

**UCHWAŁA NR XXIV/158/04**  
**RADY MIEJSKIEJ W PODDĘBICACH**  
z dnia 28 grudnia 2004r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta**  
**Poddębice**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt. 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U.z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; oraz z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), art. 14, art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1592), oraz uchwały Nr XXXII/224/02 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 8 października 2002 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Poddębice ze zmianą zawartą w uchwale Nr XIV/91/03 Rady Miejskiej w Poddębicach z dnia 9 grudnia 2003 r. Rada Miejska w Poddębicach uchwala co następuje:

**Rozdział I**  
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice, zwany dalej planem, obejmujący obszar miasta Poddębice w jego granicach administracyjnych.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały;

3. Integralną częścią planu są:

- 1) rysunki planu, stanowiące załączniki Nr 1, Nr 2 i 2a, 2b,2c, 2d do niniejszej uchwały, w tym:
  - a) rysunek planu w skali 1:2000 obejmujący obszar całego miasta Poddębice, oznaczony numerem 1,
  - b) rysunek planu w skali 1:1000 obejmujący centralny obszar miasta - jednostkę planistyczną A (obręb geodezyjny 1), oznaczony numerem 2,
  - c) rysunki obejmujące wytyczne kształtowania architektury budynków w pierzejach Placu Kościuszki oznaczone numerami 2a, 2b, 2c i 2d.
- 2) stwierdzenie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Poddębice, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 5 do uchwały.

**§ 2.** Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta jest zapewnienie możliwości prowadzenia polityki lokalizacyjnej stwarzającej warunki dla wielofunkcyjnego rozwoju miasta Poddębice poprzez potwierdzenie dotychczasowych i wyznaczenie nowych terenów budowlanych dla różnych funkcji oraz poprawy ładu przestrzennego w mieście przy jednoczesnym minimalizowaniu sytuacji kolizyjnych i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań.

§ 3. Ilekcioć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **Planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Poddębice, stanowiące przepis gminny, odnoszące się do obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 2) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Poddębicach;
- 3) **Rysunkach planu** - należy przez to rozumieć opracowanie graficzne planu sporządzone na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, a także w skali 1:1000 stanowiące załączniki Nr 1-3 do niniejszej uchwały;
- 4) **Obszarze** - należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach określonych w § 1 niniejszej uchwały, na którym obowiązują przepisy uchwały;
- 5) **Terenie** - należy przez to rozumieć wydzielony teren o ustalonym w planie przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony numerami i symbolami literowymi, dla którego ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) **Jednostce planistycznej** - należy przez to rozumieć obszary przestrzenno-funkcjonalne wyznaczone w przewadze granicami obrębów geodezyjnych z modyfikacjami, o których mowa w § 6 niniejszej uchwały;
- 7) **Froncie działki** - należy przez to rozumieć część działki graniczącą z przestrzenią publiczną;
- 8) **Przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **Przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć dopuszczone rodzaje przeznaczenia, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe;
- 10) **Intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych do powierzchni działki;
- 11) **Powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię nie utwardzoną działki, z wytworzona warstwą glebową, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo, a także nawierzchnie trawiastą;
- 12) **Powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu działki zajętą przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym;
- 13) **Budynkach adaptowanych** - należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do zachowania, w których dopuszcza się remonty, przebudowę i modernizację w ramach istniejącej formy przestrzennej oraz rozbudowę zgodnie z ustaleniami planu;
- 14) **Budynkach modernizowanych** - należy przez to rozumieć budynki, w których dokonuje się przekształceń w ramach istniejącej bryły budynku celem poprawy warunków bytowych użytkowników;
- 15) **Budynkach przebudowywanych i rozbudowywanych** - należy przez to rozumieć budynki, w których przeprowadza się działania zmieniające zarówno wewnątrz jak i bryłę budynku z możliwością powiększenia jego kubatury;
- 16) **Budynkach do likwidacji** - należy przez to rozumieć budynki nie przewidziane do rozbudowy lub przebudowy, docelowo przewidziane do rozbiórki, w których dopuszcza się niezbędne bieżące remonty w celu nie pogorszenia warunków bytowych użytkowników;
- 17) **Tymczasowym sposobie zagospodarowania i użytkowania** - należy przez to rozumieć określony w planie sposób zagospodarowania i użytkowania do czasu zagospodarowania docelowego;
- 18) **Zabudowie pierzejowej** - należy przez to rozumieć ciąg budynków przylegających do siebie, usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej linii, ściśle określonej na rysunku planu;
- 19) **Zabudowie wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego** - należy przez to rozumieć zabudowę, dla której obowiązuje opracowanie indywidualnych projektów budowlanych z uwzględnieniem detali architektonicznych oraz kolorystyki, sporządzonych przez osoby uprawnione do projektowania w specjalności architektonicznej bez ograniczeń oraz nałożenie na inwestora obowiązku zapewnienia nadzoru autorskiego nad jej realizacją.

**§ 4.** Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu i 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 i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 5.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu stanowiących załączniki do uchwały:

**1) Rysunek planu Nr 1:**

- a) granice administracyjne miasta,
- b) granice obowiązywania uchwalonych po 1995 r. planów miejscowych,
- c) granice projektowanego do ustanowienia obszaru chronionego krajobrazu doliny Ner,
- d) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i o
- e) różnych zasadach zagospodarowania,
- f) granice strefy „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych i
- g) zespołów zabytkowych,
- h) granice pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta „B”
- i) strefa „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji przestrzennej sylwety miasta,
- j) strefa konserwatorska obserwacji archeologicznej „OW”
- k) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- l) orientacyjna lokalizacja zarejestrowanych stanowisk archeologicznych,
- m) granice obszaru zagrożenia powodziowego,
- n) obszar przewidziany do indywidualnego zabezpieczenia przed powodzią,
- o) granice obszaru potencjalnej strefy ochrony pośredniej ujęć wód w głębszych,
- p) tereny do zagospodarowania zielenią izolacyjną,
- q) strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy,
- r) tereny przewidziane do tymczasowego użytkowania,
- s) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków mieszkaniowych,
- t) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków usługowych i innych niemieszkalnych,
- u) istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne WN ze strefą ochronną, przewidziane do zachowania,
- v) istniejące linie napowietrzne 15 kV przewidziane docelowo do skablowania,
- w) strefy włączeń dojazdów lub dróg wewnętrznych do ulic publicznych,
- x) proponowane linie podziału na działki - zasady,
- y) kompleksy zieleni objęte ochroną konserwatorską,
- z) tereny objęte tymczasowym sposobem zagospodarowania,
- aa) istniejąca zabudowa przewidziana do adaptacji,
- bb) istniejąca zabudowa wskazana do nadbudowy,
- cc) istniejąca zabudowa wskazana docelowo do likwidacji,
- dd) zasady podziału działek,

ee) przebiegi projektowanych ścieżek rowerowych.

## 2. Rysunek planu Nr 2:

- a) granice obszaru objętego rysunkiem planu Nr 2,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- c) linie rozgraniczające tereny o tym samym przeznaczeniu, ale o różnych zasadach zagospodarowania,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- e) obowiązujące linie zabudowy,
- f) obowiązująca linia zabudowy pierzejowej,
- g) strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zespołu zabytkowego
- h) strefa „B” pełnej ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej,
- i) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- j) budynki o lokalnych wartościach kulturowych w ewidencji konserwatorskiej,
- k) budynki istniejące przewidziane do adaptacji,
- l) budynki istniejące wskazane do nadbudowy,
- m) budynki istniejące wskazane do modernizacji,
- n) budynki lub narożniki budynków wymagające specjalnego opracowania architektonicznego,
- o) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV ze strefa ochronną przewidziane do tymczasowego użytkowania,
- p) istniejące linie elektroenergetyczne 15 kV przewidziane do zachowania,
- q) projektowany podziemny przebieg linii kablowej 15 kV,
- r) zasięg obszaru zagrożenia powodziowego,
- s) istniejące drzewa i szpalery drzew przewidziane do zachowania,
- t) strefa z zakazem zabudowy związana z przebiegiem ciągów infrastruktury technicznej,
- u) istniejące wjazdy na działki - do zachowania,
- v) ciągi piesze
- w) ścieżki rowerowe,
- x) granice projektowanego OCHK Dolina Neru,
- y) tereny przewidziane do tymczasowego użytkowania.

§ 6. Obszar objęty planem podzielono na następujące jednostki planistyczne w granicach wyznaczonych obrębów geodezyjnych:

- 1) **A** - Śródmieście - z podstawową funkcją usługowo-mieszkaniową, ze znaczącym udziałem usług o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, (obejmuje obręb geodezyjny 1 w całości);
- 2) **B** - z podstawową funkcją mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i nieznacznym udziałem usług ponadlokalnych (obejmuje obręb geodezyjny 2 w całości);
- 3) **C** - z podstawową funkcją ogrodów działkowych z udziałem funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (obejmuje obręb geodezyjny 3 w całości);
- 4) **D** - z podstawową funkcją rolniczą - trwałych użytków zielonych w dolinie Neru, proponowane do objęcia ochroną prawną o randze obszaru chronionego krajobrazu (obejmuje obręby geodezyjne 4 i 5 w całości);
- 5) **E** - z podstawową funkcją leczniczo-wypoczynkową i rehabilitacyjno-sportową z udziałem lokalnych i ponadlokalnych usług publicznych (obejmuje obręb geodezyjny 6 w całości i część obrębu 7);
- 6) **F** - wielofunkcyjną z udziałem funkcji przemysłowej, produkcyjno-usługowej, rolniczej i mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy (obejmuje obręb 7 w części i obręb 14 w całości);
- 7) **G** - wielofunkcyjną, z udziałem funkcji: mieszkalnictwa o zróżnicowanej intensywności zabudowy, usług lokalnych i cmentarzy grzebalnych obejmuje obręb geodezyjny 8 w całości);
- 8) **H** - z podstawową funkcją produkcyjno-usługową z udziałem funkcji mieszkaniowej towarzyszącej działalności gospodarczej (obejmuje obręb geodezyjny 13 w całości);
- 9) **J** - wielofunkcyjną, z udziałem funkcji: w części zachodniej - funkcji mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy, usług związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego na

drodze krajowej oraz w części wschodniej - lasów z udziałem przemysłu (obejmuje obręb geodezyjny 9 w całości);

- 10) **K** - z podstawową funkcją mieszkalnictwa o zróżnicowanej intensywności zabudowy i udziałem funkcji przemysłowej (obejmuje obręb geodezyjny 10 w całości);
- 11) **L** - z podstawową funkcją mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy, a w części funkcja rolniczą i oczyszczalnią ścieków w dolinie Neru (obejmuje obręb geodezyjny 11 w całości);
- 12) **Ł** - z podstawową funkcją rolniczo-leśną i rezerwą terenu dla nowej funkcji przemysłowej i (lub) produkcyjno-usługowej (obejmuje obręb geodezyjny 12 w całości);

**§ 7.** Na obszarze objętym planem wyodrębniono tereny, będące przedmiotem przepisów merytorycznych ogólnych i szczegółowych, oznaczone na rysunkach planu symbolami:

- 1) **MM** - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej typu miejskiego tj. o zwartym charakterze zabudowy w pierzejach Placu Kościuszki i sąsiednich ulic stanowiącą charakterystyczny wyraz architektoniczny miasta;
- 2) **MW** - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **U** - tereny zabudowy usługowej, w tym:
  - a) **Uo** - tereny zabudowy usług oświaty,
  - b) **Uz** - tereny zabudowy usług ochrony zdrowia,
  - c) **Ua** - tereny zabudowy usług administracji,
  - d) **Uk** - tereny zabudowy usług kultu religijnego.
- 5) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usługowej;
- 6) **US** - tereny sportu i rekreacji;
- 7) **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 8) **PU** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów i/lub tereny zabudowy usługowej;
- 9) **R** - tereny rolnicze;
- 10) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 11) **ZD** - tereny ogrodów działkowych;
- 12) **ZP** - tereny zieleni parkowej, urządzonej;
- 13) **ZN** - tereny zieleni objęte i przewidziane do objęcia formami ochrony przyrody zgodnie z przepisami o ochronie przyrody;
- 14) **ZC** - tereny cmentarzy grzebalnych;
- 15) **ZL** - tereny lasów i zadrzewień;
- 16) **R/ZL** - tereny rolnicze przewidziane do zalesienia;
- 17) **US/R** - tereny sportowo-rekreacyjne przewidziane do rolniczego wykorzystania;
- 18) **ZZ** - obszary zagrożone powodzią;
- 19) **WS** tereny wód powierzchniowych, śródlądowych;
- 20) Tereny infrastruktury technicznej:
  - a) **E** - elektroenergetyki,
  - b) **T** - telekomunikacji,
  - c) **K** - kanalizacji, w tym:
    - **Koś** - tereny obsługi komunalnej miasta - oczyszczalni ścieków.
    - **Kod** - tereny osadników wód deszczowych,
  - d) **W** - wodociągów, w tym:
    - **Wz** - tereny obsługi komunalnej miasta - obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
  - e) **KD** - tereny komunikacji: drogi i ulice publiczne,
  - f) **KDW** - ważniejsze drogi i ulice wewnętrzne,
  - g) **KDS** - tereny obsługi komunikacji kołowej (zespoły garaży, parkingów),
  - h) **G, Z, L i D** - tereny o funkcji komunikacyjnej - ulice i drogi publiczne: główne, zbiorcze, lokalne i dojazdowe,
  - i) **KDx** - tereny o funkcji komunikacyjnej - ciągi piesze.

