) terenu oznaczonego symbolem A12MS – z ul. Klasztornej oznaczonej symbolem 22KDD oraz z ul. Skarżyńskiego, oznaczonej symbolem 1KDG,
 - h) terenu oznaczonego symbolem A13MS – z ul. Klasztornej oznaczonej symbolem 22KDD.

3. Zasady i warunki podziałów nieruchomości: jak w § 27 ust. 3.

4. Inne ustalenia:

- 1) w strefie ochrony ekspozycji widokowej na wieże klasztorne, na terenach oznaczonych symbolami A11MS i A13MS - obowiązuje zakaz nadbudowy istniejących parterowych budynków;
- 2) w granicach występowania stanowiska archeologicznego na terenie oznaczonym symbolem A7MS obowiązują ustalenia § 13 ust. 2-4;
- 3) w granicach terenu oznaczonego symbolem A9MS, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami A14MW, A15MW, A16MW, A17MW, A18MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych dojazdów nie stanowiących dróg i przejść pieszych;
- 2) warunkiem adaptacji, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jest zachowanie:
 - a) wysokości: do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dachy spadowe o kącie nachylenia połąci od 20-45⁰ o głównej kalenicy równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna oraz dachy płaskie, w tym z urządzoną zielenią, zwieńczonych attykami lub gzymsami;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garaży oraz realizacji nowej zabudowy usługowej i garaży:
 - a) wysokość garaży – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu, wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10 m do kalenicy,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35⁰;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 60%; maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) dopuszcza się ogrodzenie od strony ulic terenów ewentualnych wspólnot mieszkaniowych, dla pozostałych granic własności dopuszczalne jest ich podkreślenie w terenie w formie elementów małej architektury w rodzaju metalowych słupków, ławek, żywopłotów lub drzew czy kęp zieleni. Wysokość ogrodzeń od strony ulic – maksymalnie 150 cm, wykonanych z elementów metalowych, metalowo-drewnianych, z siatki na podmurówce do wysokości 30 cm, z wyłączeniem prefabrykowanych ogrodzeń betonowych i żelbetonowych;
- 7) ustala się obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu oznaczonego symbolem A14MW – z ul. Garbarskiej oznaczonej symbolem 13KDD oraz z ul. Każyńskiego oznaczonej symbolem 7KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A15MW – z ul. Garbarskiej oznaczonej symbolem 13KDD oraz z ul. Górnej oznaczonej symbolem 15KDD,
 - c) terenów oznaczonych symbolami A16MW i A17MW – z ul. Sieradzkiej, oznaczonej symbolem 1KDG za pośrednictwem wspólnego dojazdu wyprowadzonego z tej drogi do części budynków szpitalnych,
 - d) terenu oznaczonego symbolem A18MW – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG.

3. Zasady i warunki podziałów nieruchomości: nie ustala się minimalnych wielkości działek i minimalnych szerokości frontu. Warunkiem podziału (np. wydzielania terenów wspólnot mieszkaniowych) jest zachowanie dostępu do dróg publicznych oraz zachowanie wartości użytkowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek podziału.

4. Inne ustalenia:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem A15MW zaleca się upamiętnienie, przynajmniej tablicą pamiątkowo-informacyjną, miejsca istnienia w tym miejscu założonego w XVII w. cmentarza żydowskiego;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami A14MW i A15MW, przez które przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A19MN, A20MN, A21MN, A22MN, A23MN, A24MN, A25MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z pierzejowymi, obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 8 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie na całej szerokości działek,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale $20-45^{\circ}$, o głównej kalenicy, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących, nie stanowiących zabudów gminnych;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
 - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 4,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 4,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe nawiązujące do geometrii dachu budynku mieszkalnego o maksymalnym kącie nachylenia 40° ,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 70 m^2 ; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 40%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych. W szczególnych przypadkach, na działkach o bardzo małych powierzchniach (poniżej 300 m^2), plan dopuszcza adaptację zabudowy zajmującej powierzchnię całej działki;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20% (zaleca się 40%). Dla działek, w których istniejące zagospodarowanie uniemożliwia uzyskanie takiego wskaźnika, dopuszcza się mniejszy udział powierzchni biologicznie czynnej lub jej brak;

- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki, a budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonego symbolem A19MN: z ul. Paszkowskiego oznaczonej symbolem 4KDL, z ul. Parkowej oznaczonej symbolem 12KDD, Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ i ul. Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) oznaczonego symbolem A20MN: z ulicy Parkowej oznaczonej symbolem 12KDD, z uwzględnieniem zachowania istniejących zjazdów z drogi krajowej, głównej oznaczonej symbolem 1KDG do działek nie posiadających w okresie sporządzania planu miejscowego innych możliwości obsługi komunikacyjnej,
 - c) oznaczonego symbolem A21MN – z ulic Ogrodowej i Przechodniej oraz Tarnowskiego oznaczonych symbolami odpowiednio 17KDD, 16KDD, 6KDL,
 - d) oznaczonego symbolem A22MN – z ul. Targowej, Tarnowskiego, Garncarskiej i Krótkiej oznaczonych symbolami 18KDD, 6KDL, 20KDD i 19KDD,
 - e) oznaczonego symbolem A23MN – z ul. Prefektoralnej oznaczonej symbolem 21KDD i ul. Klasztornej oznaczonej symbolem 22KDD,
 - f) oznaczonego symbolem A24MN – z ul. Szymańskiego oznaczonej symbolem 26KDD oraz z ul. Głębokiej oznaczonej symbolem 27KDD,
 - g) oznaczonego symbolem A25MN – bezpośrednio z ul. Szymańskiego oznaczonej symbolem 26KDD, z ul. Głębokiej oznaczonej symbolem 27KDD oraz za pośrednictwem działki Nr 44 stanowiącej współwłasność właścicieli działek korzystających ze wspólnego dojazdu po tej działce.

3. Zasady i warunki podziałów nieruchomości: podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek będzie miała zapewniony dostęp do drogi publicznej jednak z zakazem tworzenia nowych zjazdów z dróg głównych oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działek budowlanych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej – 18,0 m i 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 14,0 m i 600 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej – 10,0 m i 200 m².

4. Inne ustalenia:

- 1) w granicach stanowiska archeologicznego na terenie A21MN obowiązują ustalenia konserwatorskie określone w § 13 ust. 2-4;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem A22MN, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 31. Dla terenów oznaczonych w planie symbolem A26Ua ustala się:

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

- 6) na terenie oznaczonym symbolem nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 7) obsługa komunikacyjna: z ul. Oksińskiego oznaczonej symbolem 23KDD;
- 8) ustala się zakaz podziałów wtórnych.

§ 32. Dla terenu oznaczonego symbolem A27Uk ustala się:

- 1) zabudowę usługową w zakresie usług publicznych – usługi kultu religijnego jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu;
- 2) lokalizacja zabudowy stanowiącej zabytek wpisany do rejestru zabytków jako zespół kościoła p.w. Św. Mikołaja obejmujący kościół oraz ogrodzenie z bramą – dotychczasowe bez zmian;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki;
- 5) na terenie nie ustala się miejsc do parkowania samochodów;
- 6) obsługa komunikacyjna: z ul. Oksińskiego oznaczonej symbolem 23KDD, z ul. Świętojańskiej oznaczonej symbolem 24KDD i z ul. Kaliskiej oznaczonej symbolem 2KDZ;
- 7) nie ustala się zasad podziału nieruchomości.

§ 33. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami A28Uk, A29Uk ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej – usługi publiczne w zakresie kultu religijnego wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami mieszkalnymi (klasztorne), administracyjnymi, gospodarczymi oraz zielenią towarzyszącą jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne - realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) lokalizacja zabudowy stanowiącej zabytki wpisane do rejestru zabytków (zespół klasztorny o.o. Bernardynów oraz zespół klasztorny Bernardynek) – dotychczasowa. Na terenie otoczenia kościoła wyznaczonego granicami działek klasztornych dopuszcza się lokalizację kablowych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej. Ewentualne dopuszczenie lokalizacji innych obiektów związanych z funkcjonowaniem zespołów klasztornych – wyłącznie na warunkach i za zezwoleniem WKZ, zgodnie z obowiązującą linią zabudowy;
- 4) adaptacja obiektów zabytkowych obydwu zespołów klasztornych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową z zachowaniem dotychczasowej wysokości, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachów;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 35% powierzchni działki;
- 7) na terenie oznaczonym symbolem nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 8) obsługa komunikacyjna obydwu terenów: z ul. Klasztornej oznaczonej symbolem 22KDD;
- 9) nie ustala się zasad podziałów nieruchomości;
- 10) obowiązek zachowania i ochrony pomników przyrody na terenie oznaczonym symbolem A29Uk - działce Nr 247/1 (teren ogrodu klasztornego): 2 lip drobnolistnych o obwodach 330 cm i 390 cm oraz 2 dębów szypułkowych o obwodach 490 cm i 495 cm;
- 11) w granicach terenu oznaczonego symbolem A28Uk, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A30Uz (szpital psychiatryczny) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych w zakresie ochrony zdrowia z towarzyszącą zielenią wysoką – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) możliwość realizacji zabudowy gospodarczej, garażowej i innych obiektów budowlanych na potrzeby funkcji podstawowej,
- b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy o funkcji podstawowej:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 do 40^0 ;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także blachy płaskiej oraz gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: tynki w kolorze białym, jasnym szarym, jasnym beżu, jasnym brązowym z dopuszczeniem stosowania w wykończeniu elewacji szkła, drewna, cegły licowej lub kamienia;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

4. Zasady kształtowania zabudowy o funkcji dopuszczalnej:

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

5. Parkingi i garaże dla potrzeb punkcji podstawowej – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 25.

6. W przypadku ogrodzeń od strony ulic ustala się:

- 1) zastosowanie jako materiału w części ażurowej – prętów metalowych, podmurówki – w kolorach nawiązujących do elewacji budynku;
- 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzenia z siatki z osłoną w postaci żywopłotów;
- 3) nakazuje się likwidację betonowych ogrodzeń od strony ul. Szymańskiego o symbolu 26KDD i od ul. Prefektoralnej o symbolu 21KDD.

7. Ustala się zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej istniejącymi zjazdami publicznymi z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG, a także z ulic: Prefektoralnej o symbolu 21KDD i ul. Szymańskiego oznaczonej symbolem 26KDD.

8. Podziały wtórne są dopuszczalne pod warunkiem:

- 1) zapewnienia dostępu każdej wydzielonej działki do drogi publicznej za pośrednictwem drogi wewnętrznej o szerokości min. 6 m z zachowaniem dotychczasowego zjazdu na ul. Sieradzką o symbolu 1KDG;
- 2) zapewnienia każdej wydzielonej działce pełnego uzbrojenia komunalnego oraz wartości użytkowych zgodnych z przeznaczeniem podstawowym, a także ustalonych w niniejszym paragrafie wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu;

3) nie ustala się minimalnych powierzchni działek.

9. Inne ustalenia:

- 1) zaleca się opracowanie waloryzacji przyklasztownych i przyszpitalnych terenów zadrzewionych w granicach terenu wpisanego do gminnej ewidencji zabytków jako „ogród klasztorny” w celu prawidłowego kształtowania struktury gatunkowej i układu przestrzennego;
- 2) w granicach części terenu, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami A31Uk, A32Uk (muzeum, Warckie Centrum Kultury) ustala się:

- 1) zabudowę o funkcji usługowej – usługi publiczne wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami administracyjnymi i gospodarczymi jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne - realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących obsłudze funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizacja zabudowy, w tym Muzeum Miasta i Rzeki Warta na terenie oznaczonym symbolem A31Uk oraz Warckie Centrum Kultury (d.łatki) na terenie oznaczonym symbolem A32Uk stanowiące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków – dotychczasowe, zgodnie z pierzeją i obowiązującą linią zabudowy, bez zmian,
 - b) adaptacja obiektów zabytkowych oraz innych urządzeń związanych z funkcją podstawową z zachowaniem dotychczasowej wysokości, szerokości elewacji frontowej i geometrii dachów,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;
- 4) na terenie oznaczonym symbolami A31Uk i A32Uk nie ustala się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem A31Uk – z ul. Targowej, oznaczonej symbolem 18KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem A32Uk – z ul. Kościuszki oznaczonej symbolem 10KDL;

6) nie ustala się zasad podziałów nieruchomości.

§ 36. Dla terenów oznaczonych symbolami A33Ui (straż) i A34Ui (poczta) ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) możliwość budowy parterowych budynków gospodarczych i garaży na potrzeby funkcji podstawowej,
 - b) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% działki budowlanej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 do 40^0 ;
 - 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
 - 3) kolorystyka elewacji: dopuszcza się stosowanie tradycyjnej kolorystyki związanej z pełnioną funkcją usług publicznych, (np. poczta: odcienie koloru niebieskiego i granatowego oraz bieli);
 - 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.
5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 25.
6. W przypadku ogrodzeń od strony ulic ustala się:
- 1) zastosowanie jako materiału w części ażurowej – prętów metalowych, podmurówki w kolorach nawiązujących do elewacji budynku;
 - 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzenia z siatki z osłoną w postaci żywopłotów.
7. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulic:
- 1) dla terenu oznaczonego symbolem A33Ui – z ul. Tarnowskiego oznaczonej symbolem 6KDL oraz z ul. Garncarskiej oznaczonej symbolem 20KDD;
 - 2) dla terenu oznaczonego symbolem A34Ui – z ul. Kościuszki oznaczonej symbolem 10KDL, ul. Kaszyńskiego oznaczonej symbolem 7KDL i ul. Garbarskiej oznaczonej symbolem 13KDD.
8. Podziały nieruchomości: podziały wtórne są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:
- 1) zachowania minimalnej powierzchni 500 m^2 ;
 - 2) zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej stanowiącej obsługę komunikacyjną działek powstałych wskutek podziału;
 - 3) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi stanowiącej obsługę komunikacyjną w przedziale 75-90 stopni.
- § 37.** Dla terenów oznaczonych symbolami A35Uo (liceum) ustala się:
1. Przeznaczenie terenów:
 - 1) tereny usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania – jako przeznaczenie podstawowe;
 - 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.
 2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 13 m do najwyższego punktu dachu;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
 - 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10% działki budowlanej.
 3. Lokalizacja obiektów budowlanych: istniejąca z uwzględnieniem obowiązujących linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu.
 4. Zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 do 40^0 ;
 - 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego;
 - 3) kolorystyka elewacji: z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb punkcji podstawowej – nie ustala się.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Oksińskiego oznaczonej symbolem 23KDD i ul. Świętojańskiej – odcinka oznaczonego symbolem 24KDD.

7. Nie ustala się minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości frontów działek w przypadku podziałów wtórnych. Warunkiem jest zachowanie wartości użytkowych zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek ewentualnego podziału.

8. Inne ustalenia: w granicach terenu, z uwagi na przebieg miejskiego kolektora sanitarnego, obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 38. Dla terenów oznaczonych symbolami A36Ua ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% działki budowlanej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10⁰ do 40⁰;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wyłączeniem kolorów jaskrawych;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – nie ustala się.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną z ul. Skarżyńskiego oznaczonej symbolem 1KDG.

7. Nie ustala się minimalnych powierzchni i minimalnych szerokości frontów działek w przypadku podziałów wtórnych. Warunkiem jest zachowanie wartości użytkowych zgodnie z przeznaczeniem przewidzianym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek ewentualnego podziału.

§ 39. Dla terenów oznaczonych symbolami A37U, A38U, A39U, A40U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług niepublicznych – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - b) funkcję mieszkalną służącą obsłudze funkcji podstawowej,
 - c) funkcję handlu bazarowego na całym terenie oznaczonym symbolem A39U.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 8 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej, w przypadku zabudowy istniejącej na całej powierzchni – jej adaptacja;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% działki budowlanej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 20^0 do 40^0 ;
- 2) dla dachów ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów, barwy w nawiązaniu do kolorystyki budynków sąsiednich;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb punkcji podstawowej – według minimalnego wskaźnika ustalonego w § 25.

6. W przypadku ogrodzeń od strony ulic ustala się:

- 1) zastosowanie jako materiału w części ażurowej – prętów metalowych i podmurówki – w kolorach nawiązujących do elewacji budynku;
- 2) maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic – 150 cm.

7. Obsługę komunikacyjną terenów z następujących ulic:

- 1) terenu oznaczonego symbolem A37U – z ul. Garbarskiej oznaczonej symbolem 13KDD oraz z ul. Górnej oznaczonej symbolem 15KDD;
- 2) terenu oznaczonego symbolem A38U – z ul. Targowej oznaczonej symbolem 18KDD oraz z Rynku im. Reymonta o symbolu A42KD-ZP;
- 3) terenu oznaczonego symbolem A39U – z ul. Krótkiej oznaczonej symbolem 19KDD oraz ul. Garcarskiej oznaczonej symbolem 20KDD;
- 4) terenu oznaczonego symbolem A40U – z ul. Prefektoralnej oznaczonej symbolem 21KDD.

8. Podziały wtórne dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki – 10,0 m;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej – 90 stopni.

§ 40. Dla terenu oznaczonego symbolem A41U-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 2) tereny usług niepublicznych z ogólnodostępną zielenią urzędową jako przeznaczenie podstawowe;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 8 m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,3;

4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 15% powierzchni działki;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki.

3. Ustala się obowiązującą linię zabudowy przy ul. Klasztornej o symbolu 22KDD i ul. Skarżyńskiego oznaczoną symbolem 1KDG oraz nieprzekraczalną linię zabudowy od strony zieleni.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

1) stosowanie dachów dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 20-40°;

2) nakaz zastosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;

3) zastosowanie na elewacjach tynków szlachetnych, cegły klinkierowej, drewna, kamienia, z wykluczeniem sidingu;

4) obowiązująca kolorystyka budynku:

a) dachu: w odcieniach czerwonego brązu lub naturalnej cegły palonej,

b) elewacji: w kolorach cegły, kamienia i drewna.

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

6. Dla części usługowej nie jest przewidziana możliwość parkowania samochodów.

7. Na pozostałej części terenu należy zachować ogólnodostępną zieleni urządzoną.

8. Ustala się obowiązującą kolorystykę i materiały wykończeniowe dla ogrodzeń od strony ulicy Skarżyńskiego:

1) podmurówka z cegły w odcieniach naturalnych cegły, w tym cegły klinkierowej lub w kolorach nawiązujących do elewacji budynku;

2) jako materiały części ażurowej – metalowe pręty w kolorze czarnym.

9. Ustala się obsługę komunikacyjną wyłącznie od ul. Klasztornej, oznaczonej symbolem 22KDD.

10. Dopuszcza się dokonanie wtórnego podziału terenu mającego na celu wydzielenie terenu usługowego obejmującego maksymalnie 20% dotychczasowej powierzchni działki. Linię podziału należy poprowadzić prostopadle do ulic Klasztornej i Skarżyńskiego.

11. Inne ustalenia: w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ustalenia § 23 ust. 9.

§ 41. Dla terenu oznaczonego symbolem A42KD-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

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

b) realizację obiektów małej architektury i urządzeń terenowych.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

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

2) nakaz indywidualnego ukształtowania elementów małej architektury i zieleni;

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

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

- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20% powierzchni Placu;
- 7) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych dla usług handlu i gastronomii;
- 8) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące zasad realizacji reklam oraz inne, nie wyszczególnione wyżej ustalenia § 15 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, a także § 20 odnoszące się do obszarów przestrzeni publicznych.

3. Obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu.

§ 42. Dla terenu oznaczonego symbolem A43KD-ZP ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe:

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

2. Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) nakaz wprowadzenia zindywidualizowanych rozwiązań w kompozycji nawierzchni, uwzględniających historyczne zasady ich zagospodarowania, przy zastosowaniu kamienia naturalnego i klinkieru jako podstawowych materiałów i za wyjątkiem jezdni dróg publicznych, z wyłączeniem nawierzchni asfaltowych;
- 2) nakaz indywidualnego ukształtowania elementów małej architektury i zieleni;
- 3) zachowanie w możliwie maksymalnym stopniu istniejącej zieleni urządzonej ze starodrzewiem włącznie;
- 4) dopuszcza się lokalizację sezonowych ogródków gastronomicznych i punktów handlowych, łącznie na powierzchni nie przekraczających 20% powierzchni Placu;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;
- 6) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych dla usług handlu i gastronomii;
- 7) obowiązują ustalenia § 11 dotyczące zasad realizacji reklam oraz inne, nie wyszczególnione wyżej ustalenia § 15 odnoszące się do strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A”, a także § 20 odnoszące się do obszarów przestrzeni publicznych.

3. Obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem A44KDS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Ustala się następujące parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy: 1 kondygnacja nadziemna, 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna powierzchnia zabudowy: dotychczasowa (3,2%), bez możliwości zmiany;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni terenu.

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

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy:

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

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

6. Obsługa komunikacyjna: z ul. Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z Placu im. Bł. Ojca Rafała o symbolu A43KD-ZP.

7. Obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu.

§ 44. Dla terenów oznaczonych symbolami A45ZP, A46ZP, A47ZP ustala się:

- 1) tereny zieleni urządzonej jako podstawowe przeznaczenie terenu;
- 2) realizację obiektów małej architektury i urządzeń terenowych służących do wypoczynku, w tym także placu zabaw dla dzieci jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni i obiektów małej architektury z obowiązkiem uzgadniania wszystkich projektów z WKZ;
- 5) ustala się urządzenie spacerowego ciągu pieszego na terenie oznaczonym symbolem A46 ZP (pasaż Lubieńskiego);
- 6) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu o symbolu A45ZP - z ul. Tarnowskiego oznaczonej symbolem 6KDL oraz z ul. Przechodniej oznaczonej symbolem 16KDD,
 - b) terenu o symbolu A46ZP – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG i ul. Klasztornej oznaczonej symbolem 22KDD,
 - c) terenu o symbolu A47ZP – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG;
- 7) obowiązuje zakaz wtórnych podziałów terenu;
- 8) w granicach terenu, z uwagi na przebieg miejskiego kolektora sanitarnego, obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 45. Dla terenów oznaczonych symbolami A48E, A49E i A50E, A51E ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowej 15/0,4 kV z możliwością remontów przebudowy i rozbudowy na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu o symbolu A48E – z ul. Kaszyńskiego oznaczonej symbolem 7KDL,
 - b) terenu o symbolu A49E – z ul. Prefektoralnej oznaczonej symbolem 21KDD,
 - c) terenu o symbolu A50E – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie szpitala psychiatrycznego o symbolu A30Uz,
 - d) terenu o symbolu A51E – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie szpitala psychiatrycznego o symbolu A30Uz;
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji nasilupowych na stacje wewnętrzne:

- a) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
- c) maksymalna wysokość – 4 m,
- d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły. JEDNOSTKA B.

§ 46. Dla terenów oznaczonych w planie symbolami B1MU-B9MU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy. Między liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane wyłącznie budynki i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, a także realizacji nowej zabudowy o takich funkcjach jest zachowanie:
 - a) wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowych może być równa szerokości działki budowlanej,
 - c) geometria dachów: dla budynków frontowych dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i spadku w przedziale 20-40⁰, kierunek kalenicy równoległy do ulicy z wjazdem, dla działek narożnych dopuszcza się łamany układ kalenicy, dopuszcza się dach płaski dla budynków usługowych,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków o funkcjach podstawowych nie stanowiących zabytków gminnych o innej formie dachów, jednak przy ich ewentualnej przebudowie należy stosować ustalenia niniejszego planu określone dla budynków nowych,
 - e) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele usługowe i mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie okien połaciowych;
- 3) adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży na warunkach:
 - a) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy budynków: spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 40⁰, dla zabudowy w granicy – dopuszcza się dachy jednospadowe o układzie kalenicy równoległym do granicy działki przy której jest realizowana;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 40%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) obowiązek lokalizacji z frontu budynków mieszkalnych lub usługowych, a w głębi działki – budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) dopuszcza się sytuowanie każdego z budynków przy granicach działek;

- 8) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz możliwość łączenia funkcji usługowych i gospodarczych w bryle jednego budynku;
- 9) zakaz składowania, magazynowania i sortowania odpadów na powierzchni działek oraz prowadzenia działalności gospodarczej wymagającej składowania materiałów na powierzchni działki, w szczególności materiałów sypkich;
- 10) dopuszczalne są ogrodzenia z prętów i słupków metalowych, z zastosowaniem słupków murowanych i siatki oraz żywopłoty;
- 11) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na lokal mieszkalny w granicach własnego terenu, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – min. 2 miejsca parkingowe;
- 12) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B1MU – z ul. Deczyńskiego oznaczonej symbolem 3KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B2MU – z ulicy 3 Pułku Strzelców Konnych o symbolu 4KDD,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B3MU – z ulicy Koźmińskiej, ul. Kaszyńskiego i ul. Zachodniej o symbolach odpowiednio 9KDL, 7KDL i 12KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem B4MU – z ulicy Zachodniej, Kaszyńskiego i Kościuszki oznaczonych odpowiednio symbolami 12KDL, 7KDL i 10KDL,
 - e) terenu oznaczonego symbolem B5MU – z ulic: Kościuszki o symbolu 10KDL i Kaszyńskiego o symbolu 7KDL,
 - f) terenu oznaczonego symbolem B6MU – z ulic: Kaliskiej o symbolu 2KDZ, Mansjonarskiej o symbolu 8KDL i ul. Przedwiośnie o symbolu 13KDL oraz gminnego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem 3KDi,
 - g) terenu oznaczonego symbolem B7MU: z ul. Mansjonarskiej o symbolu 8KDL i ul. Przedwiośnie o symbolu 13KDL, a także ulica o symbolu 31KDD. Działkę Nr 306 obsługuje ciąg pieszo-jezdny o symbolu 3KDi (ul. Oktawii),
 - h) terenu oznaczonego symbolem B8MU – z ul. Mansjonarskiej o symbolu 8KDL i ul. Przedwiośnie o symbolu 13KDL,
 - i) terenu oznaczonego symbolem B9MU – z ul. Zachodniej oznaczonej symbolem 12KDL oraz z ul. Cwendrycha oznaczonej symbolem 11KDD.

3. Podziały nieruchomości są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym z wyłączeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG na teren oznaczony symbolem B2MU;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki 16 m i 800 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg, z których odbywa się wjazd na działki będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują, określone w § 93 ust. 3 ograniczenia dla zabudowy położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego odniesione do terenu oznaczonego symbolem B1MU;
- 2) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 23 ust. 1-3 dla terenów o symbolach B3MU i B6MU, gdzie przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV;
- 3) obowiązują ustalenia § 16 i § 17 dotyczące strefy „B” i „C” ochrony konserwatorskiej dla terenu oznaczonego symbolem B1MU;
- 4) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy „C” ochrony konserwatorskiej dla terenów oznaczonych symbolami B3MU, B4MU, B5MU, B6MU, B7MU i B8MU;
- 5) w granicach terenu oznaczonego symbolem B7MU, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

§ 47. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B10MW, B11MW, B12MW, B13MW ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu z zachowaniem dotychczasowych dojazdów i przejść pieszych nie stanowiących dróg;
 - 2) warunkiem adaptacji, z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków mieszkalnych jest zachowanie:
 - a) wysokości: do 5 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 16 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachów dla nowej zabudowy: dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna oraz dachy płaskie, w tym z urządzoną zielenią, zwieńczonych attykami lub gzymsami;
 - 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków garaży oraz realizacji nowej zabudowy usługowej i garaży:
 - a) wysokość garaży – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 4,5 m do najwyższego punktu dachu, wysokość budynków usługowych – do 2 kondygnacji nadziemnych maksymalnie 10 m do kalenicy,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35⁰; dopuszcza się dla budynków usługowych dachy płaskie;
 - 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 60%;
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 1,0;
 - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
 - 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem: B10MW – z ul. Zachodniej o symbolu 12KDL i ul. Kaszyńskiego o symbolu 7KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B11MW – z ulic: Długiej o symbolu 15KDL, ul. Kościuszki o symbolu 10KDL i ul. Andrychiewicza o symbolu 9KDD,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B12MW – z ulicy Popioły o symbolu 11KDL,
 - d) terenu oznaczonego symbolem 13MW – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG.
3. Zasady i warunki podziałów nieruchomości: nie ustala się minimalnych wielkości działek i minimalnych szerokości frontu. Warunkiem podziału (np. wydzielania terenów wspólnot mieszkaniowych) jest zachowanie dostępu do dróg publicznych oraz zachowanie wartości użytkowych zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie dla wszystkich fragmentów terenów powstałych wskutek podziału.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „A” odniesione do terenu o symbolu B13MW;

- 2) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy „C” ochrony konserwatorskiej odniesione do terenu oznaczonego symbolem B10MW;
- 3) obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów określone w § 23 ust. 1-3 dla terenu o symbolu B11MW, gdzie przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV.

§ 48. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B14MN, B15MN, B16MN, B17MN, B18MN, B19MN, B20MN, B21MN, B22MN, B23MN, B24MN, B25MN, B26MN, B27MN, B28MN, B29MN, B30MN, B31MN, B32MN, B33MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy o funkcji podstawowej jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 16 m, a w szczególnych przypadkach, gdy istniejąca szerokość frontu działki wynosi 16 m i mniej – szerokość elewacji frontowych może zajmować całą szerokość działki,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale $20-45^0$, o głównej kalenicy równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
 - e) usytuowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
 - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35^0 ; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej na jednej działce: 100 m^2 ; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 30%; a dla małych powierzchniowo działek o powierzchni całkowitej poniżej 500 m^2 – 50%; w przypadku przekroczenia tych wskaźników obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;

- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonego symbolem B14MN i B15MN: z ul. Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) oznaczonego symbolem B16MN i B17MN: z ulicy 3-go Maja oznaczonej symbolem 1KDG,
 - c) oznaczonego symbolami B18MN – z ul. Deczyńskiego o symbolu 3KDL oraz ulicy 3 go Maja o symbolu 1KDG dla działki nie mającej innego powiązania z drogą publiczną,
 - d) oznaczonego symbolem B19MN z ulicy Deczyńskiego o symbolu 3KDL,
 - e) oznaczonego symbolem B20MN – z ul. Paszkowskiego oznaczonej symbolem 4KDL i 3 Pułku Strzelców Konnych oznaczonej symbolem 4KDD,
 - f) oznaczonego symbolem B21MN – z ul. Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ, ulicy Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL i z ul. Zamłynie oznaczonej symbolem 5KDD,
 - g) oznaczonego symbolem B22MN – z ulic: Wolności i Zamłynie oznaczonych odpowiednio symbolami 3KDD i 5KDD, z ul. Sadowej o symbolu 2KDL i ul. Powstania Listopadowego o symbolu 5KDL,
 - h) oznaczonego symbolem B23MN – z ulic oznaczonych symbolami: 2KDL, 5KDL, 1KDD, 3KDD,
 - i) oznaczonego symbolem B24MN – z ulic oznaczonych symbolami: 1KDZ, 1KDL, 3KDL, 5KDL oraz 5KDD,
 - j) oznaczonego symbolem B25MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDL, 3KDL, 5KDL i 1KDD,
 - k) oznaczonego symbolem B26MN – ulic oznaczonych symbolami 3KDL, 1KDL i 2KDL,
 - l) oznaczonego symbolem B27MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDL i 38KDD, ł) oznaczonego symbolem B28MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDL,
 - m) oznaczonego symbolem B29MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ, 14KDL, 6KDD i ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 2KDy,
 - n) oznaczonego symbolem B30MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 14KDL, 6KDD, 7KDD,
 - o) oznaczonego symbolem B31MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 6KDD, 7KDD i 8KDD,
 - p) oznaczonego symbolem B32MN – z ulic oznaczonych symbolami 1KDZ, 9KDL, 12KDL, 6KDD, 8KDD i ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 1KDy,
 - r) oznaczonego symbolem B33MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL i 12KDL i 1KDZ.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy „C” wybranych elementów układu przestrzennego odniesione do terenu oznaczonego symbolami B21MN, B24MN, B29MN, B32MN i B33MN;
- 2) obowiązują ustalenia § 13 ust. 2-4 dotyczące stanowisk archeologicznych w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem B29MN;
- 3) obowiązują ograniczenia dla zabudowy położonej w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego odniesione do terenów oznaczonych symbolami B18MN, B25MN, B26MN zawarte w § 93 ust. 3;
- 4) obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach kontrolowanych wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 23 ust. 1-3.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, jednak z wyłączeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej oznaczonej symbolem 1KDG;

- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18 m i 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m²;
- 3) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 49. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B34MN, B35MN, B36MN, B37MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 22 m,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
 - e) usytuowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
 - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30⁰; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 100 m²; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy,
 - d) dopuszcza się usytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 30%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;

- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonego symbolem B34MN - z ulic oznaczonych symbolami 12KDL oraz 11KDD,
 - b) oznaczonego symbolem B35MN – z ulic oznaczonych symbolami 9KDL, 15KDL i 9KDD,
 - c) oznaczonego symbolem B36MN z ulic oznaczonych symbolami 10KDL, 9KDD, 10KDD i 11KDD,
 - d) oznaczonego symbolami B37MN – z ulic oznaczonych symbolami 12KDL, 10KDD i 11KDD.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy stanowiska archeologicznego odniesione do terenu oznaczonego symbolem B35MN;
- 2) na terenie oznaczonym w planie symbolem B35MN w przypadku skablowania lub przeniesienia napowietrznej linii elektroenergetycznej, dopuszcza się ustalenie nowej nieprzekraczalnej linii zabudowy poprowadzonej w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 9KDD;
- 3) obowiązują ograniczenia dla zabudowy dla terenów o symbolach B35MN i B36MN w strefach kontrolowanych wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 23 ust. 1-3.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18 m i 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m²;
- 3) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 50. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B38MN, B39MN, B40MN, B41MN, B42MN, B43MN, B44MN, B45MN, B46MN, B47MN, B48MN, B49MN, B50MN, B51MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującą dla terenu o symbolu B38MN linią zabudowy oraz nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych budynków wolnostojących maksymalnie 22 m, a w zabudowie bliźniaczej – do 70% szerokości frontowej działki,

- c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
 - e) sytuowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
- a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35⁰; dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 100 m²; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy,
 - d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki z zabudową wolnostojącą – 35%, a z zabudową bliźniaczą – 50%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonego symbolem B38MN - z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ i 7KDL,
 - b) oznaczonego symbolem B39MN i B40MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 11KDL, 15KDL, 36KDD i ciągu pieszo-jezdnego o symbolu 4KDy,
 - c) oznaczonego symbolem B41MN z ulic oznaczonych symbolami 35KDD, 36KDD, 34KDD,
 - d) oznaczonego symbolami B42MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL, 35KDD, 36KDD i 34KDD,
 - e) oznaczonego symbolem B43MN – z ulic oznaczonych symbolami 33KDD, 34KDD,
 - f) oznaczonego symbolem B44MN i B45MN – z ulicy oznaczonej symbolem 32KDD i 34KDD,
 - g) oznaczonego symbolem B46MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 34KDD,
 - h) oznaczonego symbolem B47MN – z ulic oznaczonych symbolami 13KDL, 32KDD i 33KDD,
 - i) oznaczonego symbolem B48MN – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL, 13KDL i 32KDD,
 - j) oznaczonego symbolem B49MN – z ulicy oznaczonej symbolem 11KDL,
 - k) oznaczonego symbolem B50MN – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL,
 - l) oznaczonego symbolem B51MN – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL oraz dla działki Nr 169 – z ulicy oznaczonej symbolem 2KDG.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 14 dotyczące budynków wpisanych do rejestru zabytków wobec terenu oznaczonego symbolem B38MN oraz § 17 dotyczące konserwatorskiej strefy „C” wobec terenu B38MN;

2) obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach kontrolowanych wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 23 ust. 1-3.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18 m i 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni;
- 4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 51. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B52MN, B53MN, B54MN, B55MN, B56MN, B57MN, B58MN, B59MN, B60MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości: z wyjątkiem terenu oznaczonego symbolem B55MN, maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu. Dla terenu o symbolu B55MN w granicach strefy ochrony widokowej na obiekty zabytkowe – wysokość budynków o funkcji podstawowej nie może być wyższa niż 7,5 m do kalenicy,
 - b) szerokość elewacji frontowych budynków wolnostojących maksymalnie 22 m, a w zabudowie bliźniaczej – do 70% szerokości frontowej działki,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połąci od 20-45⁰, o głównej kalenicy równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
 - e) sytuowanie nowych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej i garaży:
 - a) wysokość – wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,0 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,0 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,

- b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 35° ; dopuszcza się dachy płaskie,
- c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 100 m^2 ; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy,
- d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki z zabudową wolnostojącą – 35%, a z zabudową bliźniaczą – 50%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczo-garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonego symbolem B52MN – z ulic oznaczonych symbolem 8KDL, 13KDL, 31KDD,
 - b) oznaczonego symbolem B53MN – z ulicy oznaczonej symbolem 13KDL oraz z zachowaniem istniejącej obsługi komunikacyjnej z ulicy oznaczonej symbolem 2KDG,
 - c) oznaczonego symbolem B54MN z ulic oznaczonych symbolami 2KDG, 8KDL, 30KDD,
 - d) oznaczonego symbolami B55MN – z zachowaniem istniejących zjazdów z ulic oznaczonych symbolami 1KDG i 2KDG do istniejących posesji,
 - e) oznaczonego symbolem B56MN – z ulic oznaczonych symbolami 2KDG, 19KDL, 28KDD i 29KDD,
 - f) oznaczonego symbolem B57MN – z ulic oznaczonych symbolami 19KDL, 20KDL i 28KDD,
 - g) oznaczonego symbolem B58MN – z ulic oznaczonych symbolami 19KDL, 20KDL i do działek z istniejącą zabudową – z ul. Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - h) oznaczonego symbolem B59MN – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDG dla istniejących posesji, zaś w przypadku ich podziałów – z projektowanych ulic oznaczonych symbolami 19KDL, 20KDL,
 - i) oznaczonego symbolem B60MN – z ulic oznaczonych symbolami 17KDL i 18KDL.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia dla zabudowy w strefach kontrolowanych wzdłuż napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV określone w § 23 ust. 1-3;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem B55MN obowiązują ograniczenia dotyczące wysokości budynków w strefie ochrony ekspozycji widokowej;
- 3) obowiązują ustalenia § 15 dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” wobec terenów oznaczonych symbolami B54MN, B55MN, B56MN, B58MN, B59MN;
- 4) obowiązują ustalenia § 14 ust. 2 dotyczące obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków wobec terenu oznaczonego symbolem B54MN;
- 5) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy „C” ochrony konserwatorskiej odniesione do terenów oznaczonych symbolami B52MN i B53MN;
- 6) obowiązuje nasadzenie wysokiej zieleni izolacyjnej na terenie oznaczonym symbolem B57MN przy granicy z terenem produkcyjno-usługowym.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym, jednak z wyłączeniem tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej o symbolu 1KDG i drogi wojewódzkiej o symbolu 2KDG;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 18 m i 800 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m²,
 - c) dla zabudowy usługowej – 10 m i 200 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału – zgodny liniami podziału według propozycji zawartych na rysunku planu;
- 4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 52. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B61Ua ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10⁰ do 40⁰;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych lub gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: od bieli poprzez różne odcienie szarości i beżu. Dopuszczalne podkreślenie obramowań otworów okiennych i drzwiowych intensywnym kolorem niebieskim lub granatowym;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy 700-lecia oznaczonej symbolem 2KDD.