## **Rozdział II**

### **Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 8.** Na całym obszarze w granicach planu ustala się zakazy, nakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów:

- 1) zakaz realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem dróg krajowych i wojewódzkich oraz terenów oznaczonych w planie symbolami P, PU, U, Koś, Kod, E, ZC, a także korytarzy dla inwestycji liniowych: linii elektroenergetycznych, melioracji szczegółowych, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane. Dla pozostałych terenów, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale III, w szczególności o dominującej funkcji mieszkaniowej - zakaz lokalizowania obiektów i prowadzenia działalności, dla których wymagany jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko oraz dla których obowiązek taki może być ustalony;
- 2) zakaz określony w pkt 1 nie dotyczy zadań realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa oraz inwestycji realizujących cele publiczne;
- 3) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej i produkcyjnej nie może wykraczać poza teren, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z podaną poniżej kwalifikacją:
  - a) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami MM, MW, MN, RM, przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolami Uo przyjęto klasyfikację jak dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem Uz przyjęto klasyfikację jak dla terenów pod szpitale i domy opieki społecznej,
  - d) dla terenów określonych w uchwale jako tereny oznaczone symbolem US przyjęto klasyfikację jak dla terenów rekreacyjnych poza miastem,
  - e) pozostałe tereny nie są klasyfikowane akustycznie tj. nie podlegają ochronie akustycznej.
- 5) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe, a także w strefie uciążliwości ruchu komunikacyjnego wzdłuż ulic głównych - obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed zanieczyszczeniami powietrza i przed hałasem;
- 6) obowiązek zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną i odprowadzania ścieków sanitarnych i deszczowych w ramach miejskich urządzeń sieciowych;
- 7) zakaz stosowania indywidualnych ujęć wody, a na terenach wyposażonych w kanalizację oraz w granicach potencjalnej strefy ochrony pośredniej od ujęć wody - zakaz zbiorników do gromadzenia nieczystości ciekłych.

**§ 9.** W zakresie ochrony lasów plan ustala:

- 1) ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z koniecznym do sporządzenia planem urządzania lasów nie stanowiących własności Skarbu Państwa dla miasta Poddębice;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych, za wyjątkiem związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej we wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZL;
- 3) dopuszczenie, po uzgodnieniu szczegółowej lokalizacji z zarządcą lasu, terenowych obiektów turystyki w postaci szlaków turystycznych, miejsc postoju i odpoczynku turystów;

- 4) Sukcesywne zalesianie gruntów oznaczonych na rysunku planu symbolem R/ZL z jednoczesnym zakazem zabudowy do czasu faktycznego zalesienia. Wyjątkiem jest zabudowa związana z gospodarką leśną oraz prowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

**§ 10.** W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu plan ustala:

- 1) ochronę uznanych pomników przyrody;
- 2) ochronę konserwatorską obszaru zabytkowego parku miejskiego; jego rozplanowania i drzewostanu;
- 3) utrzymanie w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości zmian, w tym z zakazem zabudowy doliny rzeki Ner w obrębie terasy zalewowej. Ustalenie to nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem E4U-US, na którym przewiduje się realizację programu związanego z wykorzystaniem wód geotermalnych i indywidualny sposób zabezpieczeń przed powodzią;
- 4) objęcie doliny Ner ochroną prawną o randze obszaru chronionego krajobrazu;
- 5) kształtowania nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach pobocznej doliny Neru w sposób podkreślający ciąg dolinny i kierunek przewietrzania miasta.

**§ 11.** W zakresie ochrony zieleni plan ustala:

- 1) ścisłą ochronę i obowiązek uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań mogących zagrozić walorom środowiska przyrodniczego na terenie parku zabytkowego;
- 2) szczególną ochronę drzew - pomników przyrody znajdujących się w parku;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew i zadrzewień przydrożnych; możliwość wycinki - jedynie w sytuacjach bezpośredniego zagrożenia;
- 4) zachowanie zieleni łąkowej wzdłuż rzeki Ner;
- 5) zachowanie zieleni cmentarnej w starszej części czynnego cmentarza rzymsko katolickiego;
- 6) pielęgnację zieleni urządzonej na wszystkich terenach oznaczonych symbolem ZP.

**§ 12.** W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się:

- 1) ochronę rzeki Ner poprzez:
  - a) zakaz nowej zabudowy w granicach bezpośredniego zagrożenia powodziowego,
  - b) zagospodarowanie obiektami związanymi z funkcją usług rekreacyjno-medycznych warunkowane jest budową wałów przeciwpowodziowych zabezpieczających te tereny. Dopuszczalny jest także inny sposób zabezpieczenia powodziowego przyjęty w ramach realizacji programu leczniczo-wypoczynkowego, rehabilitacji i sportu na terenie oznaczonym w planie symbolem E5U-US,
  - c) na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodziowego - zakaz sadzenia drzew i krzewów z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji rzeki oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej doliny lub służącej do umacniania brzegów,
- 2) ochronę wód podziemnych, w szczególności w granicach płytkiego występowania wapiennego podłoża stanowiącego o łatwym przenikaniu zanieczyszczeń z powierzchni, m.in. poprzez:
  - a) pilne skanalizowanie obszaru zainwestowania miejskiego,
  - b) realizację programu oczyszczania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych, głównie ulic i dróg miejskich,
  - c) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
  - d) pilną likwidację i rekultywację terenu dotychczasowego wysypiska odpadów komunalnych przy ul. Łódzkiej.
  - e) zakaz dopuszczenia stosowania zbiorników bezodpływowych we wschodniej części miasta w granicach potencjalnej strefy ochrony pośredniej ujęć wód wgłębnych. Oznacza to zakaz realizacji nowej zabudowy na terenach nie wyposażonych w

kanalizację sanitarną położonych w strefie potencjalnej ochrony pośredniej wód podziemnych,

- f) do czasu wyposażenia terenów w miejską sieć kanalizacji deszczowej, dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej, oznaczonych symbolami MN i MM (z wyłączeniem zabudowy usługowej stwarzającej zagrożenie dla wód podziemnych), ustala się tymczasowy sposób odprowadzania wód deszczowych po terenie własnej działki. Stosowne rozwiązania muszą zabezpieczyć tereny sąsiednie przed zalewaniem,
- g) obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków produkcyjnych w miejscu ich powstania, obowiązek wstępnego oczyszczania ścieków deszczowych w miejscu ich powstania z utwardzonych części stacji paliw oraz z terenów, na których będzie prowadzona działalność stwarzająca zagrożenie dla wód podziemnych, przed odprowadzeniem ich do sieci kanalizacji deszczowej.

**§ 13.** W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym dla wszystkich terenów o wiodącej funkcji mieszkaniowej i usług publicznych;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowo-gospodarczej mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza poza granice, do których inwestor ma tytuł prawny;
- 3) zakaz prowadzenia działalności usługowej powodującej emisję niezorganizowaną dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MM, MW, MN oraz na terenach wszystkich usług publicznych;
- 4) do czasu podłączenia poszczególnych terenów do miejskiej sieci ciepłowniczej lub gazowej, ustala się tymczasowy sposób zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła, z zakazem stosowania paliw o emisji spalin przekraczającej dopuszczalne normy.

**§ 14.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) jak najszybsze zamknięcie wysypiska odpadów i rekultywację terenu;
- 2) prowadzenie stałego monitoringu czystości wód podziemnych w promieniu przynajmniej 300 m od granicy dotychczasowego wysypiska odpadów komunalnych;
- 3) obowiązek wyposażenia każdej nieruchomości w urządzenia do gromadzenia odpadów komunalnych, utrzymywane tych urządzeń w odpowiednim stanie sanitarnym i porządkowym i wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez koncesjonowanego przez miasto przewoźnika;
- 4) jak najszybsze rozpoczęcie segregacji odpadów u źródeł ich wytwarzania tj. w gospodarstwach domowych;
- 5) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi lub dla środowiska - obowiązek czasowego przechowywania w szczelnych pojemnikach na terenie własnej nieruchomości i transportowania do zakładów przetwórczych, a części nie nadające się do wykorzystania - na miejsce składowania specjalnie dla tych odpadów wyznaczone;
- 6) budowę sortowni odpadów komunalnych z proponowaną lokalizacją na terenie oznaczonym symbolem J17P lub dopuszczeniem na terenie oznaczonym symbolem L9PU.

**§ 15.** W zakresie kształtowania krajobrazu i ochrony przed promieniowaniem niejonizującym:

- 1) zakaz zabudowy o funkcjach chronionych w granicach stref ochrony wyznaczonych na rysunku planu od urządzeń i obiektów elektroenergetycznych;
- 2) zakaz budowy nowych stacji telefonii komórkowej na obszarach ochrony konserwatorskiej, na obszarach przestrzeni publicznych, na terenach inwestycji celu publicznego oraz na



terenach, dla których funkcją podstawową jest zabudowa mieszkaniowa i w odległości przynajmniej 100 m od nich.

### **Rozdział III**

#### **Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

**§ 16.** 1. W celu ochrony dóbr kultury i walorów krajobrazu kulturowego miasta Poddębice plan wyznacza:

- 1) strefę „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych i ich obszarów;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta;
- 3) strefę „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji przestrzennej miasta;
- 4) konserwatorską strefę obserwacji archeologicznej „OW”.

2. Strefą „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej zabytków architektonicznych, wpisanych do rejestru zabytków, oznaczonych na rysunku planu oraz obszarów zespołów zabytkowych objęto zabytki:

- 1) późnorennesansowy pałac poddębicki z pocz. XVII wieku;
- 2) późnorennesansowy kościół p.w.Św.Katarzyny, wybudowany w 1610 r.;
- 3) dzwonnica z końca XVII w. znajdująca się na działce przykościelnej i obszary;
- 4) zespołu kościoła i dzwonnicy tj. działka kościelna;
- 5) zespołu parkowo-pałacowego obejmującego zabytkowy park w granicach według rysunku planu wraz z pałacem.

3. Strefą „B” ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta, stanowiących element dóbr kultury współczesnej miasta objęto teren najstarszej części miasta wraz z Placem Kościuszki, zabytkowym kościołem i zespołem parkowo-pałacowym oraz zabudową mieszkaniowo-usługową typu kamienicowego charakterystyczną dla małego miasta, w granicach oznaczonych na rysunkach planu Nr 1 i Nr 2.

4. Strefą „E” ochrony konserwatorskiej ekspozycji sylwety miasta z dominantą kościoła, objęto obszar doliny Neru wraz z częścią zabudowy miasta do linii Kościół - pałac, w granicach według rysunków planu Nr 1 i Nr 2.

5. Strefą konserwatorską obserwacji archeologicznej „OW” objęto obszar 4 zarejestrowanych stanowisk archeologicznych w północnej części miasta.

**§ 17.** W granicach strefy „A”, o której mowa w § 16 ust. 1 i 2, stanowiących obszary przestrzeni publicznej, plan ustala:

- 1) funkcję podstawową: dla pałacu z parkiem - kulturalno-oświatową, dla kościoła - usług kultu religijnego;
- 2) adaptację istniejącego zainwestowania na terenie zespołu kościelnego i parkowo-pałacowego;
- 3) obowiązek uzyskania zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych, dotyczących obiektów architektonicznych, ewentualnego dopuszczenia obiektów małej architektury, dojazdów wewnętrznych i dojść pieszych oraz zapewnienia nadzoru na każdym etapie tych prac;
- 4) obowiązek ochrony zieleni wysokiej, ze szczególnym uwzględnieniem starodrzewu. Ewentualna wycinka - wyłącznie po uzyskaniu pozytywnego stanowiska Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5) możliwość działań realizacyjnych w zakresie urządzania parku wyłącznie o projekt zagospodarowania określający zasady rewaloryzacji całego założenia w strefie ochrony konserwatorskiej z obowiązkiem uzgodnienia tego projektu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zwanym dalej WKZ;

- 6) zakaz umieszczania tablic reklamowych i lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 7) zakaz budowy ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, dla ogrodzenia – obowiązek wykonania projektu, uzgodnienia z WKZ i uzyskania pozwolenia na budowę.