7. Podziały nieruchomości nie są dopuszczalne za wyjątkiem podziałów dokonywanych w celu powiększenia nieruchomości lub regulacji istniejących granic.

§ 53. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B62Uo i B63Uo ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny usług publicznych w zakresie oświaty i wychowania – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) w przypadku niewykorzystywania istniejącej zabudowy zgodnie z funkcją podstawową - inne usługi publiczne,

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 3;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% działki budowlanej.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połąci dachowych od 10^0 do 40^0 ;
- 2) dla dachów spadowych ustala się wymóg stosowania dachówki lub materiałów dachówko-podobnych, a także gontu, w tym gontu bitumicznego;
- 3) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulic:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem B62Uo – z zachowaniem istniejącego zjazdu publicznego z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG oraz z ulicy 700-lecia oznaczonej symbolem 2KDD i ulicy Deczyńskiego oznaczonej symbolem 3KDL;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem B63Uo – z ulicy Koźmińskiej oznaczonej symbolem 9KDL i ulic oznaczonych symbolami 9KDD i 11KDD.

7. Inne ustalenia: obowiązują ustalenia dotyczące ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego określone do terenu o symbolu B63Uo (§ 13) oraz ograniczenia ustalone w § 93 ust. 3 dla strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy dla terenu oznaczonego symbolem B62Uo.

8. Podziały nieruchomości nie są dopuszczalne za wyjątkiem podziałów dokonywanych w celu powiększenia nieruchomości lub regulacji istniejących granic.

§ 54. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B64Uz i B65Uz ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% terenu oznaczonego symbolem.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 - 45^0 ;
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;
- 3) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów w stosunku do zabudowy otaczającej;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu o symbolu B64Uz – ulicy oznaczonej symbolem 9KDL;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B65Uz – z ulic oznaczonych symbolami 11KDL i 13KDL.

7. Podziały nieruchomości nie są dopuszczalne za wyjątkiem sytuacji, w których celem podziału jest regulacja istniejących granic nieruchomości bądź powiększenie ich powierzchni.

§ 55. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B66US ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy i zagospodarowania usług publicznych w zakresie sportu i rekreacji – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 12 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5% powierzchni terenu oznaczonego symbolem;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 80% terenu oznaczonego symbolem.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) dla budynku zaplecza (szatnie i inne pomieszczenia socjalne) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10^0 do 40^0 , dla zabudowy otwartych trybun – zadanie w kształcie kopuły;
- 2) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej – obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 50.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną od strony ulicy Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL oraz ul. Deceńskiego oznaczonej symbolem 3KDL.

7. Inne ustalenia: w granicach oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia § 13 dotyczące ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego oraz ustalenia § 93 ust. 3 zawierające ograniczenia dla zabudowy w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego.

8. Podziały wtórne nie są dopuszczalne.

§ 56. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B67U, B68U, B69U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10⁰ do 40⁰;
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

- 1) terenu oznaczonego symbolem B67U – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL i 12KDL;
- 2) terenu oznaczonego symbolem B68U – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 7KDL i 12KDL;
- 3) terenu oznaczonego symbolem B69U – z ulic oznaczonych symbolami 2KDZ, 33KDD, 34KDD i 13KDL.

7. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 23 ust. 1-3 dla terenu oznaczonego symbolem B69U;
- 2) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy ochrony konserwatorskiej „C” w stosunku do terenów oznaczonych symbolami B67U i B68U.

8. Wtórne podziały nieruchomości są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej 10 m i 500 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do ulic publicznych będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni z dopuszczeniem linii podziału równoległej do ulic;

4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 57. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B70U ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – do 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 1;
- 3) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 6) maksymalna powierzchnia sprzedaży w jednym obiekcie nie może przekraczać 1000 m².

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

- 1) stosowanie dachów płaskich oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10⁰ do 20⁰;
- 2) kolorystyka elewacji: z wykluczeniem jaskrawych kolorów odbiegających od naturalnych kolorów materiałów budowlanych;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

5. Parkingi i garaże dla potrzeb funkcji podstawowej i dopuszczalnych – zgodnie z ustaleniami § 25.

6. Ustala się obsługę komunikacyjną: z dróg oznaczonych symbolami 20KDL, 28KDD i 29KDD. Do czasu przebudowy skrzyżowania drogi lokalnej o symbolu 20KDL z drogą główną o symbolu 2KDG – dopuszcza się tymczasowy zjazd z dotychczasowego odcinka drogi lokalnej 20KDL przewidzianego do likwidacji.

7. Wtórne podziały nieruchomości są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej 20 m i 1000 m²;
- 3) zostanie zachowany 90⁰ kąt linii podziału w stosunku do dróg publicznych.

8. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 23 ust. 1-3;
- 2) dla terenu obowiązują ustalenia § 18 dotyczące strefy ochrony widokowej obiektów i układów zabytkowych „E”.

§ 58. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B71PU, B72PU, B73PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

1) tereny zabudowy przemysłowej i usługowej oraz zabudowy magazynowo-składowej – jako przeznaczenie podstawowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;

3) tymczasowe przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne.

2. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych – do 15 m do najwyższego punktu dachu;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;

4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;

5) maksymalna wysokość ogrodzeń – 220 cm, przy czym dopuszcza się ogrodzenie terenów z prefabrykowanymi elementami betonowymi i żelbetonowymi.

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

4. Zasady kształtowania zabudowy:

1) stosowanie dachów płaskich, pograżonych oraz dwuspadowych o równym kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40° ;

2) kolorystyka elewacji: nie ustala się;

3) zakaz stosowania w elewacjach okładzin z użyciem sidingu.

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

6. Ustala się obsługę komunikacyjną:

1) terenu oznaczonego symbolami B71PU i B72PU – z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL;

2) terenu oznaczonego symbolem B73PU – z ulicy oznaczonej symbolem 2KDL.

7. Inne ustalenia:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 23 ust. 1-3;

2) obowiązują, określone w § 93 ust. 3, ograniczenia dla zabudowy położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza żydowskiego, odniesione do terenu oznaczonego symbolem B73PU.

8. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały wtórne są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany bezpośredni lub za pośrednictwem zakładowej drogi wewnętrznej dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;

2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:

a) z zabudową produkcyjno-usługową 25 m i 2000 m²,

b) z zabudową wyłącznie usługową 20 m i 1000 m²;

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

4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 59. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B74PU, B75PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa przemysłowa i usługowa – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa magazynowo-składowa jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego;
- 4) jako przeznaczenie dopuszczalne: zachowanie dotychczasowej funkcji mieszkalnej.

2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

- 1) z zastrzeżeniem ustaleń określonych w § 14 ust. 2 dla budynków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej w zakresie młynarstwa;
- 2) ustala się adaptację istniejącej zabudowy o funkcji mieszkalnej z możliwością remontów i przebudowy, jednak bez możliwości zwiększania użytkowej powierzchni mieszkalnej.

3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) geometria dachów dla wszystkich budynków – dwuspadowe o kątach nachylenia połąci min. 20⁰, i zachowaniu dotychczasowych kierunków kalenic;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki; w sytuacji gdy istniejąca zabudowa przekracza ten wskaźnik – obowiązuje zakaz rozbudowy o nową powierzchnię zabudowy;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 7) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30% liczby zatrudnionych;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B74PU - z ul. Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B75PU – z ul. Cieleckiej o symbolu 1KDZ i ulicy o symbolu 5KDD.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 17 odnoszące się do strefy „C” ochrony wybranych elementów układu przestrzennego wzdłuż ul. Cieleckiej;
- 2) dla budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia § 14 ust. 2.

5. Wtórne podziały terenów nie są dopuszczalne.

§ 60. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B76PU, B77PU, B78PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa przemysłowa i usługowa – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa magazynowo-składowa jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: wykorzystanie terenu oznaczonego symbolem B77PU jako targowiska gminnego;

- 4) zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych;
- 5) tymczasowe przeznaczenie dopuszczalne: usługi publiczne.

2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

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

3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 4) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 20° i zachowaniu dotychczasowych kierunków kalenic;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 7) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30% liczby zatrudnionych, a dla potrzeb targowiska gminnego - min. 100 miejsc parkingowych;
- 8) obowiązuje zakaz sytuowania nowej zabudowy bezpośrednio przy granicach działek;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B76PU – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL, 12KDL i 10KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B77PU – z ulic oznaczonych symbolami 10KDL, 12KDL, 15KDL przy zachowaniu dotychczasowych zjazdów publicznych z ulicy oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B78PU – z ulic oznaczonych symbolami 34KDD i 36KDD przy zachowaniu dotychczasowego zjazdu publicznego z ulicy Kaliskiej oznaczonej symbolem 2KDZ.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 23 ust. 1-3 odnoszące się do ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 2) w granicach terenów oznaczonych symbolami B76PU i B77PU, przez które przebiega miejski kolektor sanitarny, obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

5. Zasady podziałów nieruchomości: Wtórne podziału są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i wyłącznie produkcyjnej 25 m i 2000 m²,
 - b) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 20 m i 1000 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej będzie wynosił 90 stopni;
- 4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora.

§ 61. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B79PU, B80PU, B81PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa przemysłowa i usługowa – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) zabudowa magazynowo-składowa jako przeznaczenie dopuszczalne;
- 3) zabudowa administracyjno-socjalna i związana z dozorem terenu wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych;
- 4) zabudowa przemysłowa i usługowa na terenie oznaczonym symbolem B80PU może stanowić przedsięwzięcie wymagające obowiązkowo sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko.

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

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej i magazynowo-składowej;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu z zakazem sytuowania budynków bezpośrednio przy granicach działek;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie, dwuspadowe lub pogrążone o kątach nachylenia połaci min. 20⁰, i zachowaniu dotychczasowych kierunków kalenic;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 8) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30% liczby zatrudnionych;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B79PU – z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 20KDL oraz z projektowanej drogi o symbolu 19KDL,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B80PU – z istniejących dróg oznaczonych symbolami 17KDL, 18KDL, 20KDL, z projektowanej drogi o symbolu 19KDL przy utrzymaniu istniejącego zjazdu publicznego z drogi wojewódzkiej Nr 710, głównej, oznaczonej symbolem 2KDG,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B81PU – z dróg oznaczonych symbolami 17KDL (przedłużenie Świętojańskiej) 37KDD (na granicy miasta) oraz z zachowaniem dotychczasowych zjazdów z drogi głównej 2KDG.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia § 23 ust. 1-3 odnoszące się do ograniczeń w zabudowie wynikających z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 2) obowiązują, określone w § 93 ust. 3, ograniczenia dla nowej zabudowy położonej w granicach strefy ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego przy ul. Świętojańskiej, odniesione do terenów oznaczonych symbolami B79PU i B80PU;
- 3) na terenie B79PU zaleca się realizację, w formie odtworzenia, istniejącego tu w przeszłości wiatraka;
- 4) obowiązuje nasadzenie na terenie o symbolu B79PU wysokiej zieleni izolacyjnej przy granicy z terenem o funkcji mieszkaniowej.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Wtórne podziału są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej lub zakładowej drogi wewnętrznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy produkcyjno-usługowej i wyłącznie produkcyjnej 25 m i 2000 m²,
 - b) dla zabudowy wyłącznie usługowej – 20 m i 1000 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej lub wewnętrznej będzie się zawierał w przedziale 75-105 stopni;
- 4) dopuszcza się łączenie działek budowlanych i ich zabudowę oraz zagospodarowanie przez jednego inwestora;
- 5) ww. zasady nie obowiązują w przypadku podziałów nieruchomości dokonywanych w celu powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 62. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B82ZC i B83ZC ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: zachowanie dotychczasowych funkcji cmentarzy grzebalnych stanowiących obszary przestrzeni publicznych: żydowskiego przy ul. Deczyńskiego i katolickiego przeznaczonego do rozbudowy przy ul. Świętojańskiej i Błaszowskiej wraz z obiektami służącymi obsłudze cmentarzy jako przeznaczenie podstawowe i wyłączone;
- 2) dla obydwu terenów obowiązują ustalenia § 16 dotyczące strefy częściowej ochrony konserwatorskiej oraz § 20 dotyczącego obszarów przestrzeni publicznej, a dla cmentarza katolickiego – ustalenia § 14 odniesionego do obiektów wpisanych do rejestru zabytków; tu: kaplicy cmentarnej;
- 3) obowiązują ustalenia § 17 dotyczące strefy „C” ochrony konserwatorskiej wybranych elementów układu przestrzennego odniesione do terenu oznaczonego symbolem B82ZC;
- 4) ogrodzenia:
 - a) obowiązek zachowania istniejących odcinków muru cmentarnego przy ul. Świętojańskiej,
 - b) zalecane ogrodzenia do wys. 200 cm z prętów metalowych na podmurówce do wysokości maksymalnie 50 cm, z wykluczeniem ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych i żelbetonowych;
- 5) obsługę komunikacyjną zapewniają drogi publiczne:
 - a) cmentarza żydowskiego o symbolu B82ZC – ulice oznaczone symbolami 2KDL i 3KDL,
 - b) cmentarza katolickiego o symbolu B83ZC – ulica oznaczona symbolem 2KDG;
- 6) podziały nie są przewidywane.

§ 63. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B84ZP ustala się warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej – park miejski stanowiący obszar przestrzeni publicznej;
- 2) do zachowania z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przeznaczają się istniejący w parku amfiteatr;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury oraz obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) z uwagi na amfiteatr, wskaźnik powierzchni zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni parku;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90% powierzchni parku;
- 6) obowiązek indywidualnego ukształtowania zieleni i obiektów małej architektury;
- 7) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości 2,00 m z prętów metalowych, murowanych słupków, bez podmurówki, w kolorze czarnym;
- 8) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 2KDD;

- 9) obowiązują ustalenia § 20 dotyczące obszarów przestrzeni publicznych oraz § 13 ust. 1 dotyczące obiektów i obszarów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 10) obowiązują ustalenia § 13 dotyczące stanowisk archeologicznych;
- 11) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 64. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B85ZN ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zieleń niska nieurządzona;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości 1,60 m, przy czym od strony północnej może to być ogrodzenie wykonane z prefabrykowanych elementów betonowych lub żelbetonowych;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu zapewniają ulice oznaczone symbolami 1KDL i 2KDL;
- 6) podziały nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów.

§ 65. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B86ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych z zabudową altanową na poszczególnych działkach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa związana z obsługą funkcji podstawowej, tj. świetlica oraz parking, a także prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne;
- 3) obowiązuje zakaz zabudowy o innych funkcjach niż obsługa ogrodów działkowych;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) wysokość: 1 kondygnacja, maksymalnie 7 m do kalenicy,
 - b) geometria dachu: wyłącznie dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 15⁰,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 3% powierzchni terenu oznaczonego symbolem,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%;
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości maksymalnie 1,80 m; zalecane jest ogrodzenie z siatki lub prętów metalowych na podmurówce o wysokości maksymalnie 30 cm oraz żywopłoty;
- 6) obsługa komunikacyjna: z drogi oznaczonej symbolem 11KDL oraz 44KDD;
- 7) podziały nie są dopuszczalne;
- 8) dla części terenu położonej w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego obowiązują ustalenia określone w § 93 ust. 3.

§ 66. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B87R-Rz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, jednak z uwagi na położenie w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza grzebalnego, bez możliwości powiększenia dotychczasowej powierzchni o takiej funkcji;
- 4) przeznaczenie dopuszczalne: nowa zabudowa gospodarcza oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej;
- 5) parametry dla adaptowanej zabudowy mieszkaniowej (dotyczy wyłącznie działki Nr 122 w obrębie geod. 8):
 - a) wysokość: maksymalnie 8 m do kalenicy,

- b) geometria dachu: dwuspadowy o kątach nachylenia połaci w przedziale 20-40⁰, kierunek kalenicy prostopadły do drogi publicznej,
 - c) powierzchnia zabudowy: dotychczasowa z dopuszczeniem powiększenia o 20% na potrzeby realizacji inwestycji związanych z poprawą standardu użytkowania (np.: kotłownia, łazienka, komunikacja wewnętrzna, itp.),
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy działki Nr 122: maksymalnie 25%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej działki Nr 122 – 60%,
 - f) obsługa komunikacyjna działki Nr 122: z drogi gminnej oznaczonej symbolem 2KDL, dla pozostałych części terenu – również z ulic oznaczonych symbolami 1KDL, 1KDG;
- 6) parametry dla zabudowy gospodarczej na pozostałym terenie oznaczonym symbolem B87R-Rz:
- a) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60 m²,
 - b) wysokość: jedna kondygnacja, maksymalnie 4,5 m do kalenicy,
 - c) geometria dachu: wyłącznie dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15⁰,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95% powierzchni działki;
- 7) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 8) podziały nieruchomości są dopuszczalne według zasad określonych w przepisach odrębnych dla terenów rolnych;
- 9) obowiązek zapewnienia dostępu do otwartych rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych oznaczonych symbolami B89WS i B90WS celem ich konserwacji, w związku z czym ustala się zakaz wykonywania trwałych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od tych rowów.

§ 67. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem B88R ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) podziały terenów dopuszczalne wg zasad wynikających z przepisów odrębnych dla terenów rolnych;
- 5) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 37KDD oraz z drogi wojewódzkiej oznaczonej symbolem 2KDG.

§ 68. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B89WS i B90WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i wyłączone: istniejące wody otwarte, przy czym odcinek między ul. Sadową o symbolu 2KDL, a ul. 3-go Maja o symbolu 1KDG jest rzeką Strugą z Augustynowa, stanowiącą ciąg dalszy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C18WS; na pozostałych odcinkach oznaczonych symbolem B90WS wody otwarte stanowią rowy melioracyjne;
- 2) pełnienie roli odbiorników wód opadowych i odbiorników wód z terenów zmeliorowanych;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) zakaz podziałów.

§ 69. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B91KS, B92KS i B93KS ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny obsługi komunikacji, stacje paliw płynnych i gazowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługowa w zakresie handlu, napraw samochodów, diagnostyki samochodowej;

- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej na potrzeby funkcji podstawowej dopuszczalnej usługowej;
- 4) na terenie o symbolu B93KS dopuszcza się urządzenie parkingu przycementarnego, a zabudowa usługowa może być związana z obsługą cmentarza (np. sprzedaż kwiatów);
- 5) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych.

2. Warunki dla zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności;
- 2) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 3) dopuszcza się usytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicach działek;
- 4) wysokość zabudowy o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych – 1 kondygnacja naziemna, do 7 m do najwyższego punktu dachu;
- 5) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie, dwuspadowe lub jednospadowe o kątach nachylenia połaci min. 15°;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 8) obowiązek zapewnienia na własnym terenie min. 5 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych;
- 9) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolem B91KS – z drogi oznaczonej symbolem 4KDD,
 - b) terenu oznaczonego symbolem B92KS – z drogi oznaczonej symbolem 12KDL przy zachowaniu do-tychczasowego zjazdu z drogi oznaczonej symbolem 2KDZ,
 - c) terenu oznaczonego symbolem B93KS - z drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG.

3. Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami B91KS i B92KS zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej 16 m i 500 m², a dla terenu o symbolu B93KS dopuszczalny jest podział tylko na dwie części oparte o jeden zjazd publiczny na cały teren;
- 3) dla terenów o symbolach B91KS i B92KS zostanie zachowany 90 stopniowy kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg publicznych;
- 4) ww. zasady nie obowiązują w przypadku podziałów nieruchomości dokonywanych w celu powiększenia działek sąsiednich lub regulacji granic pomiędzy sąsiadującymi nieruchomościami.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia określone w § 23 ust. 1-3;
- 2) część terenu oznaczonego symbolem B93KS jest położona w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza katolickiego, gdzie obowiązują ustalenia § 93 ust. 3.

§ 70. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B94WZ i B95WZ ustala się:

- 1) podstawowe i wyłączne przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę;
- 2) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej:
 - a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 10°,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15% powierzchni działki,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- 3) obowiązuje sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 4) obowiązek ogrodzenia terenu w granicach strefy ochrony bezpośredniej ujęć wody;
- 5) obsługa komunikacyjna: z ulic oznaczonych symbolami 2KDL i 4KDD;
- 6) podziały nie są dopuszczalne.

§ 71. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B96EG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej w zakresie gazownictwa (stacja redukcyjno-pomiarowa gazu);
- 2) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej:
 - a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 10^0 ,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- 3) przy sytuowaniu obiektów budowlanych obowiązuje uwzględnienie nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 4) obowiązek ogrodzenia terenu, wysokość ogrodzenia – maksymalnie 200 cm;
- 5) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 16KDL oraz z drogi o symbolu 2KDG;
- 6) podziały nie są dopuszczalne.

§ 72. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem B97EE ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej w zakresie elektroenergetyki (Główny Punkt Zasilania);
- 2) parametry dla zabudowy związanej z obsługą funkcji podstawowej:
 - a) wysokość: 1 kondygnacja naziemna, maksymalnie 6 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachu: płaski lub dwuspadowy o kątach nachylenia połaci min. 10^0 ,
 - c) wskaźnik powierzchni zabudowy: - maksymalnie 15% powierzchni działki,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70% powierzchni działki;
- 3) sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 4) obowiązek ogrodzenia terenu, wysokość ogrodzenia – maksymalnie 200 cm;
- 5) obsługa komunikacyjna: z ulicy oznaczonej symbolem 1KDL.

§ 73. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B98E, B99E, B100E, B101E, B102E, B103E, B104E, B105E, B106E, B107E i B108E, B109E, B110E ustala się:

- 1) adaptację istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością remontów, przebudowy i modernizacji;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) stacji o symbolu B98E: z ul. Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - b) punkt koncentracji linii o symbolu B99E – z ul. 2KDL przez teren oznaczony symbolem B73PU,
 - c) stacji o symbolu B100E – z ul. Deczyńskiego oznaczonej symbolem 3KDL,
 - d) stacji o symbolu B101E – z ul. Cegielnianej oznaczonej symbolem 1KDL,
 - e) stacji o symbolu B102E - Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ,

- f) stacji o symbolu B103E – z ul. Sadowej oznaczonej symbolem 2KDL,
 - g) stacji o symbolu B104E - z ul. Koźmińskiej oznaczonej symbolem 9KDL,
 - h) stacji o symbolu B105E – z ul. Kaliskiej oznaczonej symbolem 2KDL po terenie o symbolu B77PU,
 - i) stacji o symbolu B106E – z ul. Przedwiośnie oznaczonej symbolem 13KDL,
 - j) stacji o symbolu B107E – z ul. Wiernej oznaczonej symbolem 36KDD,
 - k) stacji o symbolu B108E – z ulicy Przedwiośnie oznaczonej symbolem 13KDL,
 - l) stacji o symbolu B109E – z ulicy Świętojańskiej oznaczonej symbolem 17KDL,
 - m) stacji o symbolu B110E – z ulicy Sieradzkiej oznaczonej symbolem 1KDG;
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji nasłupowych na stacje wewnątrzowe:
- a) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,
 - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

§ 74. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami B111TŁ i B112TŁ ustala się:

- 1) adaptację istniejących stacji bazowych telefonii komórkowej – obiektów i urządzeń telekomunikacji o znaczeniu publicznym;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) stacji o symbolu B111TŁ – z drogi oznaczonej symbolem 1KDL po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B72PU,
 - b) stacji o symbolu B112TŁ – z drogi oznaczonej symbolem 17KDL i 18KDL po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B80PU. JEDNOSTKA C.

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

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a także przebudowy istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej jest zachowanie:

- a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 22 m,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45⁰, o głównej kalenicy, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
 - e) sytuowanie nowych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, usługowych i garaży:
- a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
 - b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30⁰; dopuszcza się dachy jedno-spadowe i płaskie,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 100 m²; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki z zabudową nierolniczą – 30%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolami C1MN, C2MN i C3MN - z ulicy 3-go Maja oznaczonej symbolem 1KDG,
 - b) oznaczonego symbolem C4MN – z ulic: 3-go Maja, Przechodniej i Tarnowskiego oznaczonych symbolami odpowiednio symbolami 1KDG, 16KDD i 6KDL,
 - c) oznaczonego symbolami C5MN i C6MN z ulicy Tarnowskiego oznaczonej symbolem 6KDL,
 - d) oznaczonego symbolem C7MN – z ulicy Garncarskiej oznaczonej symbolem 20KDD,
 - e) oznaczonego symbolem C8MN – z ulicy Szymańskiego oznaczonej symbolem 26KDD.
3. Inne ustalenia:
- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej odniesione do części terenów oznaczonych symbolami C4MN i C5MN oraz w całości do terenów o symbolach C7MN i C8MN oraz w części do terenu o symbolu C6MN;
 - 2) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy wybranych elementów układów przestrzennych „C” w odniesieniu do części terenów o symbolach C5MN i C6MN;
 - 3) obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenu o symbolu C4MN i C5MN określone w § 23 ust. 1-3;
 - 4) dla terenów oznaczonych symbolami C1MN, C2MN, C3MN i C4MN ustala się obowiązek uwzględnienia w nowych budynkach mieszkalnych odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem i innymi uciążliwościami ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej Nr 83, głównej, oznaczonej symbolem 1KDG;

5) obowiązek zachowania i ochrony pomnika przyrody na terenie oznaczonym symbolem C3MN obejmującym grupę drzew (dwa wiązy o formie płaczącej).

4. Zasady podziałów nieruchomości: podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) zachowania min. powierzchni działki 1000 m²;
- 2) zachowania minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 18 m;
- 3) zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub w przypadku terenu oznaczonego symbolem C3MN – do drogi wewnętrznej wyprowadzonej w punktach istniejących zjazdów z drogi krajowej Nr 83, głównej oznaczonej symbolem 1KDG;
- 4) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do dróg w przedziale 75-105 stopni;
- 5) obowiązku zapewnienia dojazdu do rolnych części nieruchomości pozostałej po wydzieleniu działek budowlanych.

§ 76. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami C9RM, C10RM i C11RM ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) zabudowę zagrodową związaną z prowadzeniem gospodarstw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe z możliwością realizacji budynków gospodarczych, i innych budynków rolniczych związanych z potrzebami gospodarstw rolnych, a także adaptację i uzupełnienie istniejącego zainwestowania terenu o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub dopuszczalnym;

2) jako przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowę związaną z działalnością agroturystyczną, tj. budynki o charakterze pensjonatów,
- b) realizację funkcji usługowej, w szczególności nakierowanej na obsługę agroturystyki – usługi o uciążliwości ograniczonej do granicy działki, na której ta działalność jest prowadzona,
- c) realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej służących realizacji funkcji zgodnych z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

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

2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, realizacji nowych budynków mieszkalnych w ramach zagrody rolniczej oraz pensjonatów związanych z agroturystyką, a także przebudowy istniejących budynków w ramach zagrody rolniczej jest zachowanie:

- a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
- b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie do 70% szerokości frontu działki,
- c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci w przedziale 20-45⁰, o głównej kalenicy, równoległej do ulicy, z której odbywa się obsługa komunikacyjna,
- d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,
- e) sytuowanie nowych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych przy granicach działek dopuszcza się tylko w sytuacji, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m;

3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych, rolniczych i garaży oraz budowy nowych:

- a) wysokość budynków gospodarczych, usługowych i garaży - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu; wysokość budynków związanych z potrzebami gospodarstwa rolnego (obory, stodoły) – maksymalnie do wysokości budynku mieszkalnego; silosów rolniczych – do 12 m,
- b) geometria dachów: dachy spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30⁰; dopuszcza się dachy jedno-spadowe i płaskie,

- c) nie ustala się maksymalnej powierzchni zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki z zabudową zagrodową – 40%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych, ewentualnych pensjonatów i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, rolniczych i garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach własnego terenu, w przypadku prowadzenia działalności agroturystycznej dodatkowo – min. 1 miejsce na 2 miejsca noclegowe parkingowe, w przypadku prowadzenia innej usługowej działalności gospodarczej – minimum 2 miejsca parkingowe;
- 10) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolem C9RM - z ulicy 3-go Maja oznaczonej symbolem 1KDG,
 - b) oznaczonego symbolami C10RM i C11RM – z ulicy Szymańskiego oznaczonej symbolem 26KDD.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia konserwatorskie dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej odniesione do terenów oznaczonych symbolami C10RM i C11RM;
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem C9RM ustala się obowiązek uwzględnienia w nowych budynkach mieszkalnych odpowiednich rozwiązań technicznych zapewniających ochronę przed hałasem i innymi uciążliwościami ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej Nr 83, głównej, oznaczonej symbolem 1KDG.

4. Zasady podziałów nieruchomości: podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) zachowania min. powierzchni działki 1500 m²;
- 2) zachowania minimalnej szerokości frontu działki wynoszącej 25 m;
- 3) zachowania kąta nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej w przedziale 75-105⁰.

§ 77. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C12MU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, a także realizacji nowej zabudowy jest zachowanie:
 - a) wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,

- b) maksymalna szerokość elewacji frontowych może odpowiadać szerokości działki budowlanej wynikającej z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków na działce,
 - c) geometria dachów: dla budynków frontowych dachy dwuspadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i spadku od 20-40⁰, kierunek kalenicy równoległy do ulicy z wjazdem, dla działek narożnych dopuszcza się łamany układ kalenicy, dopuszcza się dach płaski dla budynków usługowych,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków o funkcjach podstawowych mających inną formę dachów, jednak przy ich ewentualnej przebudowie należy stosować ustalenia niniejszego planu określone dla budynków nowych,
 - e) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele usługowe i mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie okien połaciowych;
- 3) adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży na warunkach:
- a) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy budynków: spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30⁰, dopuszcza się dachy płaskie, dla zabudowy w granicy – dopuszcza się dachy jednospadowe o układzie kalenicy równoległym do granicy działki przy której jest realizowana,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy: 80 m²; w sytuacji gdy powierzchnia ta jest przekroczona – obowiązuje zakaz jej powiększania;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 40%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 6) obowiązek lokalizacji z frontu budynków mieszkalnych lub usługowych, a w głębi działki – budynków gospodarczych i garażowych;
- 7) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz możliwość łączenia funkcji usługowych i gospodarczych w bryle jednego budynku;
- 8) zakaz składowania, magazynowania i sortowania odpadów na powierzchni działek;
- 9) dopuszczalne są ogrodzenia z prętów i słupków metalowych, z zastosowaniem słupków murowanych i siatki oraz żywopłoty;
- 10) miejsca parkingowe: minimum 1 miejsce na mieszkanie w granicach własnego terenu, a w przypadku prowadzenia działalności gospodarczej – min. 2 miejsca parkingowe;
- 11) obsługa komunikacyjna: z ulicy Tarnowskiego oznaczonej symbolem 6KDL.

3. Podziały nieruchomości są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki odpowiednio 16 m i 800 m²;
- 3) kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi wyniesie 90 stopni.

4. Inne ustalenia: teren w całości jest położony w strefie „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, a zatem dodatkowo obowiązują ustalenia § 15.

§ 78. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C13PU, C14PU i C15PU ustala się:

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) zabudowa przemysłowa i usługowa – jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa magazynowo-składowa jako przeznaczenie dopuszczalne,

- b) zachowanie dotychczasowej funkcji mieszkalnej na terenie oznaczonym symbolem C14PU z zakazem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz powiększania dotychczasowej powierzchni mieszkalnej,
- c) zabudowa administracyjno-socjalna z pomieszczeniami dozoru technicznego wraz z realizacją parkingów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej na potrzeby przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnych.

2. Warunki dla istniejącej zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę istniejących budynków i budowę nowej zabudowy o przeznaczeniu podstawowym stosownie do potrzeb wynikających z prowadzonej działalności;
- 2) ustala się adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością remontów i przebudowy, jednak bez możliwości zwiększania użytkowej powierzchni mieszkalnej;
- 3) w przypadku przekroczenia wysokości istniejącej zabudowy wobec ustaleń dla nowej zabudowy – ustala się zakaz nadbudowy tych budynków.

3. Warunki dla zagospodarowania terenu i projektowanej zabudowy:

- 1) obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy wg rysunku planu;
- 2) maksymalna wysokość nowej zabudowy o funkcjach podstawowych – do 15 m do najwyższego punktu dachu, maksymalna wysokość zabudowy o funkcjach dopuszczalnych – 10 m do najwyższego punktu dachu;
- 3) geometria dachów dla wszystkich budynków – płaskie lub dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 20⁰, i zachowaniu kierunków kalenic równoległych do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki;
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki;
- 6) obowiązek zapewnienia na własnym terenie liczby miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w ilości min. 30% liczby zatrudnionych;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu oznaczonego symbolami C13PU i C14PU – dotychczasowy, z ulicy 3-go Maja oznaczonej symbolem 1KDG,
 - b) terenu oznaczonego symbolem C15PU – z ul. Garncarskiej oznaczonej symbolem 20KDD.

4. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej „A” w odniesieniu do terenu oznaczonego symbolem C15PU;
- 2) w granicach terenu oznaczonego symbolem C15PU, przez który przebiega miejski kolektor sanitarny, obowiązują ustalenia § 23 ust. 9.

5. Zasady podziałów nieruchomości: podziały wtórne są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) zachowania minimalnej powierzchni działki 2000 m²;
- 2) zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej wyprowadzonej w strefie istniejącego zjazdu publicznego w przypadku terenów położonych przy drodze głównej o symbolu 1KDG.

§ 79. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C16R-Rz ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych z dominacją trwałych użytków zielonych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne: nieogrzewane szklarnie i tunele foliowe oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej;
- 4) parametry dla zabudowy szklarni:
 - a) powierzchnia szklarni – bez ograniczeń,

- b) wysokość wszystkich obiektów: jedna kondygnacja, maksymalnie 5,0 m do kalenicy,
 - c) geometria dachu: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15⁰ z dopuszczeniem kopuła,
 - d) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2% powierzchni działki,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 5) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 6) obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego R-A-1 na odcinkach położonych poza wariantem korytarza projektowanej obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 83. W przypadku realizacji obwodnicy drogowej według wariantu przedstawionego na rysunku planu jako informacja – należy przebieg rowu uwzględnić w projekcie technicznym lub zaprojektować jego nowy przebieg;
- 7) obowiązek zapewnienia dostępu do otwartych rowów stanowiących odbiorniki wód opadowych oznaczonych symbolami C19WS celem ich konserwacji, w związku z czym ustala się zakaz wykonywania trwałych ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od tych rowów;
- 8) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla gruntów rolnych;
- 9) w dopuszczalnej realizacji szklarni należy uwzględnić przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

§ 80. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C17R ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) prowadzenie sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne,
 - b) nieogrzewane szklarnie i tunele foliowe oraz budowa stawów na potrzeby funkcji podstawowej,
 - c) adaptację istniejących budynków składowych stanowiących część zabudowy zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem C11RM do czasu podjęcia decyzji o wyborze wariantu realizacyjnego obwodnicy drogowej miasta Warty w ciągu drogi krajowej Nr 83.

2. Zasady zagospodarowania terenu i parametry dla szklarni:

- 1) powierzchnia szklarni – bez ograniczeń;
- 2) wysokość wszystkich obiektów: jedna kondygnacja, maksymalnie 5,0 m do kalenicy;
- 3) geometria dachu: dwuspadowe o kątach nachylenia połaci min. 15⁰ z dopuszczeniem kopuła;
- 4) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2% powierzchni działki;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 95%;
- 6) maksymalna powierzchnia stawów: do 0,5 ha lustra wody;
- 7) obowiązują ograniczenia wynikające z przebiegu istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV określone w § 23 ust. 1-3 oraz ustalenia konserwatorskie dla strefy ochrony stanowisk archeologicznych określone w § 13;
- 8) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla gruntów rolnych.

§ 81. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C18WS i C19WS ustala się:

- 1) tereny wód otwartych jako podstawowe i wyłączne przeznaczenie terenu, przy czym tereny oznaczone symbolem C18WS oznaczają rzekę Strugę z Augustynowa, zaś tereny oznaczone symbolem C19WS – otwarte rowy melioracyjne;
- 2) obowiązek zachowania istniejących stawów i wód płynących stanowiących odbiorniki wód deszczowych i odpływy wód z terenów zmeliorowanych;
- 3) zakaz zabudowy.

§ 82. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem C20NO ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;
- 3) wysokość zabudowy na potrzeby funkcji podstawowej i dopuszczalnych: do 2 kondygnacji, maksymalnie 12 m. Wysokość obiektów związanych z potrzebami technologicznymi nie może przekroczyć 18 m;
- 4) geometria dachów: płaskie z dopuszczeniem dwuspadowych o kątach nachylenia połaci min. 5°;
- 5) sytuowanie obiektów budowlanych z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu;
- 6) obsługa komunikacyjna: wyłącznie przy wykorzystaniu istniejącego zjazdu podziały nieruchomości są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia publicznego z drogi wojewódzkiej Nr 710, głównej oznaczonej symbolem 2KDG;
- 7) podziały dopuszczalne pod warunkiem spełnienia wymagań:
 - a) zachowania minimalnej powierzchni działki 1 ha,
 - b) zachowania dostępu do drogi wewnętrznej opartej o istniejący zjazd publiczny z drogi głównej o symbolu 2KDG,
 - c) zachowania wartości użytkowych każdej części powstałej wskutek podziału.

3. Inne ustalenia: z uwagi na położenie w granicach obszaru potencjalnie narażonego na niebezpieczeństwo powodzi lub wysokiego stanu wód gruntowych w dolinie rzeki Warty – nakaz wykonania indywidualnych skutecznych zabezpieczeń w tym zakresie.