**§ 18.** W granicach strefy „B” ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta, stanowiącej element dóbr kultury współczesnej miasta, oznaczonych na rysunku planu, ustala się.

- 1) obowiązek zagospodarowania Placu Kościuszki - obszaru przestrzeni publicznej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w § 31 ust. 2;
- 2) obowiązek zachowania rozplanowania przestrzennego, przebiegu linii zabudowy i podstawowych gabarytów tej zabudowy;
- 3) obowiązek zachowania podziału działek i nawiązania do dawnych podziałów w elewacjach budynków;
- 4) obowiązek zachowania podstawowych proporcji wysokościowych obiektów kubaturowych, w tym zakaz wznoszenia budynków wyższych niż 3 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 11,0 m do kalenicy;
- 5) obowiązek dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, itd. z wykorzystaniem wytycznych kształtowania zabudowy przedstawionych na rysunkach planu Nr 2a, 2b, 2c i 2d;
- 6) obowiązek prowadzenia kalenic dachów równoległe do granic przestrzeni publicznych, zakaz stosowania dachów płaskich i stropodachów od strony przestrzeni publicznych;
- 7) zakaz zabudowywania istniejących przejść i przejazdów bramowych;
- 8) zakaz uciążliwych funkcji usługowych oraz zakaz prowadzenia działalności usługowej wymagających transportochłonnego zaopatrzenia;
- 9) zalecenie jak najszybszego wyprowadzenia komunikacji tranzytowej ulicami Kaliską i Łódzką;
- 10) obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych, które powinny wyprzedzać działalność budowlaną i inwestycyjną (szczególnie w obrębie Placu Kościuszki);
- 11) obowiązek stosowania naturalnej kolorystyki elewacji i dachów oraz materiałów budowlanych pochodzenia naturalnego z zakazem stosowania materiałów okładzinowych z tworzyw sztucznych (np. siding) i blach lakierowanych;
- 12) zakaz lokalizacji reklam wielkoformatowych (tj. o powierzchni powyżej A-0) i zasłaniających elementy dekoracyjne elewacji;
- 13) zakaz lokalizacji stacji bazowych i masztów telefonii komórkowej;
- 14) usunięcie elementów dysharmonijnych;
- 15) zalecenie likwidacji lub przynajmniej ograniczenia funkcji parkingowej;
- 16) obowiązek uzgadniania projektów budowlanych ze służbą ochrony zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę.

**§ 19.** W granicach konserwatorskiej strefy „E” ochrony ekspozycji sylwety miasta Poddębice plan ustala zakazy:

- 1) w dolinie Neru po jej prawej stronie - lokalizacji kubaturowych obiektów budowlanych oraz zalesiania i wprowadzania zwartych nasadzeń zieleni wysokiej, a także ogrodzeń z prefabrykatów betonowych;
- 2) w całej strefie - lokalizacji naziemnych i napowietrznych linii infrastruktury technicznej;
- 3) w całej strefie - lokalizacji masztów telefonii komórkowej i reklam wielkoformatowych o wymiarach większych niż 2 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** W granicach konserwatorskiej strefy obserwacji archeologicznej „OW” są położone 4 zarejestrowane stanowiska archeologiczne o orientacyjnej lokalizacji jak na rysunku planu Nr 1. W strefie tej plan ustala:

- 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich planowanych inwestycji związanych z robotami ziemnymi, naruszającymi strukturę gruntu poniżej warstwy ornej tj. głębiej niż 30 cm;
- 2) uzgodnione zmiany użytkowania terenu i planowane inwestycje mogą być dopuszczone do realizacji po przeprowadzeniu na koszt właściciela lub użytkownika gruntu:
  - a) archeologicznych badań wykopaliskowych wyprzedzających planowane zmiany i inwestycje,
  - b) nadzorów archeologicznych przy robotach ziemnych związanych z inwestycją i trwałym zagospodarowaniem terenu z rygiem ich zmian na archeologiczne badania wykopaliskowe, w przypadku ujawnienia w trakcie robót ziemnych obiektów archeologicznych.

**§ 21.** 1. W Poddębicach znajdują się następujące obiekty o różnych funkcjach odznaczające się wartościami kulturowymi, wpisane do ewidencji konserwatorskiej. Są to:

- 1) kaplica grobowa i plebania murowana w zespole kościoła parafialnego;
- 2) zespół zboru ewangelickiego (zbór, dzwonnica i pastorówka - obecnie dom) z drugiej połowy XIX w.;
- 3) zabudowania gospodarcze wchodzące w skład zespołu pałacowego (jeden obiekt z XVII w. trzy - z drugiej połowy XIX w.;
- 4) zespół młyna przy ul. Przejazd (dom zarządcy, magazyn i młyn murowany) - lata 20.XX w.;
- 5) zespół drugiego młyna z końca XIX w. przy ul. Młynarskiej;
- 6) budynek Liceum Ogólnokształcącego przy ul. Mickiewicza;
- 7) budynek mieszkalny przy ul. Kaliskiej 2;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Kaliskiej 4;
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Kaliskiej 8;
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 2;
- 11) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 3;
- 12) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 5;
- 13) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 6.
- 14) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 7;
- 15) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 8;
- 16) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 12;
- 17) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 14;
- 18) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 16;
- 19) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 16a;
- 20) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 17;
- 21) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 18;
- 22) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 18a;
- 23) budynek mieszkalny przy ul. Kilińskiego 19a;
- 24) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 1a;
- 25) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 2;
- 26) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 3;
- 27) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 5;
- 28) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 9;
- 29) budynek mieszkalny przy ul. Konopnickiej 11;
- 30) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 1;
- 31) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 2;
- 32) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 3;
- 33) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 3a;
- 34) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 4a;
- 35) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 7;
- 36) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 10;
- 37) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 11;
- 38) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 12;
- 39) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 13;

- 40) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 15;
- 41) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 16;
- 42) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 16a;
- 43) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 17;
- 44) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 17a;
- 45) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 18/18a;
- 46) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 21/21a;
- 47) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 22;
- 48) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 23;
- 49) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 24;
- 50) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 24a;
- 51) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 27;
- 52) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 29;
- 53) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 30;
- 54) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 32;
- 55) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 33;
- 56) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 34;
- 57) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 35;
- 58) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 36;
- 59) budynek mieszkalny przy Placu Kościuszki 37;
- 60) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 3;
- 61) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 5;
- 62) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 6;
- 63) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 9;
- 64) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 11;
- 65) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 12;
- 66) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 18;
- 67) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 18a ;
- 68) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 20;
- 69) budynek mieszkalny przy ul. Łęczyckiej 24;
- 70) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 1;
- 71) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 3;
- 72) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 5;
- 73) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 5a;
- 74) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 6;
- 75) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 7;
- 76) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 10;
- 77) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 11;
- 78) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 12a;
- 79) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 13;
- 80) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 15;
- 81) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 20;
- 82) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 22;
- 83) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 22a;
- 84) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 27;
- 85) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 27a;
- 86) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 29;
- 87) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 30;
- 88) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 34;
- 89) budynek mieszkalny przy ul. Łódzkiej 96;
- 90) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 2;
- 91) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 8;
- 92) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 10;
- 93) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 18;
- 94) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 19;

- 95) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 23;
- 96) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 26;
- 97) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 31;
- 98) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 32;
- 99) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 34;
- 100) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 41;
- 101) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 45;
- 102) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 46;
- 103) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 47;
- 104) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 51;
- 105) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 59;
- 106) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 61;
- 107) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 65;
- 108) budynek mieszkalny przy ul. 1 Maja 67;
- 109) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 1;
- 110) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 2;
- 111) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 3;
- 112) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 6;
- 113) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 8;
- 114) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 10;
- 115) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 12;
- 116) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 13;
- 117) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 14;
- 118) budynek mieszkalny przy ul. Mickiewicza 24;
- 119) budynek mieszkalny przy ul. Nadrzecznej 5;
- 120) budynek mieszkalny przy ul. Nadrzecznej 9;
- 121) budynek mieszkalny przy ul. Nadrzecznej 12;
- 122) budynek mieszkalny przy ul. Nadrzecznej 12a;
- 123) budynek mieszkalny przy ul. Nadrzecznej 15;
- 124) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 12;
- 125) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 13;
- 126) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 14;
- 127) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 16;
- 128) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 18;
- 129) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 19;
- 130) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 20;
- 131) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 21;
- 132) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 24;
- 133) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 28;
- 134) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 30;
- 135) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 31;
- 136) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 34;
- 137) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 36;
- 138) budynek mieszkalny przy ul. Narutowicza 40;
- 139) budynek mieszkalny przy ul. Parzęczewskiej 1;
- 140) budynek mieszkalny przy ul. Polnej 2;
- 141) budynek mieszkalny przy ul. Polnej 6;
- 142) budynek mieszkalny przy ul. Polnej 8;
- 143) budynek mieszkalny przy ul. Przejazd 1;
- 144) budynek mieszkalny przy ul. Przejazd 2;
- 145) budynek mieszkalny przy ul. Przejazd 3;
- 146) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 1;
- 147) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 1a;
- 148) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 5;
- 149) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 6;

- 150) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 8;
- 151) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 9;
- 152) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 11;
- 153) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 12;
- 154) budynek mieszkalny przy ul. Pułaskiego 13;
- 155) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 1;
- 156) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 4;
- 157) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 6;
- 158) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 12;
- 159) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 12a;
- 160) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 14;
- 161) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 15;
- 162) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 16;
- 163) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 17;
- 164) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 21;
- 165) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 26;
- 166) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 28;
- 167) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 29;
- 168) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 30;
- 169) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 31;
- 170) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 32;
- 171) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 36;
- 172) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 38;
- 173) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 40;
- 174) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 46;
- 175) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 46a;
- 176) budynek mieszkalny przy ul. Sienkiewicza 48;
- 177) budynek mieszkalny przy ul. Wodnej 2.

2. W/w obiekty zostaną zweryfikowane w toku sporządzania gminnego programu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Zaleca się je zachować i chronić przed zniszczeniem jako elementy krajobrazu historyczno-kulturowego obszaru, stanowiących element dóbr kultury współczesnej miasta. W przypadku stwierdzenia nieopłacalności prac renowacyjnych, po wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej, zaleca się w miarę możliwości odtworzenie obiektów w sposób nawiązujący do stanu jak najbliższego realiom historycznym lub do stanu obecnego.

3. Ustala się obowiązek zaopiniowania przez WKZ projektu budowlanego obiektów wznoszonych w miejscu obecnego usytuowania tych budynków na etapie przed wydaniem pozwolenia na budowę.

#### **§ 22. 1. Plan ustala obowiązek ochrony cmentarzy:**

- 1) cmentarza parafialnego, rzymsko-katolickiego, założonego w 2 połowie XIX w;
- 2) cmentarza ewangelickiego przy ul. Łódzkiej;
- 3) cmentarza żydowskiego, założonego w końcu XVIII w.

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

- 1) obowiązek zachowania mogił i nagrobków o charakterze zabytkowym oraz tablic pamiątkowych, w szczególności powstałych przed 1950 r.;
- 2) obowiązek zachowania układu rozplanowania cmentarzy w kompozycyjnej i przestrzennej ciągłości z historycznym założeniem;
- 3) ochronę zieleni wysokiej, w szczególności starodrzewu;
- 4) obowiązek zachowania istniejących ogrodzeń cmentarnych, a w przypadku wymiany - nawiązanie nowych elementów do istniejących;
- 5) zakaz budowy nowych ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,

**§ 23.** Plan ustala obowiązek ochrony przed zniszczeniem miejsc pamięci narodowej związanych z dziejami regionu stanowiących element dóbr kultury współczesnej miasta. Są to:

- 1) Miejsce Pamięci Narodowej, poświęcone pamięci o Polakach poległych w czasie walk powstańczych 1863 r.;
- 2) nagrobek powstańca Stanisława Grądyńskiego,;
- 3) zbiorowa mogiła bezimiennych żołnierzy polskich, poległych we wrześniu 1939 r. w okolicach miasta.

#### **Rozdział IV**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 24.** 1. Ustala się, że obszarami przestrzeni publicznej w Poddębicach są:

- 1) Plac Kościuszki wraz z zabytkowym Kościołem i działką kościelną;
- 2) Park Miejski wraz z Miejskim Domem Kultury zlokalizowanym w zabytkowym pałacu;
- 3) teren stadionu sportowego z otoczeniem;
- 4) ulice i drogi publiczne niezależnie od zarządcy z wyłączeniem wewnętrznych dróg dojazdowych;
- 5) teren cmentarzy wyznaniowych wraz z parkingami przycmentarnymi;
- 6) teren ciągu spacerowego nad rzeką Ner;
- 7) teren obecnego i planowanego do powiększenia targowiska-bazaru wraz z projektowanymi publicznym parkingiem i dworcem komunikacji zbiorowej;

2. Dla terenów, o których mowa w ust.1, obowiązującymi są ustalenia w części szczegółowej odnoszącej się do poszczególnych terenów oznaczonych numerem i symbolem.

#### **Rozdział V**

##### **Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych.**

**§ 25.** 1. **Tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi.**

- 1) tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi w mieście Poddębice obejmują dolinę Neru i są oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym;
- 2) na zagrożenie wodami powodziowymi narażone są tereny :
  - a) zabudowy mieszkaniowej oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem A.13.MN/U,
  - b) fragmentu zabudowy usługowej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A.42U,
  - c) oczyszczalni ścieków w budowie zlokalizowana na terenie oznaczonym symbolem L14Koś.

2. Plan adaptuje na terenach zagrożenia powodziowego istniejącą zabudowę usługową, a zabudowę mieszkaniową w terenie o symbolu A.13.MN/U tylko w okresie tymczasowym z ustaleniem docelowej zmiany funkcji na usługową. Obiekty związane z funkcją oczyszczalni ścieków podlegają indywidualnemu zabezpieczeniu przed powodzią.

3. Plan dopuszcza na obszarze bezpośredniego zagrożenia wodami powodziowymi wznoszenie nowych obiektów budowlanych i wykonywanie urządzeń wodnych na warunkach określonych w art. 83 ust.2 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U.z 2001 r. Nr 115, poz. 1229 z późn.zm).

**§ 26.** **Tereny występowania złóż surowców naturalnych.**

W granicach miasta Poddębice tereny takie nie występują i wobec tego plan nie zawiera ustaleń w tym zakresie.

#### **Rozdział VI**

## Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

### § 27. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) ustala się, że podstawowym źródłem zaopatrzenia miasta w wodę dla celów bytowo-gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych, będzie stacja wodociągowa zlokalizowana przy ul. Paręczewskiej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1WZ. Woda pobierana trzema studniami głębinowymi z wodonośnych poziomów górnej kredy nie wymaga uzdatnienia;
- 2) istniejące ujęcia wody wraz z siecią wodociągową o długości 28,3 km są wystarczającymi dla zabezpieczenia obecnych potrzeb miasta. Wielkości zasobów eksploatacyjnych ujęcia wody cechują się znacznymi rezerwami (około 70 %) wystarczającymi dla zaspokojenia potrzeb związanych z rozwojem miasta w najbliższych latach. Zaspokajanie wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego miasta, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i ewentualną rozbudowę istniejącego źródła wody wraz z elementami sieci wodociągowej;
- 3) przy projektowaniu nowych i modernizacji istniejących sieci wodociągowych należy uwzględniać wymagania dotyczące przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, zgodnie z przepisami szczególnymi. Dotyczy to w szczególności zapewnienia odpowiedniej ilości i wydajności hydrantów oraz ewentualności sztucznych zbiorników dla celów przeciwpożarowych;
- 4) z uwagi na konieczność zapewnienia odpowiednich standardów jakościowych wody dostarczanej odbiorcom, zarówno tereny stacji wodociągowej, ujęć oraz przebiegi sieci podlegają ochronie. Dla ujęć wyznaczone zostały tylko tereny ochrony bezpośredniej mieszczące się w granicach działki. Z dokumentacji hydrogeologicznej studni Nr 1 i Nr 2 wynika celowość wyznaczania dla ujęć strefy ochrony pośredniej w granicach oznaczonych na rysunku planu. Pomimo, iż jest to strefa potencjalna, zabudowa terenów w jej granicach jest warunkowana obowiązkiem odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji miejskiej. Oznacza to, że na obszarze sąsiedztwa studni głębinowych do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej obowiązuje zakaz zabudowy;
- 5) w strefach istniejących ujęć wody należy zapewnić ochronę sanitarną przy uwzględnieniu hermetyczności osłon przed opadem promieniotwórczym i skażeniem chemicznym;
- 6) dla zapewnienia awaryjnego zabezpieczenia wody pitnej dla miasta należy uwzględnić możliwość zasilania stacji wodociągowej z przewoźnych zespołów prądotwórczych;
- 7) tylko w wyjątkowych przypadkach, przy braku technicznych lub ekonomicznych możliwości wykorzystania zbiorowego zaopatrywania odbiorców w wodę, dopuszcza się uzupełnienie systemu zbiorowego poprzez ujęcia indywidualne;
- 8) łączna długość sieci wodociągowej planowanej do budowy wynosi 4.300 mb, a jej rozmieszczenie przedstawia załącznik do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

### § 28. Odprowadzenie ścieków sanitarnych:

- 1) ustala się, że docelowym i zasadniczym rozwiązaniem odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków sanitarnych z terenu miasta będzie mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków zlokalizowana przy ul. Młynarskiej oznaczona na rysunku planu symbolem Koś;
- 2) oczyszczalnia ścieków wyposażona w punkt zlewowy pozwala maksymalnie na oczyszczenie 2900 m<sup>3</sup>/d ścieków dopływających zlokalizowanym na terenie miasta istniejącym systemem kanalizacji o długości 23,6 km. Sieć kanalizacyjna o zróżnicowanym charakterze (ogólnospławna, rozdzielcza i mieszana) wymaga uporządkowania (sieć rozdzielcza) zgodnie z opracowaną koncepcją. Zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego miasta, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i ewentualną rozbudowę istniejącej oczyszczalni ścieków wraz z elementami sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) na terenie miasta, do czasu faktycznej budowy kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się z wykluczeniem obszaru w rejonie ujęć wody opisanym w § 12 pkt 2 lit.e i w § 22 pkt 4,



zastosowanie atestowanych zbiorników bezodpływowych tylko jako rozwiązanie tymczasowe;

- 4) na terenach, gdzie prowadzona jest działalność gospodarcza, w wyniku której powstają ścieki technologiczne, ustala się obowiązek ich neutralizacji i wstępnego podczyszczania w granicach własnego terenu przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej;
- 5) łączna długość sieci kanalizacji sanitarnej, którą należy wybudować w mieście wynosi 6.800 mb plus przebudowę odcinka sieci 800 mb w ul. Północnej. Rozmieszczenie zamierzeń zawartych w niniejszym planie przedstawia załącznik do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

### **§ 29. Odprowadzanie ścieków deszczowych:**

- 1) ustala się, że wody opadowe z terenu miasta będą odprowadzane do naturalnych odbiorników, którymi są rzeka Ner - za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej - oraz wszystkie biologicznie czynne powierzchnie gruntu;
- 2) zaspokajanie aktualnych i wzrastających potrzeb wynikających z założonego rozwoju przestrzennego miasta, będzie następować poprzez utrzymanie w sprawności technicznej, modernizację i rozbudowę istniejącej sieci kanalizacji deszczowej z wyposażeniem jej głównych kolektorów wylotowych w separatory i osadniki;
- 3) ścieki deszczowe z terenów, gdzie prowadzona jest gospodarcza działalność usługowa i produkcyjna wymagają wprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku technicznych możliwości, po podczyszczeniu w separatorach i osadnikach zlokalizowanych w granicach lokalizacji, będą odprowadzane do odpowiednio przystosowanych i udrożnionych rowów i zbiorników odparowujących;
- 4) łączna długość sieci kanalizacji deszczowej, którą należy wybudować w mieście wynosi 9.650 mb, a jej rozmieszczenie przedstawia załącznik do prognozy finansowej skutków uchwalenia planu.

### **§ 30. Zasilanie w energię elektryczną:**

1. Miasto Poddębice jest zasilane w energię elektryczną z systemu energetycznego, w skład którego wchodzi:

- 1) dwie jednotransformatorowe stacje 110/15 kV o następujących lokalizacjach:
  - a) GPZ Poddębice 1 zlokalizowany w Bałdrzychowie z mocą zainstalowaną 16 MVA zasilany dwoma liniami 110 kV z kierunku Adamowa i Szadku,
  - b) GPZ Poddębice 2 zlokalizowany na terenie miasta przy ul. Łódzkiej z mocą zainstalowaną 16 MVA zasilany linią 110 kV z GPZ Poddębice 1 oraz awaryjnie po stronie średniego napięcia rezerwową napowietrzną linią 15 kV,
- 2) napowietrzno-kablowa sieć średniego napięcia 15 kV w powiązaniu z głównymi liniami wychodzącymi z GPZ Poddębice 2 (tzw. Miasto 1, 2 i 3);
- 3) 10 słupowych i 23 wewnętrzne stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 4) napowietrzna i kablowa sieć niskiego napięcia.

2. Istniejący system zasilania miasta z sieci 110 kV zaspokaja obecne i perspektywiczne potrzeby elektroenergetyczne przy założeniu umiarkowanego tempa rozwoju i niezmiennego poziomu niezawodności zasilania. Dla zwiększenia możliwości zarówno dostarczania energii oraz pewności zasilania przewiduje się:

- 1) modernizację i rozbudowę stacji 110 kV Poddębice 2 do układu z dwoma transformatorami 110/15 kV, z wewnętrzną rozdzielnicą 15 kV oraz pełną napowietrzną rozdzielnicą 110 kV;
- 2) przebudowę jednotorowej linii 110 kV GPZ Poddębice 1 - GPZ Poddębice 2 na dwutorową. Z uwagi na brak wolnego od zabudowy korytarza dla przebiegu nowej linii wysokiego napięcia, zakłada się wykorzystanie dla w/w zadania istniejącego korytarza o szerokości 36 m;

3. Dopuszczalna obciążalność oraz stan techniczny istniejącej sieci rozdzielczej średniego napięcia 15 kV pozwala na dostarczanie większych ilości energii, jednak dla uzyskania parametrów energii spełniających jakościowe standardy należy dokonywać sukcesywnej modernizacji lokalnych sieci elektroenergetycznych 15 kV, dobudowywać stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz przebudowywać sieci niskiego napięcia.

4. Ustala się, że budowę, przebudowę oraz modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych należy prowadzić w uzgodnieniu z operatorem układu sieci z uwzględnieniem zasad:

- 1) budowa liniowych kablowych odcinków sieci zarówno średniego jak i niskiego napięcia - w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 2) dopuszcza się przebieg napowietrznych linii średniego i niskiego napięcia poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, z zapewnieniem służebności gruntowej dla tej sieci;
- 3) lokalizacja nowych, wewnętrznych stacji transformatorowych - poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, na wydzielonych działkach, z możliwością dojazdu do drogi publicznej;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 5) zmiana lokalizacji stacji transformatorowych oraz lokalizacja stacji dodatkowych wynikająca z potrzeb funkcji podstawowych, nie wymaga zmiany ustaleń planu;
- 6) zmiana stacji słupowej na wewnętrzną nie wymaga zmiany ustaleń planu.

5. W przypadku wystąpienia ewentualnych kolizji projektowanej zabudowy z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi napowietrznymi 15 kV, należy przewidzieć przebudowę tych linii lub pas ochronny o szerokości 15,0 m, w których dodatkowo ustala się:

- 1) zakaz sytuowania budynków przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi;
- 2) dopuszczenie zagospodarowania terenu pod liniami dla funkcji usługowej lub przemysłowej czy składowej na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

6. Plan wyodrębnia tereny maksymalnych stref bezpieczeństwa z obowiązkiem ustanowienia obszarów ograniczonego użytkowania w trybie przepisów Prawo ochrony środowiska dla:

- 1) linii napowietrznej 110 kV - 36 m z dopuszczeniem prowadzenia linii kablowych 15 kV na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym;
- 2) dla GPZ Poddębice 2 - w granicach działki z zachowaniem zasad zagospodarowania określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru rejonu ulicy Łódzkiej;

7. Zakładaną niniejszym planem miejscowym modernizację i przebudowę istniejących urządzeń i sieci elektroenergetycznych oraz realizację nowych przedstawia załącznik do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

### **§ 31. Zaopatrzenie w gaz przewodowy**

- 1) źródłem zasilania miasta Poddębice w gaz ziemny jest gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 (6,4 Mpa) relacji Turek - Łódź oraz stacja redukcyjno-pomiarowa I stopnia o wydajności 6000 Nm<sup>3</sup>/h zlokalizowana we wsi Sworawa na północ od miasta.
- 2) bezpośrednie zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych realizowane jest z wykorzystaniem istniejącej sieci rozdzielczej średniego ciśnienia o długości
- 3) dla zaspokojenia wzrastających potrzeb miasta konieczna jest rozbudowa sieci rozdzielczej gazu realizowana w liniach rozgraniczających dróg i ulic;
- 4) zakładana niniejszym planem miejscowym modernizacja sieci istniejącej i budowa nowych odcinków tej sieci o łącznej długości 9.330 mb przedstawiona jest w załączniku do prognozy finansowej skutków uchwalenia planu.