§ 83. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami C21E, C22E, C23E i C24E ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich przebudowy i rozbudowy na warunkach uzgodnionych z gestorem sieci;
- 2) obsługę komunikacyjną stacji zapewniają:
 - a) stacji o symbolu C21E – z drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG przy wykorzystaniu istniejącego zjazdu i dróg wewnętrznych po terenie oznaczonym symbolem C20NO,
 - b) stacji o symbolu C22E – z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG po terenie rolnym oznaczonym symbolem C17R,
 - c) stacji o symbolu C23E – z drogi głównej oznaczonej symbolem 1KDG,
 - d) stacji o symbolu C24E – z ul. Tarnowskiego oznaczonej symbolem 6KDL;
- 3) dla wszystkich stacji ustala się wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku przebudowy stacji nasłupowych na stacje wnetrzowe:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,

d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

§ 84. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem C25TŁ ustala się:

- 1) adaptację istniejącej stacji bazowej telefonii komórkowej – jako inwestycji celu publicznego z możliwością jej rozbudowy i przebudowy na warunkach uzgodnionych z właściwym gestorem sieci;
- 2) obsługa komunikacyjna terenu: z drogi głównej oznaczonej symbolem 2KDG po terenie oznaczonym w planie symbolem C20NO. JEDNOSTKA D.

§ 85. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D1MU, D2MU, D3MU ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem oznaczonych na rysunku planu linii zabudowy. Między liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi ulic mogą być lokalizowane wyłącznie budynki i urządzenia budowlane z zakresu infrastruktury technicznej;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków usługowych i mieszkaniowych oraz mieszkaniowo-usługowych, a także realizacji nowej zabudowy o tych funkcjach jest zachowanie:
 - a) wysokości: do 2 kondygnacji nadziemnych, jednak nie więcej niż 10 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) maksymalna szerokość elewacji frontowej – 22 m,
 - c) geometria dachów: dla budynków frontowych dachy dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia połaci i spadku od 20-40⁰, kierunek kalenicy min. w 50% równoległy do ulicy z wjazdem, dopuszcza się dach płaski dla budynków wyłącznie usługowych,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków o funkcjach podstawowych o innej formie dachów, jednak przy ich ewentualnej przebudowie należy stosować ustalenia niniejszego planu określone dla budynków nowych,
 - e) dopuszcza się adaptację poddaszy na cele usługowe i mieszkaniowe z wykorzystaniem oświetleń w formie okien połaciowych;
- 3) adaptacja istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży na warunkach:
 - a) maksymalna wysokość – 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) dachy budynków: spadowe o kącie nachylenia połaci maksymalnie 30⁰, dopuszcza się dachy płaskie,
 - c) maksymalna powierzchnia zabudowy gospodarczo-garażowej: 100 m²;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do działki – 35%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 6) obowiązek lokalizacji z frontu budynków mieszkalnych lub usługowych, a w głębi działki – budynków gospodarczych i garażowych;

- 7) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz możliwość łączenia funkcji usługowych i gospodarczych w bryle jednego budynku;
- 8) zakaz składowania, magazynowania i sortowania odpadów na powierzchni działek;
- 9) dopuszczalne są ogrodzenia z prętów i słupków metalowych, z zastosowaniem słupków murowanych i siatki oraz żywopłoty;
- 10) miejsca parkingowe: zgodnie z ustaleniami § 25;
- 11) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu o symbolu D1MU - z ulicy oznaczonej symbolem 14KDL z zachowaniem istniejącego zjazdu z ulicy Cieleckiej oznaczonej symbolem 1KDZ,
 - b) terenów o symbolach D2MU i D3MU – z projektowanej ulicy - przedłużenia ul. Kościuszki oznaczonej symbolem 21KDL.

3. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do dróg publicznych pozostających w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym lub do drogi dojazdowej wewnętrznej;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla działek z zabudową wyłącznie mieszkaniową jednorodzinną lub wyłącznie z zabudową usługową 20 m i 1000 m²,
 - b) dla działek z zabudową mieszkaniowo-usługową 22 m i 1200 m²;
- 3) zostaną zachowane kąty nachylenia linii podziałów w stosunku do dróg dojazdowych w przedziale 75-105 stopni.

§ 86. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D4MN, D5MN i D6MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem adaptacji istniejących budynków mieszkalnych, a także realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków usługowych jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 22 m,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰, dla terenu o symbolu D4MN o głównej kalenicy prostopadłej do bocznych granic działek, a dla terenu o symbolach D5MN i D6MN – równoległej do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę,
 - d) dopuszcza się zachowanie obecnej geometrii dachów w budynkach istniejących,

- e) na działce Nr 55 dopuszcza się budowę dwóch budynków mieszkalnych przy zachowaniu dotychczasowych warunków obsługi komunikacyjnej z ul. oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 3) warunki dla przebudowy i rozbudowy istniejących budynków gospodarczych i garaży oraz realizacji nowej zabudowy gospodarczej, usługowej, garaży:
- a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu. Istniejące budynki gospodarcze o wysokości większej niż 5,5 m mogą być zachowane, jednak bez możliwości zwiększania tej wysokości,
- b) geometria dachów: spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30° ; dopuszcza się dachy jednospadowe i płaskie,
- c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 80 m^2 ; w przypadku istniejących budynków o większych powierzchniach zabudowy – obowiązuje zakaz ich rozbudowy;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 35%; w przypadku przekroczenia tego wskaźnika obecnie – zakaz rozbudowy budynków istniejących i budowy nowych;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, garażowych – w głębi działki z możliwością ich usytuowania bezpośrednio przy granicach działek;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
- a) oznaczonych symbolami D4MN - z zachowaniem dotychczasowych zasad obsługi z ul. Cieleckiej o symbolu 1KDZ,
- b) oznaczonych symbolami D5MN i D6MN – z istniejącej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 39KDD.

3. Inne ustalenia: obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenu o symbolu D4MN określone w § 24 ust. 1-3.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej 20 m i 1000 m^2 ;
- 3) zostanie zachowany kąt nachylenia linii podziału w stosunku do drogi publicznej taki sam jak dotychczasowych granic nieruchomości objętej podziałem.

§ 87. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D7MN, D8MN, D9MN, D10MN, D11MN, D12MN, D13MN, D14MN, D15MN, D16MN, D17MN, D18MN, D19MN, D20MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

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

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) usytuowanie zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) warunkiem realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i budynków usługowych jest zachowanie:
 - a) wysokości: maksymalnie 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) szerokość elewacji frontowych: maksymalnie 22 m,
 - c) geometria dachów dla nowej zabudowy: wyłącznie dachy spadowe o kącie nachylenia połaci od 20-45⁰ o głównej kalenicy równoległej w min. 50% do drogi, z której odbywa się wjazd na działkę;
- 3) warunki dla budowy budynków gospodarczych:
 - a) wysokość - wyłącznie 1 kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 5,5 m do najwyższego punktu dachu,
 - b) geometria dachów: spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 30⁰,
 - c) maksymalna łączna powierzchnia zabudowy gospodarczej, garaży i zabudowy usługowej: 80 m²,
 - d) nie dopuszcza się sytuowania zabudowy gospodarczo-garażowej bezpośrednio przy granicach lub w zbliżeniu do tych granic;
- 4) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
- 7) obowiązek lokalizacji budynków mieszkalnych i usługowych z frontu działki i budynków gospodarczych, garażowych – w głębi działki;
- 8) ustala się możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej w bryle jednego budynku oraz łączenia funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w bryle jednego budynku;
- 9) obsługa komunikacyjna terenów:
 - a) oznaczonych symbolem D7MN - z projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych symbolami 40KDD, 41KDD oraz z istniejących dróg lokalnych o symbolach 9KDL i 14KDL,
 - b) oznaczonych symbolami D8MN i D9MN – z istniejącej drogi lokalnej o symbolu 9KDL oraz z drogi projektowanej oznaczonej symbolem 40KDD,
 - c) oznaczonego symbolem D10MN – wyłącznie z istniejącej drogi o symbolu 9KDL,
 - d) oznaczonych symbolem D11MN – z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 22KDL,
 - e) oznaczonych symbolami D12MN i D13MN – z istniejących dróg lokalnych o symbolach 15KDL i 9KDL oraz dróg projektowanych o symbolach 22KDL i 42KDD,
 - f) oznaczonych symbolem D14MN – z projektowanej drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 22KDL,
 - g) oznaczonych symbolem D15MN – z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 2KDZ oraz z dróg projektowanych o symbolach 22KDL i 43KDD,
 - h) oznaczonych symbolem D16MN – z istniejących dróg o symbolach 2KDZ i 15KDL,
 - i) oznaczonych symbolem D17MN – z istniejących dróg oznaczonych symbolami 11KDL i 15KDL,
 - j) oznaczonych symbolem D18MN – z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 11KDL,
 - k) oznaczonego symbolem D19MN – z istniejącej drogi lokalnej oznaczonej symbolem 16KDL,
 - l) oznaczonych symbolem D20MN – z istniejących dróg lokalnych o symbolach 11KDL i 16KDL oraz z projektowanej drogi wewnętrznej wyprowadzonej z drogi o symbolu 16KDL.

3. Inne ustalenia:

- 1) obowiązują ograniczenia dla zabudowy wynikające z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia odniesione do terenów o symbolach D8MN, D9MN określone w § 23 ust. 1-3;
- 2) obowiązują, określone w § 93 ust. 1 dla terenów zmeliorowanych drenażem, ograniczenia dla zabudowy odniesione do terenu oznaczonego symbolem D8MN.

4. Zasady podziałów nieruchomości: Podziały są dopuszczalne w ramach istniejących własności pod warunkiem łącznego spełnienia następujących przesłanek:

- 1) każda z wydzielonych działek budowlanych będzie miała zagwarantowany dostęp do drogi publicznej pozostającej w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym;
- 2) zostanie zachowana minimalna szerokość frontu i minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 18 m i 1000 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej – 16 m i 600 m²;
- 3) zostanie zachowany kąt nachylenia linii podziału w stosunku do dróg dojazdowych w przedziale 75-105 stopni;
- 4) w przypadku wydzielania działek położonych przy istniejących drogach publicznych w granicach terenów oznaczonych symbolami D10MN, D16MN, D17MN, D18MN należy zapewnić dojazd do rolnych części nieruchomości pozostałych wskutek podziału;
- 5) zasady, o których mowa w ust. 4 pkt 1-3 nie obowiązują dla terenu oznaczonego symbolem D20MN, dla którego ustala się minimalną 1500 m² powierzchnię dzielonych działek i dopuszczenie wyznaczenia dojazdowej drogi wewnętrznej o szerokości min. 6,0 m.

§ 88. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D21ZD ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rodzinnych ogrodów działkowych z zabudową altanową na poszczególnych działkach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) dopuszcza się ogrodzenie terenu do wysokości maksymalnie 1,80 m; zalecane jest ogrodzenie z siatki lub prętów metalowych na podmurówce o wysokości maksymalnie 30 cm oraz żywopłoty;
- 4) obsługa komunikacyjna z ulicy oznaczonej symbolem 15KDL;
- 5) podziały wtórne nie są przewidywane.

§ 89. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D22R ustala się:

- 1) tereny upraw rolnych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) zakaz zabudowy;
- 4) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów użytkowanych rolniczo i przeznaczonych pod uprawy rolne.

§ 90. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D23R ustala się:

- 1) tereny upraw rolnych i ogrodniczych jako przeznaczenie podstawowe;
- 2) jako przeznaczenie dopuszczalne: realizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby lokalne i ponadlokalne;
- 3) jako przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa gospodarcza na potrzeby funkcji podstawowej;
- 4) parametry dla dopuszczalnej zabudowy gospodarczej:
 - a) wysokość: jedna kondygnacja użytkowa, maksymalnie 5 m do kalenicy,
 - b) geometria dachu: wyłącznie dwuspadowy o kątach nachylenia połaci w przedziale 10-35⁰,

- c) powierzchnia zabudowy: maksymalnie 100 m²;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy: maksymalnie 2% powierzchni działki;
- 6) minimalny udział powierzchni czynnej biologicznie: 95%;
- 7) obsługa komunikacyjna: dotychczasowa, z drogi publicznej oznaczonej symbolem 16KDL;
- 8) podziały terenów są dopuszczalne na zasadach określonych w przepisach odrębnych dla terenów użytkowanych rolniczo i przeznaczonych pod uprawy rolne.

§ 91. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem D24WS ustala się:

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

§ 92. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami D25E, D26E i D27E ustala się:

- 1) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
- 2) obsługa komunikacyjna:
 - a) stacji o symbolu D25E – z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 9KDL,
 - b) stacji o symbolu D26E – z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 15KDL,
 - c) stacji o symbolu D27E – z istniejącej drogi oznaczonej symbolem 11KDL;
- 3) wskaźniki i parametry zabudowy w przypadku budowy stacji wewnętrznych:
 - a) powierzchnia zabudowy: do 50% powierzchni działki,
 - b) udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 50%,
 - c) maksymalna wysokość – 4 m,
 - d) dach płaski, w formie stożka lub kopuły.

Rozdział 4

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 93. 1. W granicach obszaru objętego planem występują podziemne urządzenia melioracyjne na terenach oznaczonych symbolami C16R-Rz, D8MN i D22R. Plan nie przewiduje zmiany dotychczasowego rolniczego sposobu użytkowania terenów o symbolach C13R-Rz i D22R, natomiast na terenie oznaczonym symbolem D8MN obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowym Inspektorem w Sieradzu kwestii przebudowy istniejących urządzeń drenarskich w sposób umożliwiający ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach oddziaływania zgodnie z przepisami odrębnymi. Po zmianie sposobu wykorzystania gruntów rolnych, na których występują urządzenia melioracyjne, należy wystąpić do Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, Terenowego Inspektoratu w Sieradzu o ich wykreślenie z ewidencji wód, urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów.

2. Zachowaniu i ochronie podlegają wszystkie rowy melioracyjne stanowiące odbiorniki wód deszczowych i odbiorniki wód z terenów zmeliorowanych, oznaczone w planie symbolami WS, w tym w szczególności Struga z Augustynowa (odcinek B89WS i C18WS). Na właścicielach gruntów przyległych do rowów spoczywa obowiązek zapewnienia dostępu do rowów w celach konserwacji i wykonania czynności zapewniających swobodny spływ wód.

3. W granicach stref ochrony sanitarnej od cmentarzy grzebalnych poprowadzonych w odległości 50 m od granic cmentarzy istniejących oraz projektowanych do rozbudowy, ustala się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych oraz prowadzenia usługowej i produkcyjnej działalności gospodarczej w zakresie wytwarzania, gromadzenia i przechowywania produktów żywnościowych. Istniejące w strefie budynki mieszkalne mogą być przebudowywane i rozbudowywane, jednak bez możliwości zwiększania dotychczasowej powierzchni mieszkalnej.

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

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

6. Na obszarze objętym planem nie występują obszary bezpośredniego zagrożenia powodziowego. Fragmenty narażone na podtopienia i utrzymywanie się wysokich stanów wód, nie są w niniejszym planie przeznaczone pod zabudowę.

Rozdział 5

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

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

Rozdział 6

Stawki procentowe stanowiące podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości

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

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

- 1) w jednostce A stawkę procentową ustala się dla następujących terenów:
 - a) A17MW – 10%,
 - b) A41U-ZP – 1%,
 - c) dla pozostałych terenów nie wymienionych lit. a i b – stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla nich wzrost wartości nieruchomości;
- 2) w jednostce B stawkę procentową ustala się dla następujących terenów:
 - a) B1MU w części położonej w strefie częściowej ochrony konserwatorskiej wybranych elementów zabytkowych „B” – 10%,
 - b) B27MN, B28MN – 10%,
 - c) B55MN, B56MN, B57MN, B58MN – 15%,
 - d) B59MN w części obejmującej tereny niezabudowane – 30%,
 - e) B70U – 15%,
 - f) 19KDL, 28KDD i 29KDD – 10%,
 - g) dla pozostałych terenów nie wymienionych lit. a-f – stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie występuje dla nich wzrost wartości nieruchomości;

- 3) w jednostce C stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla terenów położonych w tej jednostce wzrost wartości nieruchomości;
- 4) w jednostce D: ustala się stawkę procentową dla terenów oznaczonych symbolami:
- a) D2MU- D3MU w całości 30%,
 - b) D1MU i D4MN – 30% w części obejmującej tereny obecnie niezabudowane,
 - c) D7MN-D20MN – w całości 30%,
 - d) 20KDL, 21KDL, 39KDD, 40KDD, 41KDD, 42KDD, 43KDD – 5%,
 - e) dla pozostałych terenów nie wymienionych lit. a-d stawki procentowej nie ustala się, bowiem nie następuje dla nich wzrost wartości nieruchomości.

Rozdział 7

Przepisy końcowe

§ 96. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy i Miasta Warty.

§ 97. W granicach objętych niniejszym planem miejscowym traci moc obowiązującą uchwała Nr XXX/245/2001 Rady Gminy i Miasta w Warcie z dnia 8 czerwca 2001 r. w sprawie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Warta obejmujących obszary położone w miejscowościach: Rossoszyca, Duszniki, Lasek Chorążka, Małków, Mikołajewice, Pierzchnia Góra, Włyń, Warta oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Mogilno w części obejmującej miasto Warta (publikacja: Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 159, poz. 2165 z 30 sierpnia 2001 r.).