### **§ 32. Zaopatrzenie w ciepło:**

- 1) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych, technologicznych i ciepłej wody użytkowej będzie tymczasowo realizowane z lokalnych źródeł ciepła wbudowanych lub wolno stojących, z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych, na terenie miasta funkcjonuje ponad 22 większych kotłowni lokalnych opalanych w zdecydowanej większości paliwami stałymi powodujących znaczne zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego;
- 2) według opracowanej w 1999 r. dokumentacji technicznej „Projekt części geotermalnej w ramach projektu budowlanego modernizacji systemu ciepłowniczego miasta Poddębice” do ogrzewania ponad 50 % miasta zostanie wykorzystana energia wód geotermalnych.

Rozwiązanie to pozwoli na wyeliminowanie większości lokalnych kotłowni. Dopuszcza się wariant realizacyjny programu wykorzystania wód geotermalnych, zakładający ograniczenie zakresu przestrzennego modernizacji systemu ciepłowniczego miasta do jego południowej części wraz ze zmianą lokalizacji otworu wydobywczego;

- 3) ustala się, że lokalizacja sieci ciepłowniczej realizowana będzie w liniach rozgraniczających dróg i ulic miejskich. W przypadku kolizji z zabudową oraz istniejącymi elementami sieci dopuszcza się lokalizację ciepłociągów między liniami rozgraniczającymi dróg i ulic a nieprzekraczalnymi lub obowiązującymi liniami zabudowy;
- 4) szczegółowe przebiegi sieci ciepłowniczej zostaną uściślone na etapie decyzji realizacyjnych w oparciu o przyjęte rozwiązania techniczne i szczegółową analizę własności gruntów;
- 5) zakładana niniejszym planem miejscowym przebudowa istniejącej sieci związana z realizacją programu wykorzystania wód geotermalnych jest przedstawiona w załączniku do prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.

### **§ 33. Gospodarka odpadami:**

- 1) plan ustala, że odpady komunalne będą segregowane i sortowane w sortowni odpadów zlokalizowanej na terenie oznaczonym w niniejszym planie miejscowym symbolem J17P lub L9PU i wywożone poza obszar miasta i gminy;
- 2) istniejące wysypisko przy ul. Łódzkiej może być czynne jedynie do końca 2004 r. Po tym okresie należy przystąpić do rekultywacji terenu zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 3) ustala się, że wszystkie nieruchomości i działki zostaną wyposażone w indywidualne pojemniki do gromadzenia odpadów komunalnych, które będą opróżniane zgodnie z gminnym programem utrzymania porządku i czystości. Gromadzenie odpadów poprzedzać będzie ich segregacja u źródła.

### **§ 34. Wyposażenie w środki łączności:**

- 1) plan ustala, że zaopatrzenie w łącza telefoniczne odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg i ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi;
- 2) obsługa abonentów telefonicznych odbywać się będzie za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) ustala się możliwość przebiegu linii telefonicznych poza liniami rozgraniczającymi dróg i ulic pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci;
- 4) ustala się, że urządzenia telekomunikacyjne, z wyłączeniem stacji bazowych telefonii komórkowej, mogą być lokalizowane na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz na terenach leśnych i użytkowanych rolniczo;
- 5) ustala się, że stacje bazowe telefonii komórkowej mogą być lokalizowane, z wykluczeniem strefy ochrony historycznej struktury miasta oraz zespołów cennych przyrodniczo przewidzianych do objęcia ochroną prawną, obszarów przestrzeni publicznej oraz terenów inwestycji celu publicznego, na terenach przeznaczonych pod zabudowę produkcyjno-usługową pod warunkiem, że najbliższa zabudowa o funkcji mieszkaniowej znajdzie się w odległości przynajmniej 100 m od tych obiektów.

## **Rozdział VII**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.**

**§ 35.** 1. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar miasta, w skład którego wchodzi drogi (ulice) klasy: główna, zbiorcza, lokalna oraz dojazdowe określone

rysunkami planu;

- 2) plan wyznacza „tereny ulic (dróg) - **KD**”, „tereny komunikacji pieszej - **Kx**” z podstawowym przeznaczeniem pod utrzymanie, modernizację i budowę ulic (dróg) i ciągów pieszych oraz urządzeń związanych z ich obsługą, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowymi:
  - a) KD-G - ulice (drogi) główne „G”,
  - b) KD-Z - ulice (drogi) zbiorcze „Z”,
  - c) KD-L - ulice (drogi) lokalne „L”,
  - d) KD-D - ulice (drogi) dojazdowe „D”,
  - e) KDW - ulice (drogi) wewnętrzne ogólnodostępne „W”,
  - f) Kx - ciągi piesze ogólnodostępne,dla których określono szczegółowe ustalenia w dalszej części rozdziału;
- 3) plan ustala podział dróg publicznych ze względów funkcjonalnych i techniczny na klasy: „G” - główna, „Z” - zbiorcza, „L” - lokalna, „D” - dojazdowa, zgodnie z obowiązującymi przepisami zawartymi w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Parametry techniczne poszczególnych klas ulic (dróg) powinny spełniać wymagania zawarte w w/w rozporządzeniu;
- 4) w obrębie terenów zainwestowanych szerokości pasów drogowych w liniach rozgraniczających mogą być mniejsze niż podane w rozporządzeniu, o którym wyżej mowa, pod warunkiem, że:
  - a) uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania, tradycyjne historyczne linie zabudowy w obrębie historycznego układu struktury przestrzennej Poddębic lub trudne warunki terenowe,
  - b) istnieje możliwość spełnienia wymagań, o których mowa w ust. 3 oraz realizacji wszystkich planowanych ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej, chodników dla pieszych i sposobu odwadniania ulic.
- 5) dla określenia szczegółowych linii rozgraniczających dróg układu podstawowego wyznaczonego w planie, wymagane jest opracowanie koncepcji technicznych lub opracowań branżowych w skali umożliwiającej ich ustalenie. Do czasu opracowania szczegółowego, wyznaczona w niniejszym planie uśredniona szerokość w liniach rozgraniczających (zawarta w tabeli) winna być liczona symetrycznie do osi drogi (ulicy);
- 6) dla dróg (ulic) nie wyznaczonych w planie liniami rozgraniczającymi na terenach zabudowy mieszkaniowej, szerokość pasa przeznaczonego dla ruchu pojazdów i pieszych powinna być dostosowana do potrzeb, jednak nie powinna być mniejsza niż 8,0 m;
- 7) w ramach pasów drogowych ulic oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i na terenach użyteczności publicznej, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania: minimalna szerokość ścieżki jednokierunkowej = 1,5 m, dwukierunkowej = 2,0m; dopuszcza się realizację ścieżek łącznie z chodnikami na terenach zabudowy i w bezpośrednim sąsiedztwie jezdni poza terenami zabudowy w zależności od uzgodnienia z zarządcami dróg (ulic);
- 8) plan ustala na skrzyżowaniach dróg (ulic) stosowanie narożnych ściąg linii rozgraniczających o wielkości zależnie od klas krzyżujących się dróg (ulic), zgodnie z warunkami technicznymi, nie mniejsze niż 5,0 m x 5,0 m. W obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności. Warunek ten nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi, ochroną wartościowego drzewostanu oraz strefy ochrony konserwatorskiej;
- 9) na terenach, o których mowa w ust.1 pkt 1, z wyłączeniem korytarza drogi krajowej

w okresie pełnienia funkcji drogi głównej), w obrębie linii rozgraniczających ulic (dróg) , plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami obsługi ruchu; dopuszcza się lokalizację zieleni, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;

- 10) plan ustala, że wszystkie ulice (drogi) wyszczególnione na rysunkach planu i w tabeli zarówno w zakresie modernizacji czy realizacji, stanowią inwestycje celu publicznego z wyjątkiem dróg wewnętrznych;
- 11) ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic) z zastrzeżeniem punktu 4;
- 12) plan ustala linie zabudowy dla poszczególnych klas dróg (ulic) na terenach zainwestowanych generalnie w nawiązaniu do istniejącej ukształtowanej linii zabudowy, zgodnie z rysunkami planu O ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych nie stanowią inaczej i nie jest oznaczony na rysunku planu wymiar linii zabudowy, ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy na terenach przeznaczonych do zainwestowania dla poszczególnych klas ulic:
  - a) G - 20 m od projektowanej linii rozgraniczającej,
  - b) Z - 10 m od projektowanej linii rozgraniczającej,
  - c) L, D - 6 m od projektowanej linii rozgraniczającej.
- 13) plan ustala dostępność komunikacyjną ograniczoną do skrzyżowań z drogi krajowej (ulice Łódzka i Kaliska) i z drogi wojewódzkiej (ulica Łęczycka) oraz pełną dostępność komunikacyjną do terenów i działek z ulic i dróg określonych niniejszym planem (zbiorczych, lokalnych i dojazdowych) przylegających do poszczególnych terenów, działek, o ile ustalenia w części szczegółowej nie stanowią inaczej. W przypadku, gdy brak jest możliwości wykonania zjazdu z dróg niższych klas, dopuszcza się dojazd do terenów również z dróg krajowej o randze G (wyjątkowo) i z drogi wojewódzkiej w ograniczonym zakresie. Warunek ten w szczególności dotyczy zjazdów do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę;
- 14) plan ustala zasadę lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji, ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej;
- 15) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
  - a) w terenach o funkcjach użyteczności publicznej minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - dla zakładów produkcyjno-usługowych - 40 miejsc na 100 zatrudnionych,
    - dla obiektów gastronomii - 1 stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - dla obiektów hotelowych - 0 jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
    - dla obiektów obsługi finansowej - 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej,
    - sale widowiskowe - 30 miejsc na 100 użytkowników (widzów),
    - dla pozostałych obiektów użyteczności publicznej - 2 stanowiska na każdy obiekt, a ponadto jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> pow. użytkowej.
  - b) w terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - 1 stanowisko na jeden budynek, przy czym dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej - ilość miejsc zależna od wielkości i rodzaju wykonywanej działalności gospodarczej;

- 16) w sytuacjach uzasadnionych, przy realizacji obiektów użyteczności publicznej, dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych w terenach określonych liniami rozgraniczającymi dróg (ulic) a linią zabudowy, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 17) plan ustala powiązania komunikacyjne miasta z układem komunikacyjnym zewnętrznym wyższej rangi za pośrednictwem drogi krajowej Nr 72 oraz wojewódzkiej Nr 703 o znaczeniu regionalnym, a z układem powiatu i gminy za pośrednictwem następujących dróg powiatowych: Nr 37110, Nr 37127 i Nr 37128 będących kontynuacją ulic miejskich: Parzęczewskiej, Targowej i Mickiewicza;
- 18) w zakresie obsługi komunikacją zbiorową ustala się:
- utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowej;
  - rozwój linii i tras komunikacji autobusowej zgodnie z potrzebami i możliwościami oraz planowanym rozwojem układu drogowego miasta;
- 19) na terenach wszystkich ulic i dróg publicznych stanowiących obszary przestrzeni publicznej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się zakaz lokalizacji reklam o powierzchni powyżej 6 m<sup>2</sup>, przy czym ich szczegółowa lokalizacja wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.

2. Plan wskazuje orientacyjny przebieg obwodnicy miasta Poddębice w ciągu drogi krajowej Nr 72 przez tereny rolne i leśne miasta Poddębice. Uściślenie przebiegu obwodnicy i warunki jej realizacji należy określić w planie miejscowym wykonanym odrębnie.

**§ 36.** Plan ustala dla poszczególnych dróg (ulic) oznaczonych symbolami zgodnie z rysunkiem planu następujące docelowe parametry funkcjonalno-techniczne:

- w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego ponadlokalnym celom publicznym o znaczeniu krajowym i wojewódzkim, ustala się:
  - istniejący przebieg drogi krajowej Nr 72, głównej, obecnie nie spełniającej wymagań ulicy głównej tak w zakresie szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających, odległości pomiędzy skrzyżowaniami oraz bezpośredniej obsługi posesji i obiektów. Ustala się szerokość korytarza ulicy Łódzkiej w liniach rozgraniczających na odcinku od wschodniej granicy administracyjnej miasta do projektowanej w perspektywie obwodnicy 25 m, szerokość korytarza w liniach rozgraniczających na pozostałym odcinku przez miasto min. 20 m z odstępstwami w zależności od istniejących uwarunkowań przestrzennych i własnościowych. W planie ulice Kaliska i Łódzka położone w ciągu drogi krajowej są oznaczone symbolem **1KD-G(Z)** i **1KD-G**;
  - wskazywany przebieg obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 72 klasy G o szerokości w liniach rozgraniczających 30 m i strefie oddziaływania na otoczenie po 80 m od osi. Obecnie ustala się przeznaczenie terenu rezerwowanego na cele budowy obwodnicy drogowej jako rolne oznaczone symbolem **R** z zakazem zabudowy i leśne oznaczone symbolem **ZL** z zakazem zabudowy;
  - istniejący przebieg ulicy Łęczyckiej w ciągu drogi wojewódzkiej Nr 703, głównej, o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających na odcinku od skrzyżowania z projektowaną obwodnicą do północnej granicy miasta - 25 m, a na odcinku obecnego przebiegu przez miasto min. 20 m z odstępstwami w zależności od istniejących uwarunkowań przestrzennych i własnościowych. W planie ulica Łęczycka jest oznaczona symbolem **2KD-G(Z)** i **2KD-G**;
- w zakresie podstawowego układu komunikacyjnego, służącego powiązaniu terenu miasta z gminą Poddębice i powiatem poddębickim oraz obsłudze wewnętrznej, ustala się:
  - przebieg następujących ulic (dróg) powiatowych o charakterze regionalnym - drogi zbiorcze oznaczone symbolami:

- **3KD-Z** ul. Przejazd o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 20,0 m na całej długości włącznie z projektowanym odcinkiem. Budowa od podstaw nowego odcinka obejmuje 400 mb, poszerzenie wraz z budową - 130 mb oraz urządzenia skrzyżowania z ul. Łódzką,
- **4KD-Z** ul. Miła-Parzęczewska o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 20,0 m, w ciągu drogi powiatowej Nr 37110. Poszerzenie ulicy obejmuje odcinek 240 mb, nową nawierzchnię należy wykonać na odcinku 400 mb,
- **5KD-Z** ul. Zielona i jej projektowane przedłużenie do ul. Targowej o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 20,0 - 25,0 m. Nowy odcinek o długości 280 mb jest objęty odrębnym planem miejscowym z 1998 r,
- **6KD-Z** ul. Mickiewicza na całej długości, z zachowaniem obecnej szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 15,0 m, w ciągu drogi powiatowej Nr 37128. Ulica z uwagi na obecny stan zabudowy i własności, nie jest przewidziana do poszerzenia ani przebudowy,
- **7KD-Z** ul. Targowa na całej długości, z zachowaniem szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 15,0 - 20,0 m według rysunku planu, w ciągu drogi powiatowej Nr 37127. Ulica nie jest przewidziana do poszerzenia ani przebudowy,
- **8KD-Z** ul. Północna na całej długości, z zachowaniem obecnej szerokości korytarza w liniach rozgraniczających 18,0 - 20,0 m. Przebudowa jest związana z planowanymi do wykonania rozdzieleniem dotychczasowego kanału ogólnospławnego i jego przystosowaniem dla potrzeb kanalizacji sanitarnej oraz wykonaniem od podstaw kanalizacji sanitarnej. Przebudowa ulicy na całej długości obejmuje 800 mb.,
- **9KD-Z** Plac Kościuszki, z zachowaniem obecnych szerokości w granicach władania,

Ustalone planem miejscowym parametry wszystkich wyżej wymienionych ulic wynoszą: szerokość korytarza w liniach rozgraniczających 20 m, szerokość jezdni minimum 6,0 m, z odstępstwami lokalnymi w zależności od uwarunkowań zabudowy, odstęp między skrzyżowaniami na terenie zabudowanym - minimum 150 m.

- b) przebieg następujących ulic (dróg) lokalnych służących obsłudze terenów zabudowy. Są one oznaczone następującymi symbolami:
- **10KD-L** ul. Parzęczewska na odcinku od ul. Łódzkiej do ul. Miłej. Odcinek nie wymaga poszerzenia ani przebudowy. Likwidacji podlega skrzyżowanie ulic Łódzkiej i Parzęczewskiej.
  - **11KD-L** ul. Pogodna-Radosna-Kłosa oraz ich projektowane przedłużenie do ul. Łódzkiej. Nowy odcinek drogi obejmuje 330 mb oraz urządzenia skrzyżowania z ulicą Łódzką i Wiejską.
  - **12KD-L** ul. Krasickiego na całej długości. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 250 mb.
  - **13KD-L** ul. Krótka na całej długości. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 600 mb.
  - **14KD-L** projektowane przedłużenie na północ ulicy Krótkiej. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 245 mb i budowy od podstaw odcinek 165 mb.
  - **15KD-L** ul. Piotrowskiego na całej długości i jej projektowane przedłużenie na północ. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 580 mb.
  - **16KD-L** ulica projektowana, przedłużenie ul. Piotrowskiego. Budowa od podstaw odcinka długości 540 mb.
  - **17KD-L** ul. Młynarska na całej długości. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 920 mb.
  - **18KD-L** ul. Kilińskiego od Placu Kościuszki do Młynarskiej. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 200 mb.
  - **19KD-L** ul. Sienkiewicza na całej długości. Ulica nie wymaga poszerzenia ani przebudowy.

- **20KD-L** ul. Pułaskiego na całej długości. Ulica nie wymaga poszerzenia ani przebudowy.
- **21KD-L** ul. 1-go Maja na całej długości. Ulica nie wymaga poszerzenia ani przebudowy.
- **22KD-L** ul. Południowa na całej długości. Ulica wymaga poszerzenia na wlocie do ul. Łódzkiej długości 30mb wraz z przebudową skrzyżowania.
- **23KD-L** ul. Polna i jej projektowane przedłużenie do ul. Targowej. Nowy odcinek długości 730 mb jest objęty planem miejscowym z 1998 r.
- **24KD-L** ulica Wiejska oraz jej projektowane przedłużenie pomiędzy ulicą Przejazd i Polną. Nowy odcinek wymaga budowy od podstaw na długości 270 mb. Budowy od podstaw wymaga skrzyżowanie ul. Wiejskiej z ul. Łódzką
- **25KD-L** ulica projektowana od ul. Partyzantów w kierunku na północ. Nowy przebieg wymaga budowy od podstaw na długości 1000 mb.
- **26KD-L** ulica projektowana do wsi Sworawa. Poszerzenia i budowy wymaga odcinek 320 mb.
- **27KD-L** ul. Partyzantów na długości do projektowanej obwodnicy drogi krajowej. Cały przewidziany planem odcinek o długości 800 mb wymaga budowy i poszerzenia do 12,0 m (obecnie ma tylko 2-3 m szerokości) wyłącznie kosztem strony północnej. Skrzyżowanie z ulicą Łódzką podlega likwidacji.
- **28KD-L** ul. Narutowicza na całej długości. Ulica nie wymaga poszerzenia. Plan utrzymuje zamknięcie wjazdu z ulicy Łódzkiej.

Ustalone planem miejscowym minimalne parametry ulic lokalnych to: szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, ale zaleca się 15 m, szerokość jezdni - minimum 6 m. Szerokości korytarzy podane są na rysunku planu Nr 1.

c) ulice i drogi pozostałe, wyznaczone na rysunku planu, mają kategorię ulic dojazdowych publicznych o znaczeniu gminnym, dla których ustala się minimalne parametry: szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, szerokość jezdni 5 m. Dla nowoprojektowanych ulic ustala się obowiązek uzgadniania włączeń z zarządcą drogi układu podstawowego. Ulice i drogi dojazdowe publiczne są oznaczone na rysunku planu symbolami:

- **29KD-D** ul. Konopnickiej. Nie wymaga poszerzenia ani przebudowy.
- **30KD-D** ul. 18-go Stycznia. Nie wymaga poszerzenia ani przebudowy.
- **31KD-D** ul. Baczyńskiego. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 240 mb stanowiący całkowitą długość ulicy.
- **32KD-D** ul. Wiśniowa. Nie wymaga inwestycji.
- **33KD-D** ul. Poprzeczna. Nie wymaga inwestycji.
- **34KD-D** ul. Sobieskiego. Nie wymaga inwestycji.
- **35KD-D** ul. Deczyńskiego. Nie wymaga inwestycji.
- **36KD-D** ul. Przyszłość. Nie wymaga inwestycji.
- **37KD-D** ul. Dojazd. Nowej nawierzchni wymaga cała długość ulicy tj. 140 mb.
- **38KD-D** ul. Rzemieślnicza. Wymaga nowej nawierzchni na odcinku 340 mb.
- **39KD-D** ul. Dębowa. Wymaga nowej nawierzchni na odcinku 120 mb.
- **40KD-L** ul. projektowana. Wymaga budowy od podstaw. Długość 900 mb.
- **41KD-D** ul. projektowana. Wymaga budowy od podstaw. Długość 700 mb.
- **42KD-L** ulica projektowana równoległa do korytarza przyszłej obwodnicy aż do zespołu garaży. Wymaga budowy od podstaw. Długość ok. 630 mb.
- **43KD-D** ulica projektowana w północnej części miasta pomiędzy ulicami o symbolach 41KD-D i 42KD-L. Wymaga budowy od podstaw.
- **45KD-D** ulica Wesoła i jej przedłużenie. Nowej nawierzchni wymaga odcinek 250 mb. Odcinek 390 mb objęty planem miejscowym z 1998 r., odcinek 60 mb wymaga budowy od podstaw na mocy niniejszego planu.
- **46KD-D** ul. Cicha. Wymaga nowej nawierzchni. Długość 80 mb.
- **47KD-D** ul. Społeczna. Wymaga nowej nawierzchni. Długość 220 mb.
- **48KD-D** ul. Szkolna. Bez inwestycji.



- **49KD-D** ulica projektowana na przedłużeniu Miłej od Paręczewskiej. Na długości 260 mb wymaga budowy i poszerzenia do 10,0 m (ma dotychczas 2-3 m szerokości).
- **50KD-D** ulica projektowana równoległa do 47KD-D. Na całej długości wynoszącej 580 mb wymaga budowy i poszerzenia do 10,0 m (ma 2-3 m szerokości).
- **51KD-D** ulica projektowana poprzeczna do 47KD-D i 48KD-D. Wymaga budowy od podstaw na całej długości 220 mb.
- **52KD-D** ul. Partyzantów na odcinku od projektowanej obwodnicy do ulicy Leśnej. Wymaga budowy i poszerzenia do 10,0 m na całej długości 520 mb.
- **53KD-D** ul. Leśna. Wymaga nawierzchni i poszerzenia do 10,0 m na całej długości 120 mb. Plan utrzymuje istniejące skrzyżowanie z ulicą Łódzką.
- **54KD-D** ul. Kopernika. Nie wymaga inwestycji.
- **55KD-D** ul. Reja. Nie wymaga inwestycji.
- **56KD-D** ul. Świerczewskiego. Nie wymaga inwestycji.
- **57KD-D** ul. Grunwaldzka. Nie wymaga inwestycji.
- **58KD-D** ul. Kosmonautów. Nie wymaga inwestycji.
- **59KD-D** ul. 22 Lipca. Nie wymaga inwestycji.
- **60KD-D** ul. Wyzwolenia. Nie wymaga inwestycji.
- **61KD-D** ulica istniejąca na północ od ul. Wyzwolenia. Nie wymaga inwestycji.
- **62KD-D** ulica projektowana ( stanowiąca przedłużenie do ul. Targowej ulicy dojazdowej zaprojektowanej w obowiązującym planie miejscowym dla tego obszaru). Budowa od podstaw na długości 60 mb.
- **63KD-D** ulica projektowana (*na terenie o symbolu K6MN*). Budowa od podstaw na całej długości 350 mb.
- **64KD-D** odcinek obecnej ulicy Młynarskiej w północnej części miasta w rejonie ul. Łęczyckiej obsługujący tereny oznaczone symbolami L12MN i Ł1MN.

pozostałe nie wymienione wyżej ulice mają charakter ulic dojazdowych wewnętrznych i są oznaczone na rysunku planu symbolami KDw bez numerów kolejnych;

- d) ciągi piesze wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunkach planu symbolami 1-5Kx, stanowią łączniki między chodnikami ulic lub o przebiegu samodzielnym, wyprowadzające ruch pieszego z osiedli mieszkaniowych do centrum usługowego, terenów zielonych i usług. Przebiegi ciągów istniejących i projektowanych zgodnie z rysunkami planu; szerokości różnorodne - średnio 4,0 -5,0 m;
- e) wykaz zakładanych niniejszym planem budów nowych dróg i ulic miejskich publicznych jest zawarty m.in. w załączniku Nr 5 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział VIII**

### **Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenów na obszarze miasta**

#### **§ 37. 1. Plan ustala obowiązek:**

- 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie z usług użyteczności publicznej przez osoby niepełnosprawne;
- 2) rozwiązywania potrzeb parkingowych wynikających ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach nieruchomości objętych inwestycją, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 35 pkt 15, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, z wyłączeniem terenu znajdującego się w liniach rozgraniczających ulic;

- 3) na terenach przeznaczonych do zabudowy mieszkaniowej oraz na terenach usług publicznych - projektowania stosownych rozwiązań uwzględniających wymagania w zakresie obrony cywilnej;
- 4) uwzględnienia w podpiwniczeniach obiektów użyteczności publicznej oraz zakładach pracy, w szczególności zlokalizowanych wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych, pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością adaptowania ich w sytuacji szczególnej na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności;
- 5) zachowania odległości ochrony sanitarnej min. 50 m od ogrodzenia cmentarzy przy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz magazynów do przechowywania produktów spożywczych i zakładów przetwórstwa spożywczego oraz obowiązek wyposażenia tych obiektów w wodę z sieci wodociągowej;
- 6) zachowania minimalnych powierzchni działek powstałych wskutek podziału: O ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustala się minimalne powierzchnie działek: z przeznaczeniem: pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne - 600 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową - 800 m<sup>2</sup>, z przeznaczeniem pod zabudowę wyłącznie usługową - 200 m<sup>2</sup>;
- 7) zachowania maksymalnej powierzchni sprzedażnej w obiektach handlowych do 1000m<sup>2</sup>.