§ 98. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego i wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Kopacki

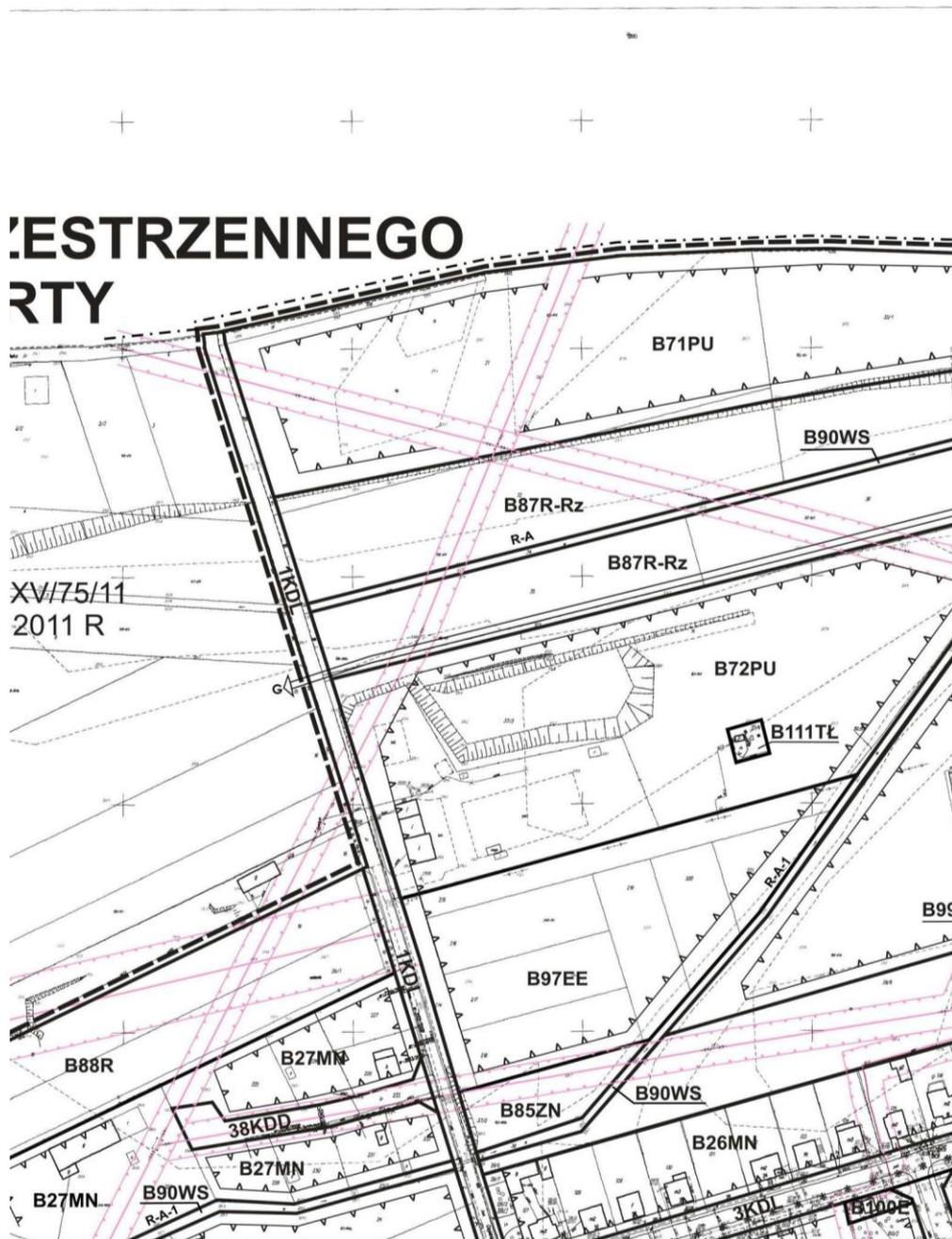
Załącznik nr 1 rys. 1
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK 1



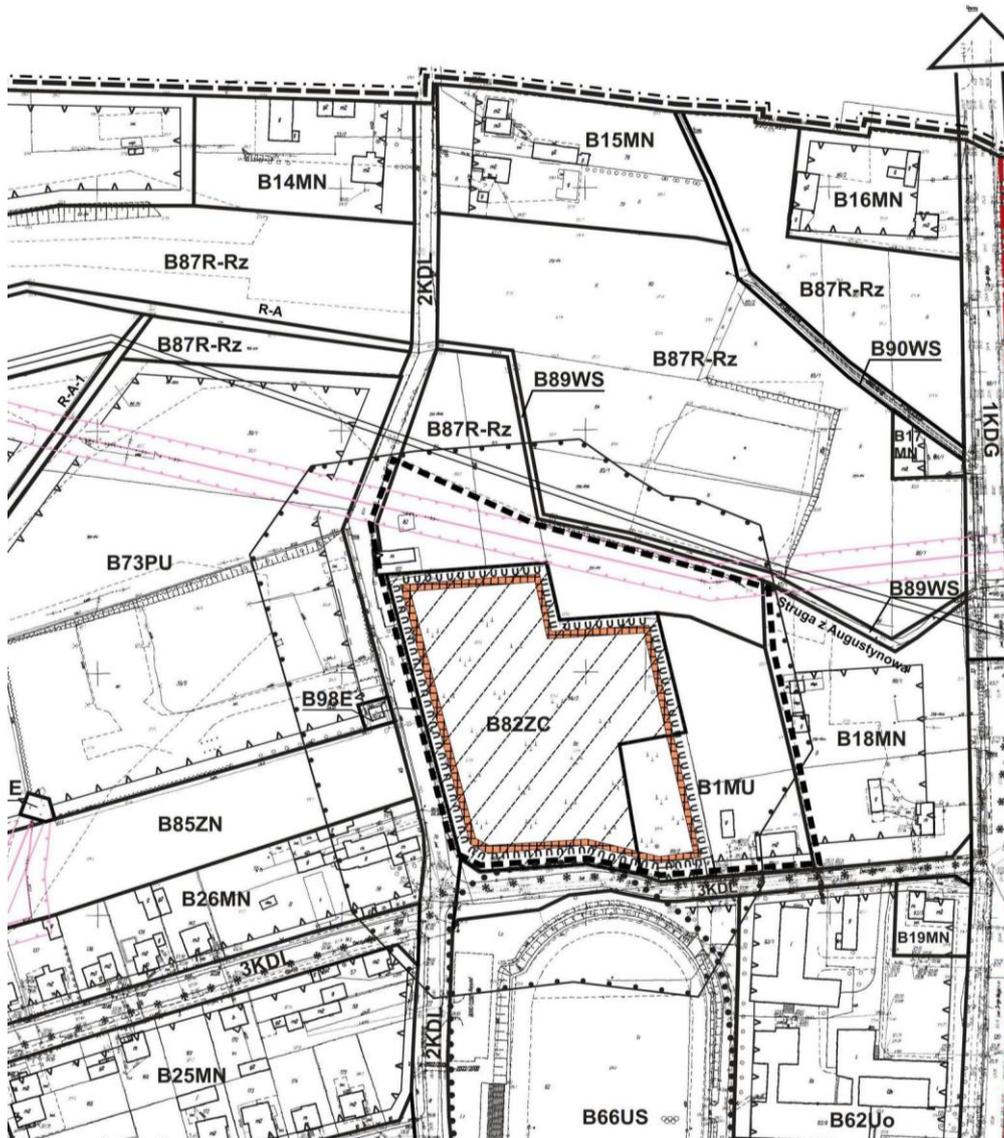
Załącznik nr 1 rys. 2
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 2



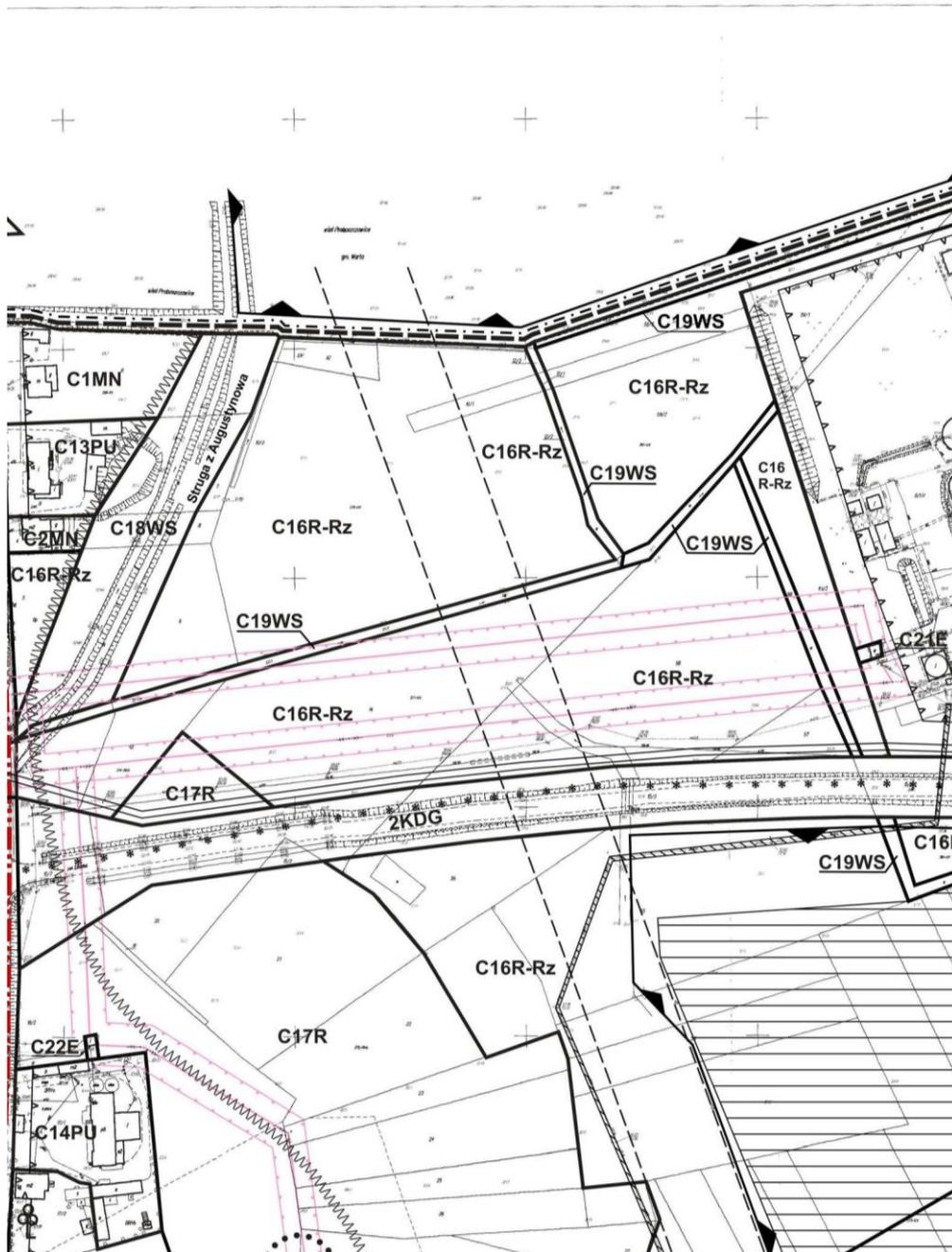
Załącznik nr 1 rys. 3
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 3



Załącznik nr 1 rys. 4
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 4



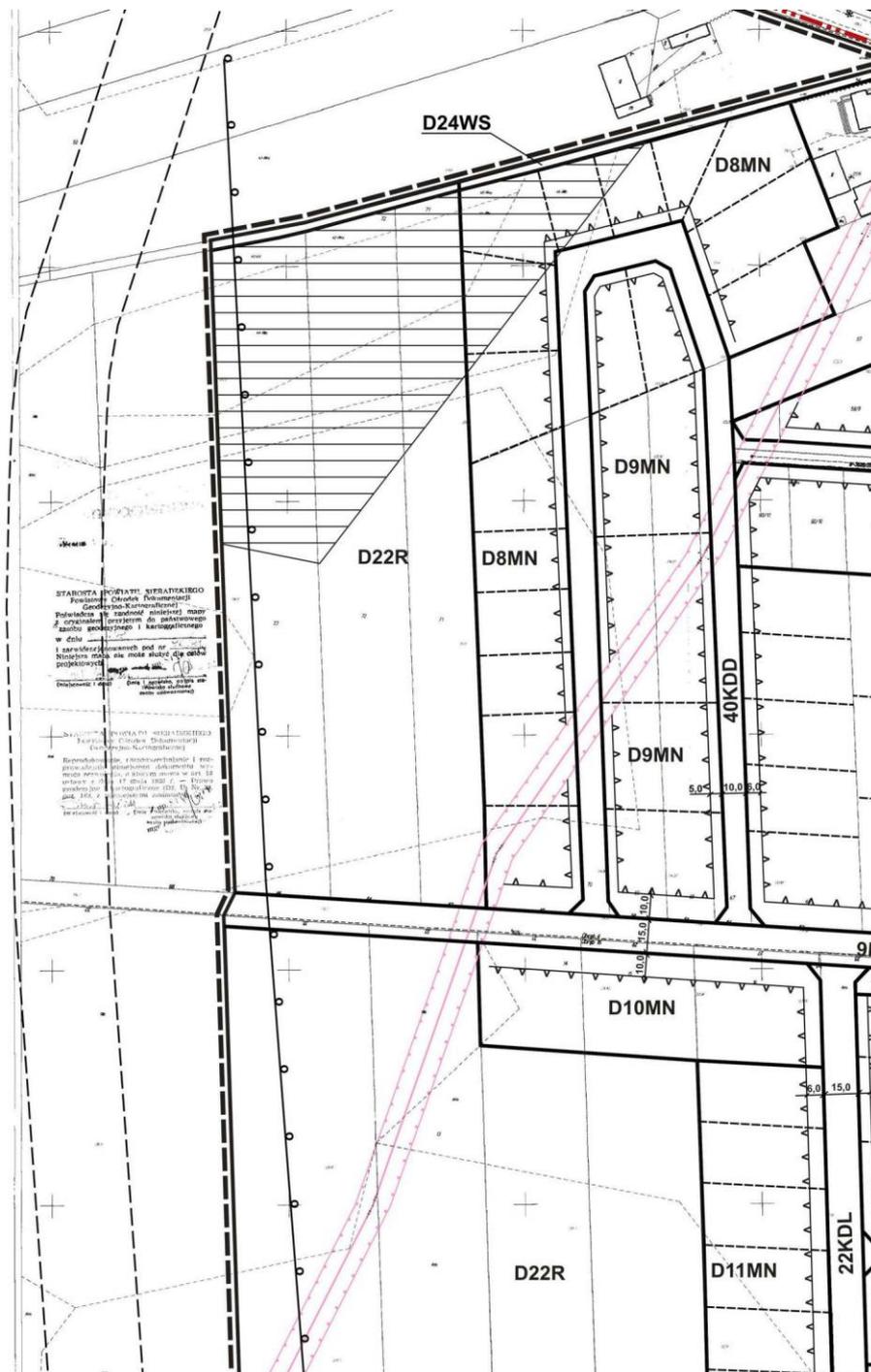
Załącznik nr 1 rys. 6
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 6



Załącznik nr 1 rys. 7
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 7



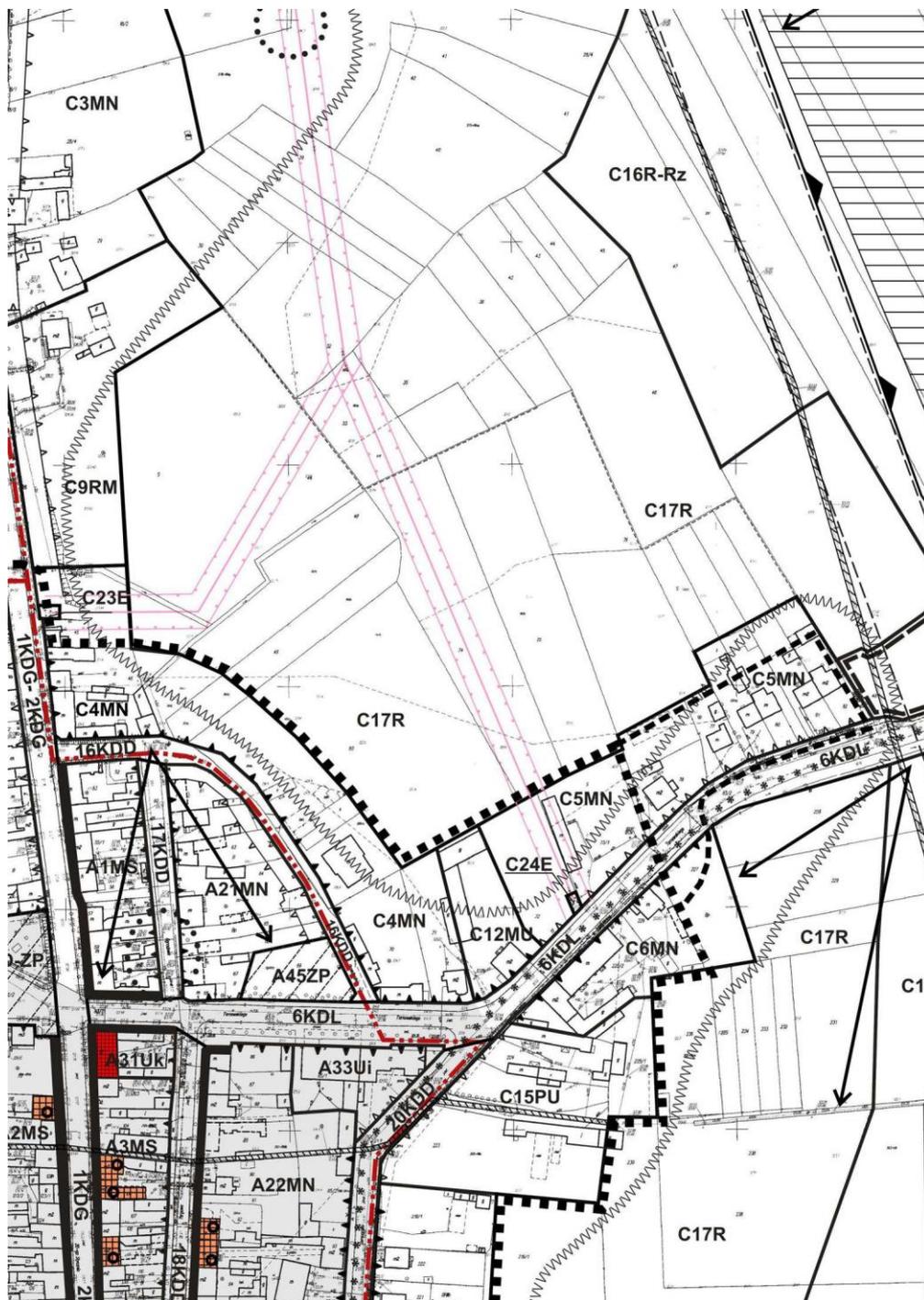
Załącznik nr 1 rys. 8
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 8



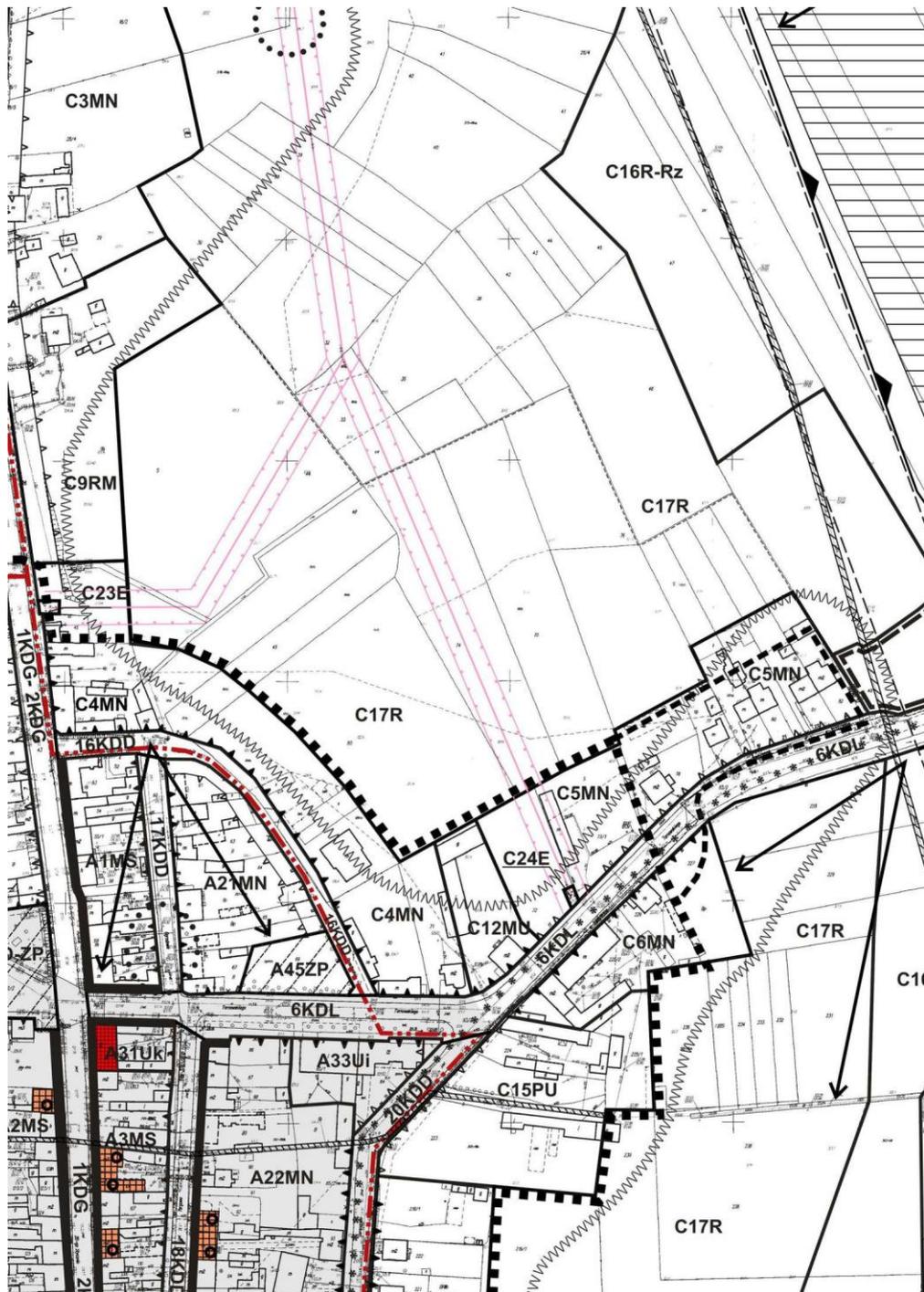
Załącznik nr 1 rys. 9
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 9