2. Plan ustala na całym obszarze miasta zakaz wznoszenia prefabrykowanych betonowych i żelbetonowych ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych. Zakaz ten nie dotyczy terenów, na których ustalenia szczegółowe planu dopuszczają takie ogrodzenia.

## **Rozdział IX**

### **Ustalenia merytoryczne szczegółowe dla poszczególnych jednostek planistycznych**

#### **§ 38. Ustalenia dla jednostki A (obręb geodezyjny 1)**

1. Wyznacza się strefę „B” ochrony konserwatorskiej historycznej struktury przestrzennej miasta, dla której ustalenia są zawarte w § 17 ust.2;

2. W granicach strefy, o której mowa w ust.1 wyznacza się obszar przestrzeni publicznej, jakim jest Plac Kościuszki, dla którego ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) docelowe uznanie Placu jako strefy ograniczonego ruchu samochodowego uwzględniającego preferencje dla ruchu pieszego z dopuszczeniem tras rowerowych. Ruch samochodowy odbywać się będzie w ciągu obecnej trasy drogi krajowej Nr 72 i wzdłuż zachodniej pierzei Placu Kościuszki na przedłużeniu ul. Kilińskiego,
  - b) obowiązek stosowania się do wytycznych architektonicznych przedstawionych na rysunkach stanowiących załączniki Nr 2a, 2b, 2c, 2d. Dopuszcza się odstępstwa pod warunkiem uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie sporządzania projektu budowlanego przed uzyskaniem pozwolenia na budowę,
  - c) zakaz wyodrębniania funkcji usługowych w części budynków inną kolorystyką elewacji,
  - d) docelowy zakaz parkowania samochodów osobowych wraz z likwidacją przystanku komunikacji zbiorowej. Obecny parking na około 60 miejsc postojowych oraz przystanek autobusowej komunikacji zbiorowej należy traktować jako rozwiązanie tymczasowe do czasu urządzenia i przeniesienia na teren oznaczony symbolem A52KS-U.
  - e) docelową likwidację dysharmonijnego obiektu handlowego i zakaz budowy na tym miejscu nowego obiektu budowlanego,
  - f) tymczasowe pozostawienie dotychczasowego obiektu handlowego (maksymalnie na 10 lat),

- g) zachowanie istniejących terenów zieleni urządzonej w granicach Placu Kościuszki: zespołu starodrzewu na działce zabytkowego kościoła oraz pozostałych dwu enklaw zieleni oznaczonych symbolami A50ZP.
  - h) uzupełnienie zieleni po wyburzeniu domu handlowego i przeniesieniu przystanku autobusowego przy uwzględnieniu zachowania osi widokowej z ulicy Mickiewicza na kościół parafialny,
  - i) podkreślenie kolorystyką nawierzchni placu przedwejściowego do kościoła,
  - j) obowiązek opracowania odrębnej koncepcji zagospodarowania placu z uwzględnieniem ustaleń, o których wyżej mowa oraz elementów małej architektury wraz z rozwiązaniami realizacyjnymi detali (ławki, stojaki na rowery, pojemniki na śmieci, obudowa drzew, nowa zieleń, oświetlenie, reklamy, rzeźby, fontanny, różnego typu stoiska i kioski - stałe i tymczasowe, sezonowe ogródki piwne, itp.). Do czasu przyjęcia jednolitej formy informacji wizualnej (w zakresie kształtu, barwy i liternictwa) -- zakaz sytuowania wolno stojących reklam.
  - k) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów budowlanych w rodzaju sezonowych ogródków piwnych,
  - l) obowiązek przebudowy systemu napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe oraz przebudowy sposobu oświetlenia Placu Kościuszki,
  - ł) prowadzenie wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnej w sposób nie naruszający system korzeniowy drzew i krzewów.
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) tymczasowe, sezonowo użytkowane obiekty budowlane w rodzaju ogród piwny - parterowy, drewniany, o wysokości maksymalnie 3,0 m z obowiązkiem uzgodnienia projektu budowlanego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - b) obowiązek pozostawienia minimum 30 % powierzchni całego terenu jako teren biologicznie czynny,
  - c) obowiązek wyeksponowania tras ruchu pieszego i ograniczenie jego kolizyjności z ruchem kołowym,

3. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu Nr 2 symbolem **A1MM, A2MM, A3MM, A4MM, A5MM, A6MM, A7MM, A8MM, A9MM**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: mieszkaniowo-usługowe o tradycyjnym charakterze zabudowy kamienicowej centrum miasta, małych powierzchniowo, wąskich działkach o układzie prostopadłym do ulic, z dużym udziałem wewnętrznych oficyn mieszkalnych. Usługi nieuciążliwe sytuowane w przewadze w parterach, w kubaturze budynków mieszkalnych.
- 2) przeznaczenie uzupełniające: mieszkaniowo-usługowe w zabudowie wolno stojącej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązują ustalenia określone w § 17 ust.2,
  - b) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek już istniejących,
  - d) obowiązują linie zabudowy według rysunku planu,
  - e) obowiązek lokalizowania budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy czym dla terenu oznaczonego symbolem 2MM - obowiązek ten dotyczy wyłącznie wnętrza działek dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
  - f) w pierzejach Placu Kościuszki docelowa likwidacja parterowych obiektów handlowych. Dopuszcza się funkcjonowanie obecnej usługowej zabudowy parterowej maksymalnie przez okres 15 lat (zaleca się 10 lat),
  - g) obowiązek lokalizacji usług w parterach przy Placu Kościuszki, przy czym obowiązuje zakaz wyodrębniania części usługowej odmienną kolorystyką niż reszta budynku,
  - h) zachowuje się istniejące zasady obsługi komunikacyjnej posesji,

- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) rozbudowa, budowa, modernizacja i przebudowa istniejących, przewidzianych do adaptacji budynków możliwa po spełnieniu warunków:
    - w pierzejach Placu Kościuszki - według wytycznych zawartych na rysunkach Nr 2a, 2b, 2c, 2d z obowiązkiem zachowania proporcji otworów okiennych i drzwiowych w stosunku do powierzchni ściany elewacji frontowej - 35-50 %,
    - na pozostałym terenie: przy ulicach wysokość - maksymalnie 3 kondygnacje
    - naziemne, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 11,0 m do kalenicy.
      - wysokość oficyn maksymalnie 2 kondygnacje naziemne ale nie więcej niż 7,5 m do kalenicy. Obowiązek zachowania jednolitej wysokości oficyn przylegających do siebie po obydwu stronach działek.
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10 % powierzchni działki, zalecany – 25 %,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60 %,
  - d) miejsca parkingowe - na Placu Kościuszki w okresie tymczasowym, a po likwidacji parkingu - na terenie oznaczonym symbolem A52KD-U.
- 3) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 7MM ustala się korytarz z podziemnym przebiegiem kanalizacji deszczowej  $\phi$  1400 szerokości min. 3,6 m z zakazem zabudowy. W korytarzu ustala się obowiązek zapewnienia służebności gruntowej zapewniającej dostęp do sieci w sytuacjach awaryjnych i w celu konserwacji.

5. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami **A10MN-U**, **A11MN**, **A12MN** i **A13MN/U** dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe o maksymalnej powierzchni zabudowy nie większej niż powierzchnia zabudowy o funkcji mieszkalnej,
- 3) dopuszcza się funkcję usługową jako podstawową pod warunkiem jej umieszczenia w kubaturze budynku mieszkalnego,

6. Dla terenów, o których mowa w ust 5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznych zgodnie z liniami
  - b) zabudowy według rysunku planu,
  - c) dopuszcza się możliwość zabudowy bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią,
  - d) w granicach terenu oznaczonego symbolami A10MN-U, A11MN i A12MN adaptuje się istniejącą zabudowę, z możliwością jej remontów, rozbudowy i przebudowy po spełnieniu warunków określonych w punkcie 2.
  - e) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej działek.
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) wysokość budynków - do 3 kondygnacji naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
  - b) dla budynków sytuowanych od strony ulicy - kalenica równoległa do ulicy,
  - c) zabudowa gospodarcza i garaże - jednokondygnacyjne, sytuowane wewnątrz terenu,
  - d) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 13MN ustala się dotychczasowy tj. mieszkaniowy sposób użytkowania jako tymczasowy maksymalnie na okres 20 lat. Dopuszczalne są tu tylko remonty bieżące, a zabudowę przewidzianą się docelowo do likwidacji. Po likwidacji funkcji - teren o funkcji usługowej bez możliwości wznoszenia nowych obiektów kubaturowych, z obsługą komunikacyjną wyłącznie wjazdem na sąsiedni teren o symbolu 42U.
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 20 %, dla terenu oznaczonego symbolem 10MN-U udział ten ustala się na 50 %,
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej : dla terenu oznaczonego symbolem A10MN-U - 25 %, dla pozostałych terenów - 40 %;
  - g) miejsca parkingowe dla prowadzących usługową działalność gospodarczą należy zapewnić na własnym terenie przynajmniej w ilości 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego.

- 3) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
  - a) wtórny podział możliwy tylko dla terenu o symbolu 11MN uwarunkowany zachowaniem szerokości frontu działki 18 m i minimalnej powierzchni 600 m<sup>2</sup>, z obsługą komunikacyjną od ulicy Wodnej,
  - b) na pozostałym terenie zakaz wtórnych podziałów nieruchomości z wyłączeniem podziałów na rzecz powiększenia powierzchni działek istniejących.
- 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) zakaz nowej zabudowy na części terenu oznaczonego symbolami A12MN i A13MN położonych w granicach zagrożenia powodziowego. Obowiązują ustalenia § 25.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A14MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - uprawy rolne i ogrodnicze oraz usługi nieuciążliwe,

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i towarzyszącą gospodarczą zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się nową zabudowę gospodarczą, garażową i związaną z prowadzeniem gospodarstwa ogrodniczego - usytuowaną w głębi działki z wyłączeniem obszaru zagrożenia powodziowego, z dopuszczeniem sytuowania bezpośrednio przy granicy działek,
  - c) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek istniejących,
  - d) obowiązują ustalenia określone w § 17 ust.2 dla strefy ochrony konserwatorskiej,
  - e) opiniowaniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków podlegają działania związane z budynkiem mieszkalnym przy ul. Konopnickiej 13, jest to dawna pastorówka - część zespołu zboru o lokalnych wartościach kulturowych wpisanego do ewidencji konserwatorskiej, obowiązują ustalenia określone w § 18 ust.2.
  - f) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej.
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy gospodarczej i garażowej max 5,0 m do kalenicy,
  - b) na działkach należy pozostawić 60 % ich powierzchni jako teren biologicznie czynny, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 25 %.
  - c) miejsca parkingowe związane z potrzebami wynikającymi z prowadzonej działalności gospodarczej należy zapewnić na własnych działkach.<sup>3</sup>
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenów wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) zakaz zabudowy w części terenu położonej w granicach zagrożenia powodziowego.
  - b) zakaz zabudowy w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przewidzianej do zachowania.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A15MN** i **A16MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe,
- 3) zaleca się lokalizację funkcji usługowej w parterach budynków od strony ulic,