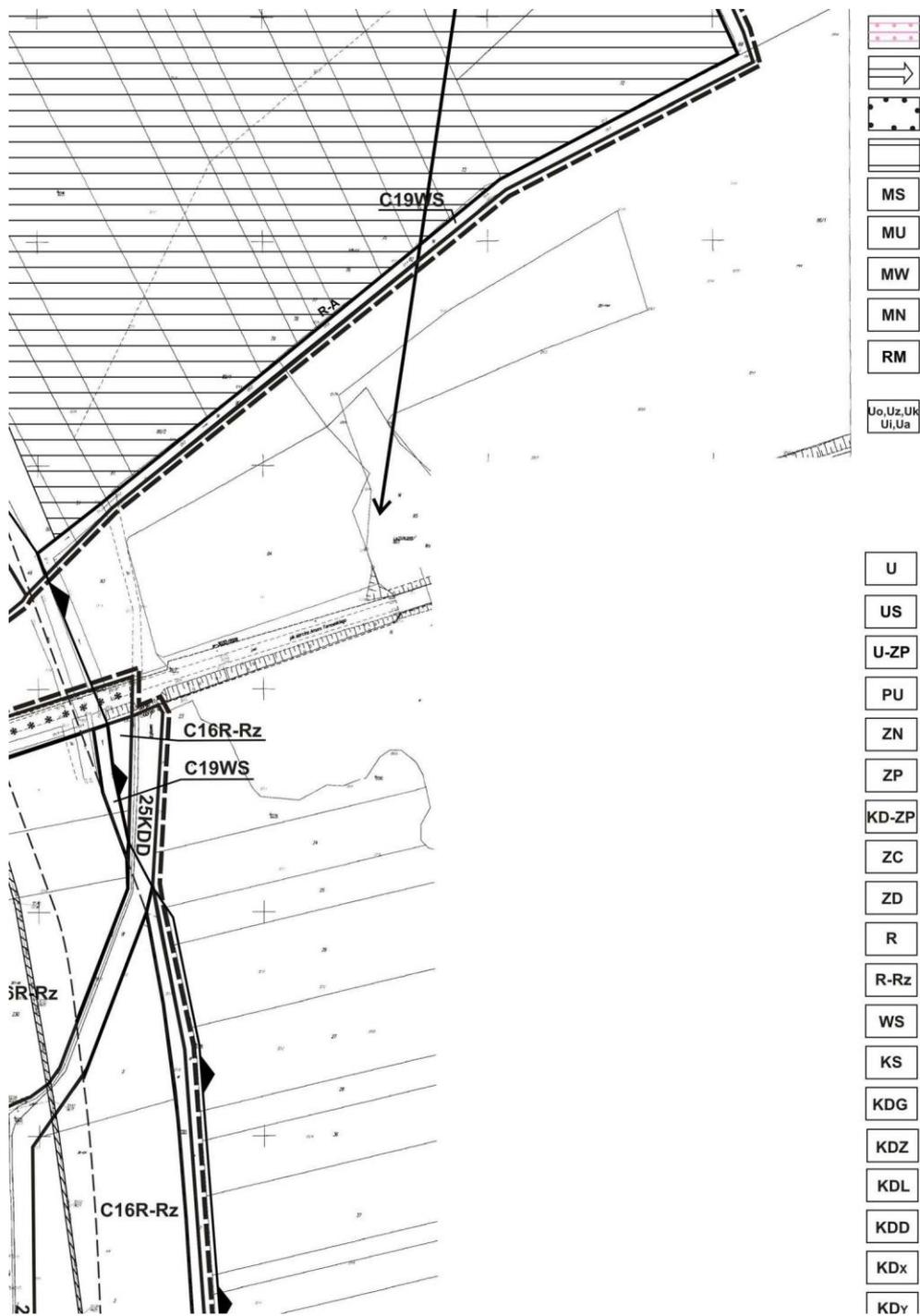
Załącznik nr 1 rys. 10
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 10



Załącznik nr 1 rys. 11
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 11



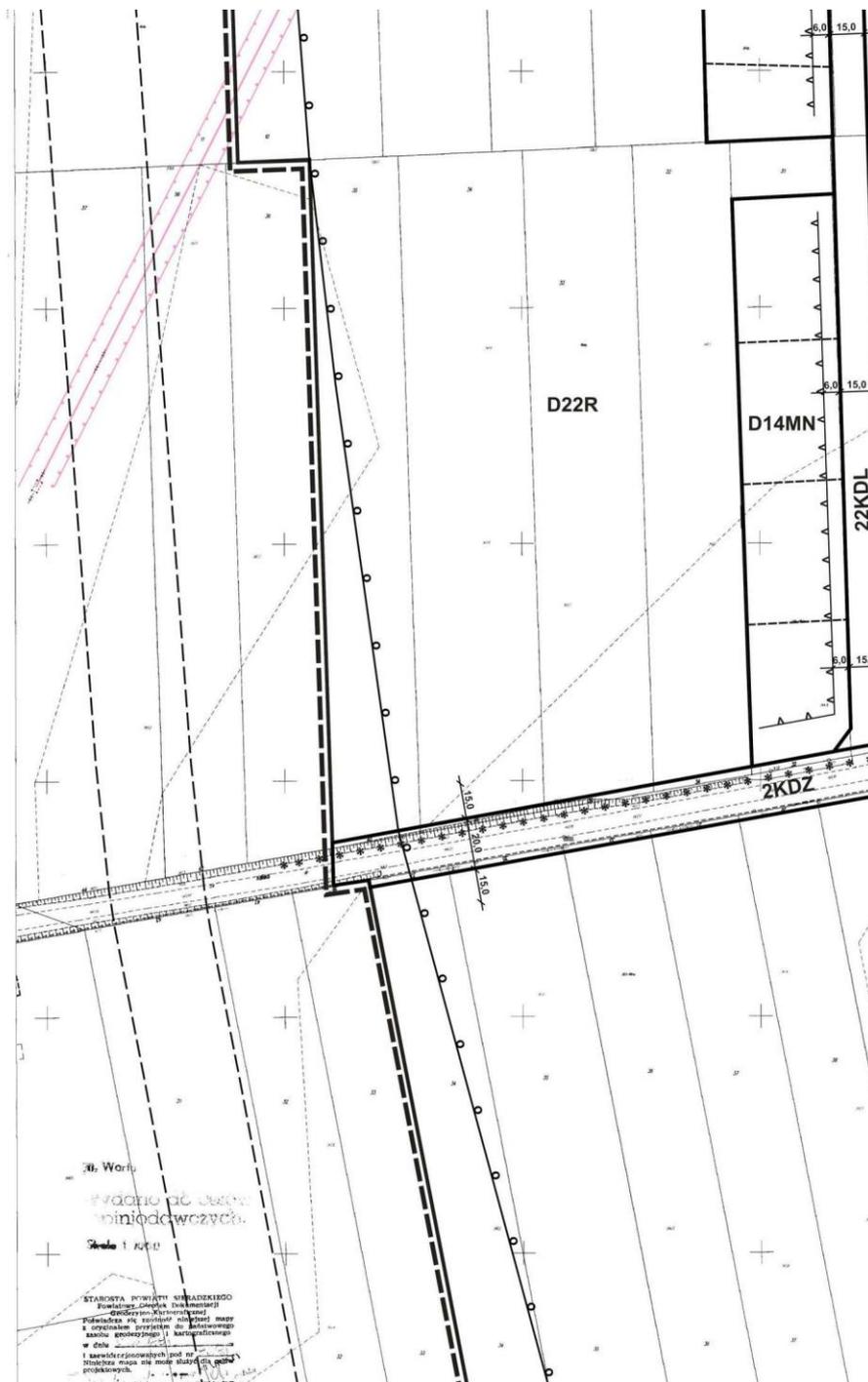
Załącznik nr 1 rys. 12
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 12

	LINIA ZABUDOWY PIERZEJOWEJ
	OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	GRANICA STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - „A”, OBEJMUJĄCA HISTORYCZNY UKŁAD URBANISTYCZNY
	GRANICA STREFY CZĘŚCIOWEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADÓW PRZESTRZENNYCH - „B”
	GRANICA STREFY OCHRONY WYBRANYCH ELEMENTÓW UKŁADU PRZESTRZENNEGO - „C”
	STREFA OCHRONY WIDOKOWEJ OBIEKTÓW I UKŁADÓW ZABYTKOWYCH - „E”
	OBIEKTY WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
	OBIEKTY WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
	DOMINANTY ARCHITEKTONICZNE POZYTYWNE
	REJONY WYSTĘPOWANIA ZAREJESTROWANYCH STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
	GRANICA STREFY OCHRONY I OBSERWACJI ARCHEOLOGICZNEJ „W”
	GRANICA NADWARCIAŃSKIEGO OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
	POMNIKI PRZYRODY
	ZIELEŃ IZOLACYJNA
	PRZEBIEG NAWIETRZNEJ LINII WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV ZE STREFĄ KONTROLOWANĄ
	PRZEBIEG NAWIETRZNYCH LINII 15 kV PRZEWIDZIANYCH DO ZACHOWANIA ZE STREFAMI KONTROLOWANYMI
	PROJEKTOWANY PRZEBIEG GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
	STREFA OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY
	TERENY ZMELIOROWANE DRENAŻEM
	TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ, USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ (W JEDNOSTCE PLANISTYCZNEJ A)
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ W JEDNOSTKACH PLANISTYCZNYCH B,C,D
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ ZWIĄZANEJ Z PROWADZENIEM GOSPODARSTW ROLNYCH I OGRODNICZYCH
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG PUBLICZNYCH Uo- W ZAKRESIE USŁUG OŚWIATY Uz- W ZAKRESIE OCHRONY ZDROWIA I OPIEKI SPOŁECZNEJ Uk- W ZAKRESIE KULTU RELIGIJNEGO I USŁUG KULTURY Ui - W ZAKRESIE BEZPIECZEŃSTWA PUBLICZNEGO Ua- W ZAKRESIE ADMINISTRACJI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ - USŁUG NIEPUBLICZNYCH
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z OGÓLNODOSTĘPNĄ ZIELENIĄ URZĄDZONĄ
	-----

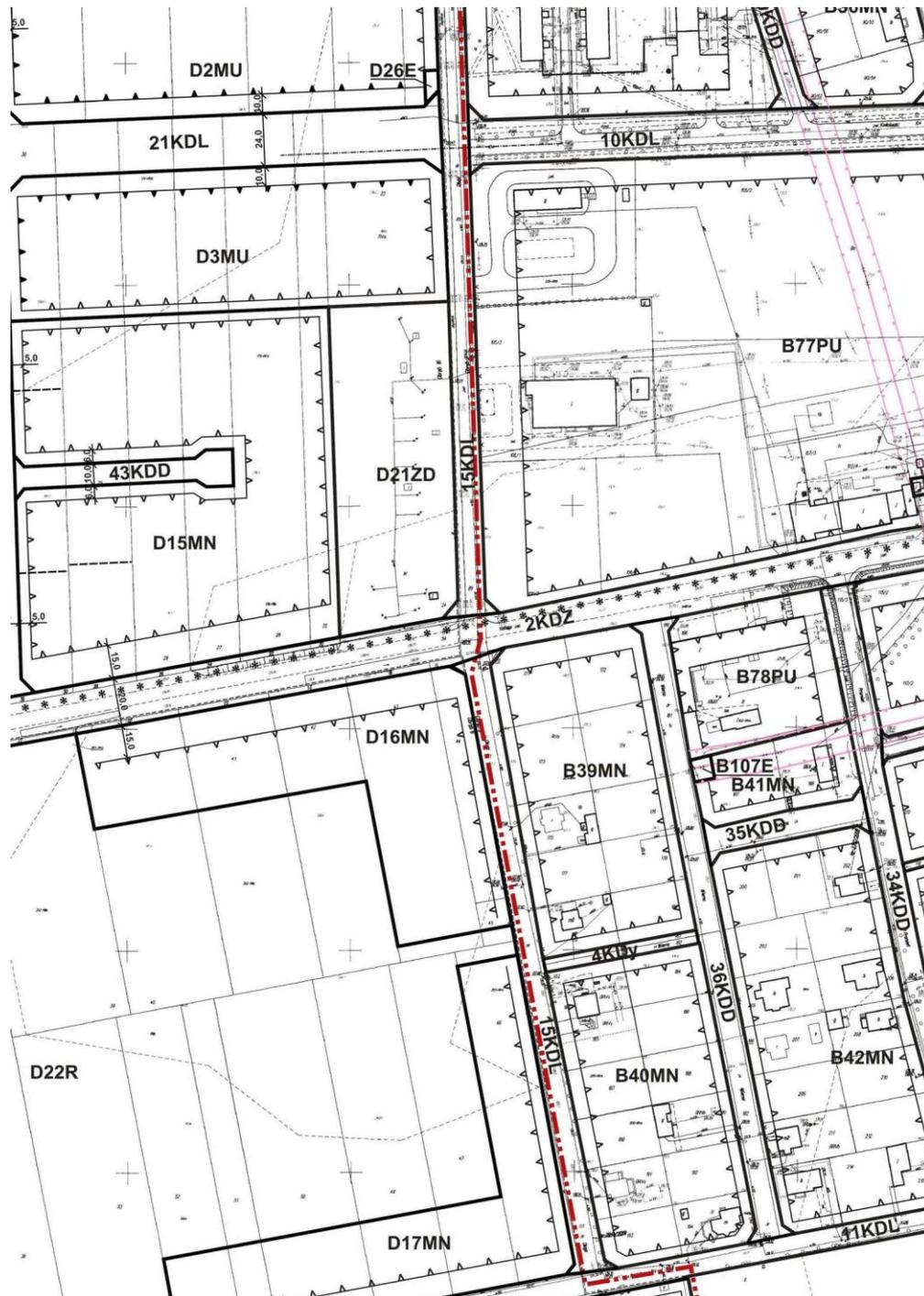
Załącznik nr 1 rys. 13
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 13



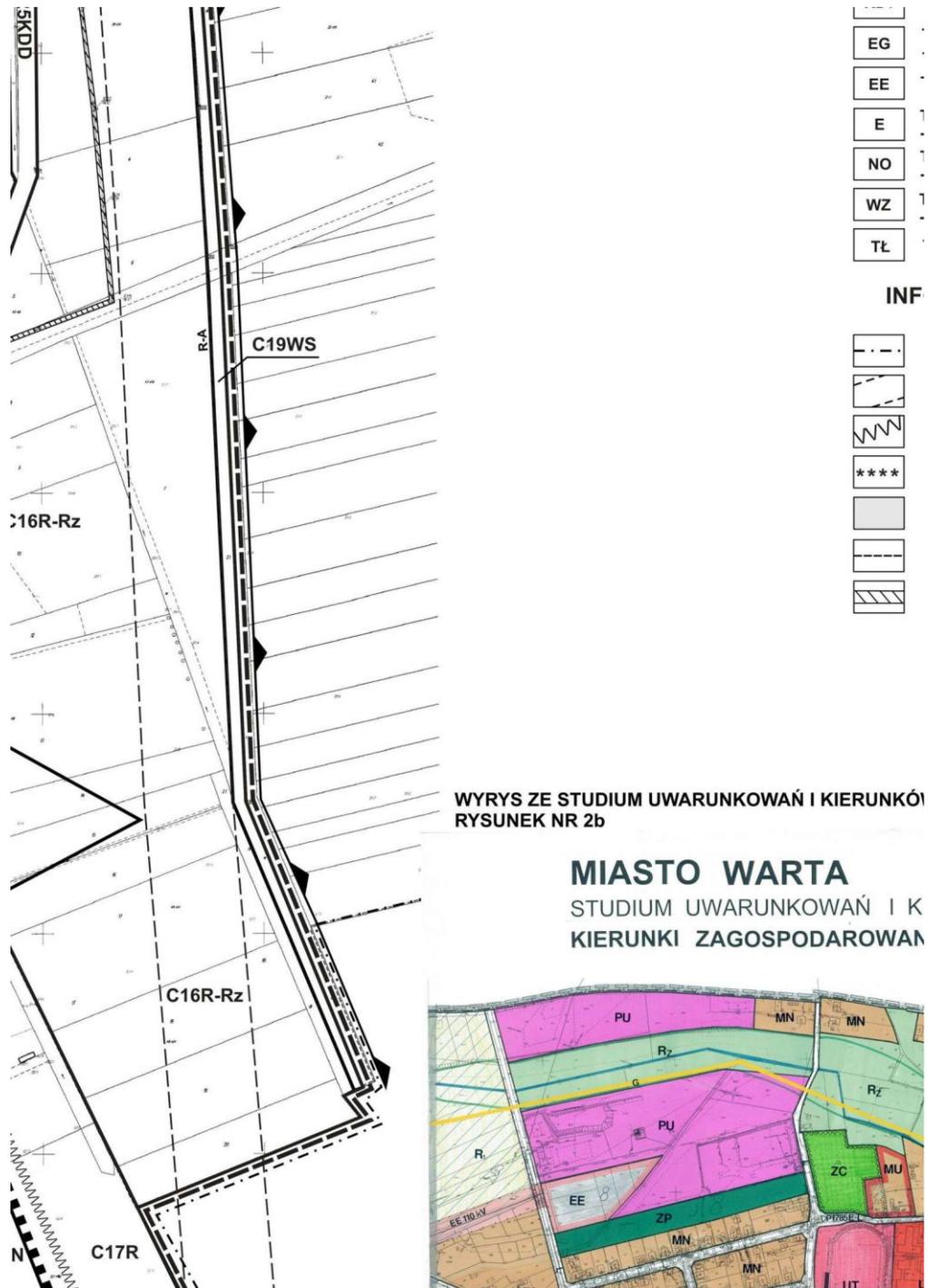
Załącznik nr 1 rys. 14
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 14



Załącznik nr 1 rys. 17
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 17



Załącznik nr 1 rys. 18
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 18

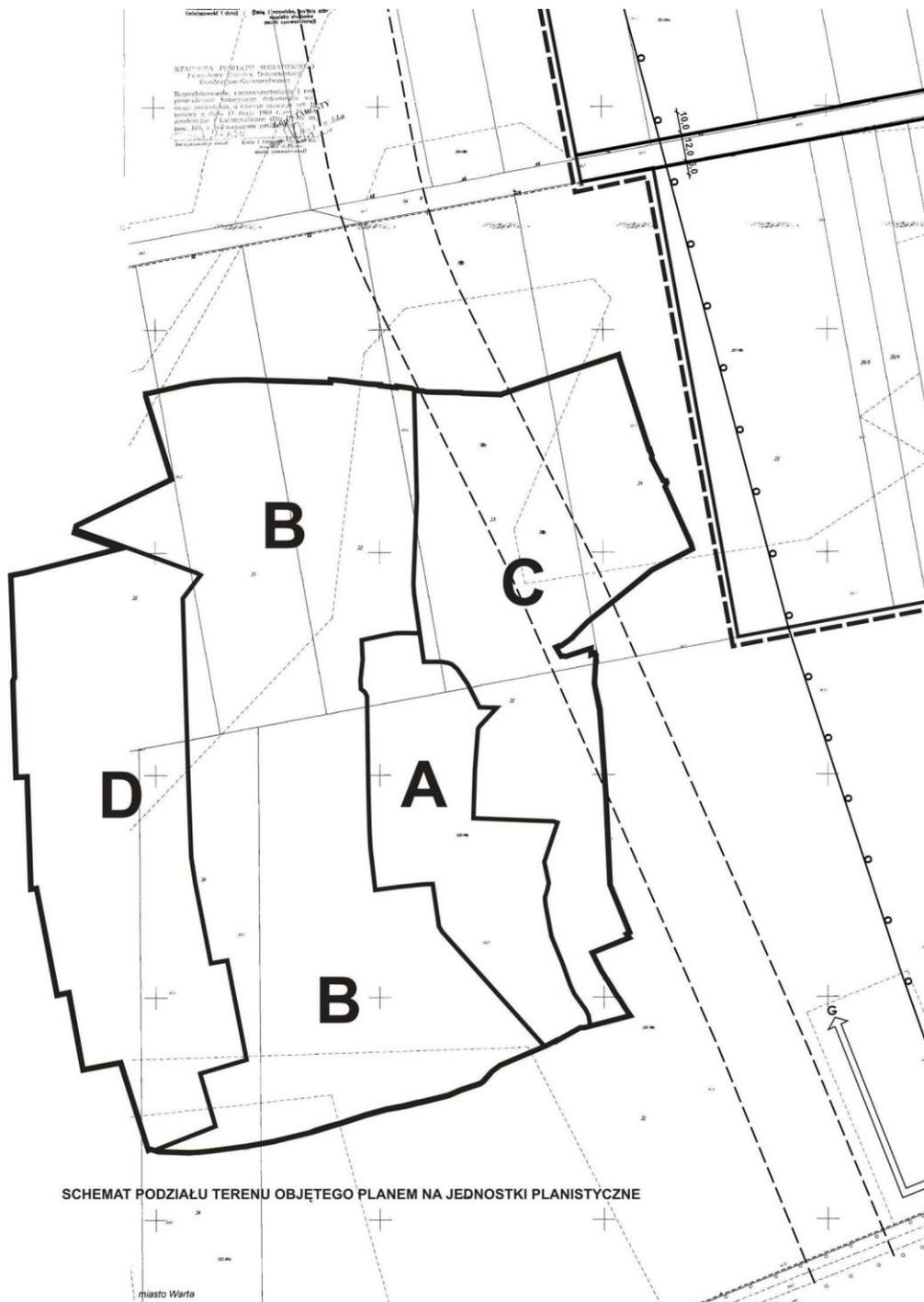
PU	TERENY ZABUDOWY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWEJ
ZN	TERENY ZIELENI NIEURZĄDZONEJ
ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
KD-ZP	TERENY PLACÓW PUBLICZNYCH O FUNKCJI KOMUNIKACJI I ZIELENI URZĄDZONEJ
ZC	TERENY CMENTARZY GRZEBALNYCH Z ZIELENIĄ CMENTARNĄ
ZD	TERENY RODZINNYCH OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
R	TERENY UPRAW ROLNYCH
R-Rz	TERENY UPRAW ROLNYCH Z PRZEWAGĄ TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH, RZEK I OTWARTYCH ROWÓW MELIORACYJNYCH
KS	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI : STACJI PALIW, MYJNI SAMOCHODOWYCH I PARKINGÓW
KDG	TERENY KOMUNIKACJI, DROGI GŁÓWNE
KDZ	TERENY KOMUNIKACJI, DROGI ZBIORCZE
KDL	TERENY KOMUNIKACJI, DROGI LOKALNE
KDD	TERENY KOMUNIKACJI, DROGI DOJAZDOWE
KDx	TERENY KOMUNIKACJI, GMINNE CIĄGI PIESZE
KDy	TERENY KOMUNIKACJI, GMINNE CIĄGI PIESZO-JEZDNE
EG	TERENY GAZOWNICTWA -STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWEJ GAZU I st.
EE	TERENY ELEKTROENERGETYKI - GPZ
E	TERENY ELEKTROENERGETYKI - STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
NO	TERENY GOSPODARKI ŚCIEKOWEJ -ISTNIEJĄCA OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
WZ	TERENY GOSPODARKI WODNEJ -ISTNIEJĄCE UJĘCIA WODY
TŁ	TERENY TELEKOMUNIKACJI, STACJE BAZOWE TELEFONII KOMÓRKOWEJ

INFORMACJE

	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA WARTA
	WARIANTY (WSCHODNI I ZACHODNI) OBWODNICY MIASTA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 83
	DOLINA RZEKI WARTY STANOWIĄCA KORYTARZ EKOLOGICZNY O ZNACZENIU KRAJOWYM
	TURYSTYCZNE SZLAKI ROWEROWE
	PROPONOWANY OBSZAR PROJEKTOWANEGO PARKU KULTUROWEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO WARTY
	ORIENTACYJNA PROPONOWANA GRANICA WEWNĘTRZNYCH PODZIAŁÓW TERENÓW (DZIAŁKI BUDOWLANE, DROGI WEWNĘTRZNE)
	PRZEBIEG URZĄDZEŃ SIECIOWYCH INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ STANOWIĄCY O OGRANICZENIACH W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW

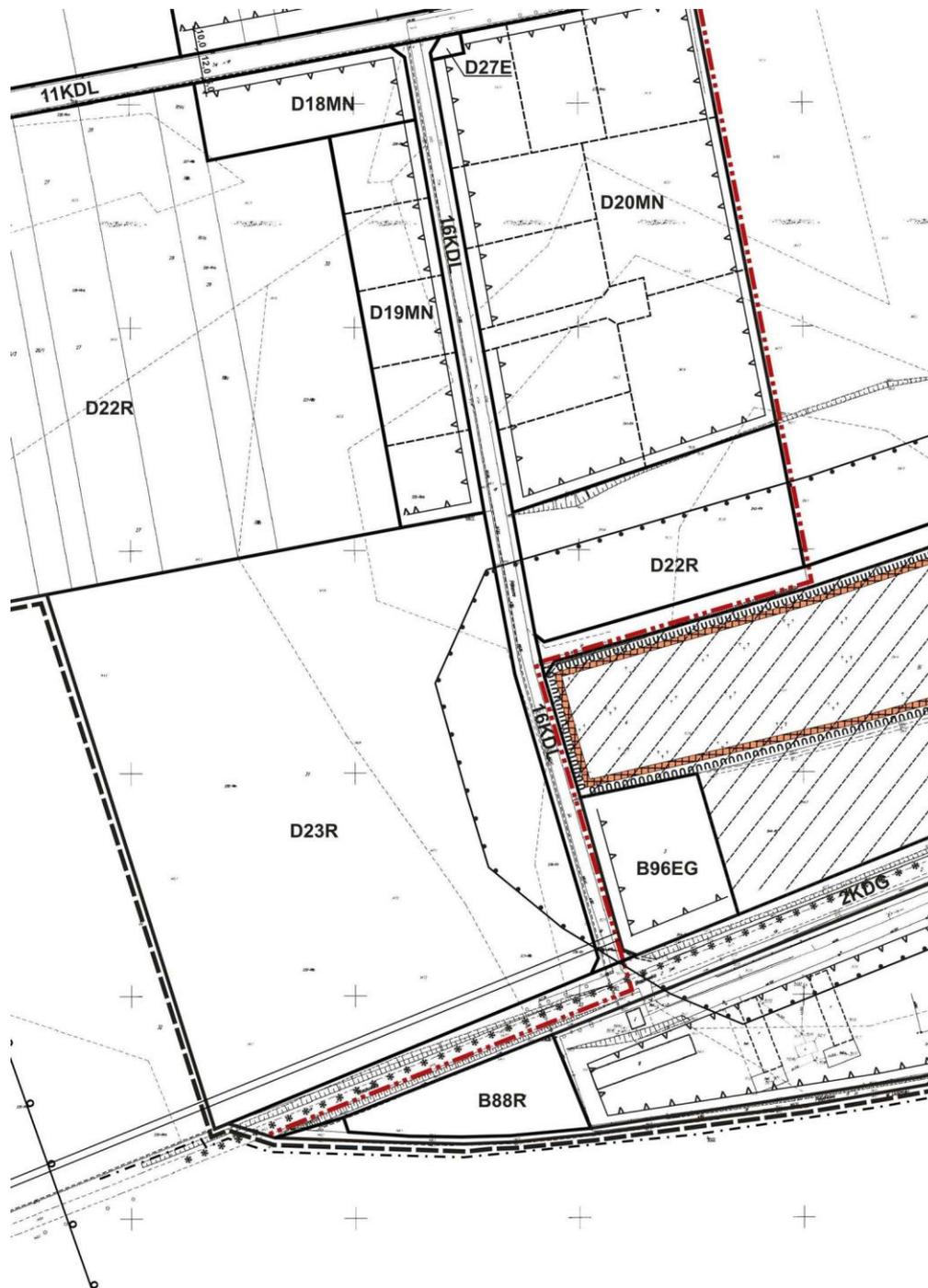
Załącznik nr 1 rys. 19
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 19



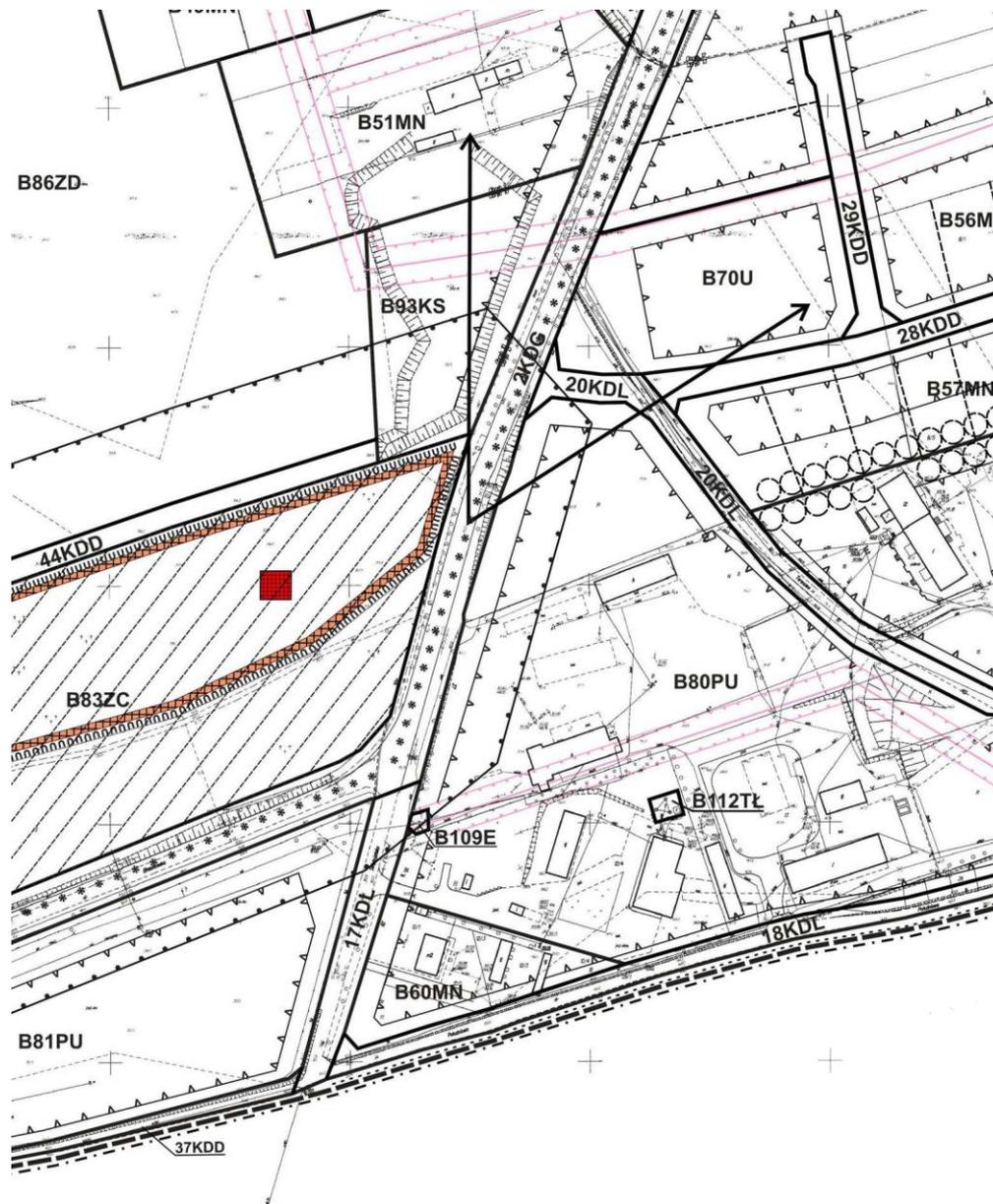
Załącznik nr 1 rys. 20
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 20



Załącznik nr 1 rys. 21
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 21



skł. Dąbki
gr. Wara

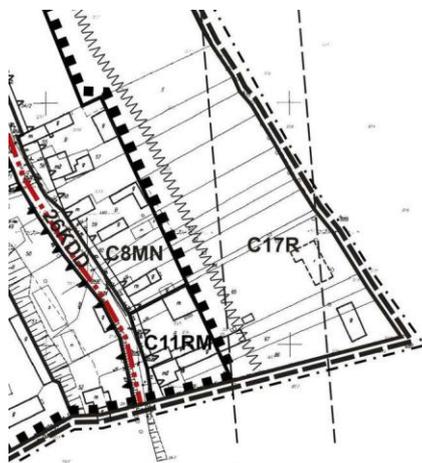
Załącznik nr 1 rys. 22
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

RYSUNEK NR 22



Załącznik nr 1 rys. 23
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

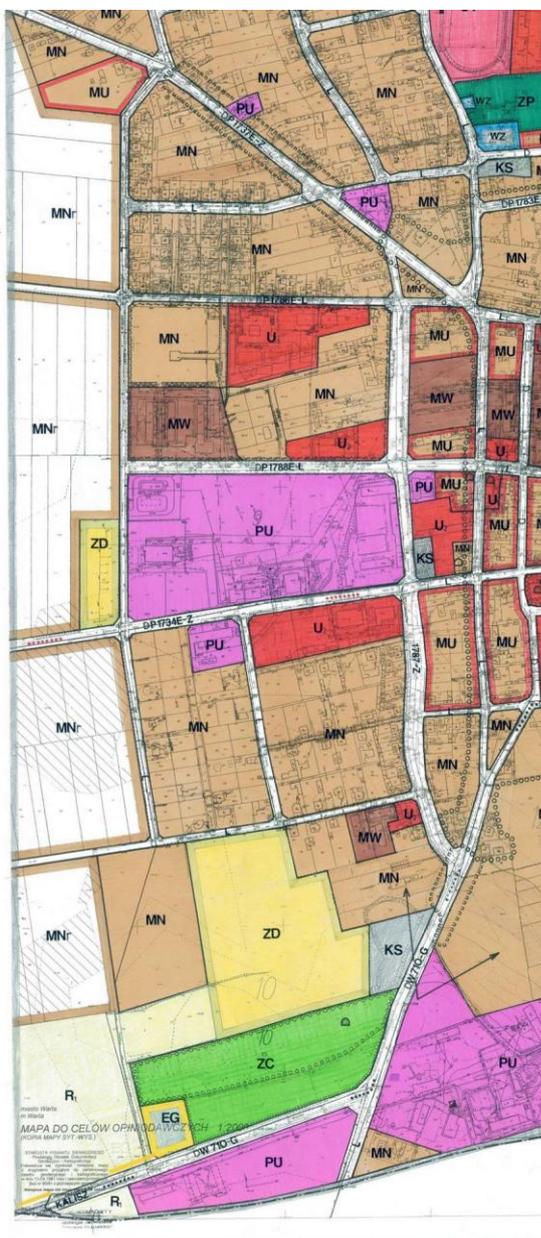
RYSUNEK NR 23



SIEM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO
MIASTA I MIASTA WARTA
RYSUNEK NR 2a

SKALA 1 : 25000

A TERENU OBJĘTEGO PLANEM



Załącznik nr 2
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO
WNIESIONYCH PODCZAS WYŁOŻENIA DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**

Podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty wraz z prognozą oddziaływania na środowisko od 5 do 26 września 2011 r. z możliwością składania uwag do 10 października 2011 r. – wpłynęły dwie uwagi.

1. Pan Dariusz Tomicki – w dniu 10 października 2011 r. wniósł o zmianę przeznaczenia działek oznaczonych numerami ewidencyjnymi 42, 43, 44, 45 i 46 w 11 obrębie geodezyjnym miasta Warty z terenów upraw rolnych z dominacją trwałych użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem C16R-Rz na tereny upraw rolnych oznaczonych symbolem C17R. Uwagę tę, Burmistrz Gminy i Miasta Warty postanowił uwzględnić w całości.

2. Pan Dariusz Tomicki i Pani Danuta Tomicka – w dniu 10 października 2011 r. wnieśli o powiększenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem C3MN na cały obszar działki Nr 29 w 11 obrębie geodezyjnym miasta Warty. Uwagę tę Burmistrz Gminy i Miasta postanowił uwzględnić w całości.

Do prognozy oddziaływania na środowisko opracowanej w ramach projektu planu wyłożonej razem z projektem planu do publicznego wglądu uwag nie wniesiono.

Rada Gminy i Miasta w Warcie, poddając rozstrzygnięcia Burmistrza Gminy i Miasta Warty pod głosowanie, postanowiła - na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) – zaakceptować je w całości.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Kopacki

Załącznik nr 3
do uchwały nr XV/75/11
Rady Gminy i Miasta w Warcie
z dnia 21 grudnia 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zmianami) Rada Gminy i Miasta w Warcie stwierdza, że w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Warty przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

1. Budowa sieci wodociągowej o długości około 4500 mb realizowana w liniach rozgraniczających dróg i ulic - inwestycje realizowane sukcesywnie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy, dotacji funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

2. Docelowa przebudowa sieci ogólnospławnej na sieć rozdzielczą oraz budowa sieci kanalizacji sanitarnej na długości około 5200 mb - inwestycje realizowane sukcesywnie sposobem gospodarczym ze środków własnych gminy oraz dotacji funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

3. Wykup gruntów pod budowę projektowanych dróg publicznych o powierzchni około 3,7 ha i budowa nowych dróg publicznych klasy dojazdowej o długości około 3500 mb – realizowane sukcesywnie ze środków własnych gminy. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

4. Budowa oświetlenia ulicznego przewidziana we wszystkich drogach publicznych dojazdowych o łącznej wartości około 90 tys. zł – inwestycje realizowane ze środków własnych gminy oraz funduszy unijnych. Realizacja jednostkami wykonawczymi wyłonionymi w drodze przetargu, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Przewodniczący Rady:
Grzegorz Kopacki