10. Dla terenów, o których mowa w ust.9 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) dla zabudowy przy ul. Mickiewicza obowiązują ustalenia dla strefy ochrony konserwatorskiej określone w § 17 ust.2,

- b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością rozbudowy i nadbudowy na warunkach jak dla budynków nowych,
  - c) usytuowanie nowej zabudowy od strony ulic zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, usytuowanie zabudowy gospodarczej, garaży wewnątrz działek - z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działek,
  - d) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej działek.
  - e) zakaz stosowania kolorystyki dachów i elewacji dysharmonizującej z otoczeniem,
  - f) zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek z wyłączeniem podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek istniejących,
- 2) parametry oraz wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość budynków 2 do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11,0 m do kalenicy,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 35 %, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni działek - 30 %.
  - c) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej pod warunkami:
  - d) dachy spadowe o kierunku kalenicy równoległym do granicy przestrzeni publicznych, wewnątrz terenu - dowolny, kąt nachylenia połaci - 30-50°,
  - e) zakaz stosowania od strony ulic ogrodzeń z wielkoformatowych,
  - f) prefabrykowanych żelbetowych i betonowych ogrodzeń,
- 3) granice i sposoby zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
- a) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 15MN korytarz szerokości min. 3,60 m z podziemnym przebiegiem kanalizacji deszczowej  $\phi$  1400, dla którego obowiązuje zakaz zabudowy. Ustala się dla działek, po których przebiega kanalizacja, obowiązek zapewnienia służebności gruntowej zapewniającej dostęp do sieci w sytuacjach awaryjnych i w celu konserwacji,
  - b) ustala się dla terenu oznaczonego symbolem 16MN - działek Nr 251 i 252 korytarz szerokości 8 m z napowietrznym przebiegiem linii niskiego napięcia, podziemnym przebiegiem kanalizacji deszczowej  $\phi$  1200, podziemnym przebiegiem kanalizacji sanitarnej  $\phi$  300 oraz podziemnym przebiegiem gazociągu niskiego ciśnienia 90, dla którego obowiązuje zakaz zabudowy. W korytarzu ustala się obowiązek zapewnienia służebności gruntowej zapewniającej dostęp do sieci w sytuacjach awaryjnych i w celu konserwacji,

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A17P**, dla którego ustala się zachowanie dotychczasowej funkcji przemysłowej oraz:

- 1) obowiązek traktowania budynku młyna jak obiektu należącego do zasobu ewidencji zabytków, a więc potencjalnego zabytku. Stąd wszelkie działania mające na celu rozbudowę obiektu lub zmianę istniejących elewacji podlegają uzgodnieniu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 2) ewentualna rozbiórka - tylko w przypadku nieopłacalności remontu po obowiązkowym wykonaniu inwentaryzacji architektonicznej.
- 3) brak możliwości rozbudowy obiektu obejmującą część produkcyjną.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A18MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi ogólnodostępne,
- 3) dopuszcza się funkcję usługową jako podstawową pod warunkiem umieszczenia jej w bryle budynku mieszkalnego.

13. Dla terenu, o którym mowa w ust. 12 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę oraz nadbudowę zabudowy istniejącej,

- c) zachowanie pierzejowej linii zabudowy wzdłuż ulicy Narutowicza,
  - d) zachowanie kierunku kalenic równoległe do ulicy Narutowicza,
  - e) zachowanie istniejących zasad obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) wysokość maksymalna - 2 kondygnacje naziemne, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
  - b) dopuszcza się sytuowanie jednokondygnacyjnej zabudowy gospodarczej i garaży przy granicy z działkami sąsiednimi, o maksymalnej wysokości 4,5 m.
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działek - 50 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A19MW, A20MW, A21MW i A22MW**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciągliwe w kubaturze budynków mieszkalnych lub w budynkach wolnostojących.

15. Dla terenów, o których mowa w ust. 14 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) dopuszcza się przebudowę obiektów przy zachowaniu warunków określonych w punkcie 2,
  - c) zakaz zmiany proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych. Zakaz ten nie dotyczy działań, których celem jest likwidacja barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
  - d) obowiązek stosowania kolorystyki elewacji harmonizującej z otoczeniem; obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru tej kolorystyki dla całego terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
  - e) zachowania dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej,
- 2) parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy: 0,7.
  - b) wysokość budynków mieszkalnych - 3 i 5 kondygnacji naziemnych, budynków usługowych 1-2 kondygnacje,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi - 30 %.
  - d) miejsca parkingowe dla mieszkańców należy zapewnić w granicach terenu oznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonego symbolem,
  - e) przez fragment terenu oznaczonego symbolami A21MW i A22MW przebiega napowietrzna linia 15 kV przewidziana do przebudowy na kablową. Do czasu przebudowy ustala się strefę ochronną szerokości po 7,5 m od osi linii z zakazem zabudowy.
- 3) Zasady podziału nieruchomości:
  - a) warunkiem ewentualnego podziału terenu - wykonanie przez wnioskodawcę planistycznej koncepcji zagospodarowania stanowiącej podstawę decyzji zatwierdzającej podział.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A23UMN, A24UMN, A25UMN i A26UMN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi ogólnodostępne,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową

17. Dla terenów, o których mowa w ust. 16 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,

- b) dopuszcza się nową zabudowę i przebudowę istniejących obiektów, o ile zostaną zachowane warunki określone poniżej,
  - c) dla budynków w ewidencji konserwatorskiej - zachowanie obecnej wysokości,
  - d) dachy spadowe o podstawowym kierunku kalenicy równoległym do ulic,
  - e) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych - powyżej formatu A-0 zasłaniających dekoracyjne elementy budynków,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) dla nowych i przebudowywanych budynków usługowo-mieszkalnych 2-3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie do 12 m do kalenicy,
  - b) zabudowa gospodarcza i garaże mogą być usytuowane przy granicy działek,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni działek - 40 %,
  - d) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej działek, obsługę parkingową dla usług zapewnia parking ogólnodostępny na Placu Kościuszki.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych z wyłączeniem podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek już istniejących.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A27MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa o niskiej intensywności,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe.
- 3) dopuszcza się usługi jako podstawowe przeznaczenie terenu pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie minimum 50 % powierzchni zabudowy usługowej, a kubatura zabudowy usługowej nie przekroczy 1000 m<sup>3</sup>.

19. Dla terenu, o którym mowa w ust. 18 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę według rysunku planu,
  - b) usytuowanie budynków od strony ulic zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
  - c) dopuszcza się możliwość budowy bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi. Możliwość ta dotyczy budynków gospodarczych i garaży, a budynków mieszkalnych tylko, gdy istniejąca szerokość frontu działki jest mniejsza niż 16 m.
  - d) lokalizacja nowej zabudowy gospodarczej i garaży tylko wewnątrz terenu,
  - e) dla budynków mieszkalnych i usługowych - dachy spadowe o kierunku kalenicy budynków od strony ulic - równoległym do tych ulic; wewnątrz terenu - dowolnym,
  - f) zakaz stosowania ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych z wielkoformatowych elementów prefabrykowanych żelbetowych i betonowych,
  - g) nową zabudowę działki Nr 110 w narożniku ulic Łęczyckiej i Łódzkiej należy traktować jak zabudowę wymagającą specjalnego opracowania architektonicznego.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy - 0,5.
  - b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - do 3 kondygnacji naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
  - c) możliwość podpiwniczenia budynków do wysokości 1,0 m npt,
  - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja naziemna, dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe pod warunkiem, że wysokość nie przekroczy 6,0 m, a wysokość do okapu 5,0 m.
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 40 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
  - f) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej działek, miejsca parkingowe związane z potrzebami prowadzonej działalności gospodarczej należy zapewnić na własnych działkach,



- g) ustala się korytarz z projektowanym podziemnym przebiegiem elektroenergetycznej linii 15 kV szerokości 2 m z zakazem zabudowy. Do czasu przebudowy istniejącej napowietrznej linii 15 kV ustala się korytarz szerokości 15 m z zakazem nowej zabudowy i podwyższania zabudowy już istniejącej.
- 3) zasady podziału nieruchomości:
- a) podział wtórny działek z zapewnieniem dostępu od ulicy Ogrodowej - możliwy pod warunkiem uzyskania minimalnej powierzchni działki powstałej po podziale 600 m<sup>2</sup>. Zasada ta nie obowiązuje dla podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek istniejących.
  - b) dopuszcza się wtórny podział działek położonych na wschód od ul. Ogrodowej, po zapewnieniu dojazdu do tej ulicy zgodnie z propozycją przedstawioną na rysunku planu lub poprzez ustanowienie służebności przejazdu do ulicy Ogrodowej lub ulicy Sienkiewicza,

20. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A28Ua, A29Ua, A30Ua, A31Ua**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowych funkcji usług publicznych : A28Ua - siedziby Urzędu Miejskiego, A29Ua - Komendy Powiatowej Policji, A30Ua - Urzędu Skarbowego i Prokuratury, A31Ua - Powiatowej Komendy Państwowej Straży Pożarnej,

21. Dla terenów, o których mowa w ust. 20 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) adaptuje się istniejące obiekty usług publicznych z możliwością modernizacji, przebudowy i rozbudowy.
  - b) obowiązuje zakaz ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu:
- a) ewentualna rozbudowa maksymalnie do 3 kondygnacji naziemnych z dopuszczeniem dachów płaskich.
  - b) obowiązek wyposażenia budynków i ich otoczenia w urządzenia niezbędne dla niepełnosprawnych (pochylnie, dźwigi itp.),
  - c) w przypadku remontów, przebudowy i rozbudowy istniejących obiektów usług publicznych - obowiązek uwzględnienia w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością ich adaptowania w sytuacji szczególnej na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości min. 0,2 miejsca na 1 zatrudnionego. Dopuszcza się, w przypadku braku możliwości terenowych dla urządzenia parkingu, bilansowanie potrzeb i możliwości terenowych dla całej jednostki A.
  - e) przebiegająca przez teren oznaczony symbolem 32U napowietrzna linia 15 kV przewidziana jest do przebudowy na kablową. Do czasu przebudowy ustala się strefę ochronną szerokości po 7,5 od osi linii z zakazem zabudowy. Pod linią napowietrzną mogą być urządzone miejsca parkingowe.
  - f) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek usługowych - 80 %, minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej - 10 %, przy czym można do tej powierzchni zaliczyć 50 % powierzchni parkingowej, gdy parking ten jest wyłożony ażurowymi kształtkami przerośniętymi trawą.
  - g) zachowuje się dotychczasową obsługę komunikacyjną terenów.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **32U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi użyteczności publicznej,  
2) uzupełniające przeznaczenie terenu: funkcja mieszkalna uwzględniona w bryle budynku usługowego.

23. Dla terenu, o którym mowa w ust. 21 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) przebudowę istniejącego, nieczynnego lokalu gastronomicznego z przystosowaniem do wymagań funkcji usługowej stanowiącej przedmiot działalności gospodarczej właściciela nieruchomości,
  - b) zachowanie dotychczasowej linii zabudowy wyznaczonej przez front budynku usługowego,
  - c) zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w części działki położonej przed frontem budynku,
  - d) zakaz realizacji innych wolno stojących obiektów w granicach działki.
  - e) zakaz ogrodzeń z prefabrykowanych betonowych elementów od strony ulicy Przejazd i ciągu pieszego,
  - f) wjazd na działkę - z ulicy Przejazd.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasad zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynku - 2 lub 3 kondygnacje naziemne, maksymalnie 11 m do kalenicy,
  - b) dach dwu lub wielospadowy, dopuszcza się kierunek kalenicy prostopadły do ulicy Przejazd,
  - c) maksymalny procent zabudowy działki - 50 %,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnego podziału.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **A33Uk**, **A34U**, **A35U**, **A36U**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowych funkcji:
  - a) 33Uk - sakralnej - kościoła parafialnego,
  - b) 34U - usług kultury - miejskiej i gminnej biblioteki publicznej,
  - c) 35U - usług kultury - powiatowej biblioteki pedagogicznej,
  - d) 36U - usług kultury - kina z możliwością zmiany na rzecz innych usług ogólnodostępnych,
- 2) obowiązek realizacji ustaleń odnoszących się do zespołu zabytkowego kościoła i dzwonnicy, zawartego w § 16 ust.2,
- 3) adaptację pozostałych istniejących budynków i obiektów towarzyszących z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy. Ewentualna rozbudowa maksymalnie do wysokości 3 kondygnacji naziemnych z dopuszczeniem dachu płaskiego.
- 4) obowiązek zapewnienia możliwości korzystania z usług mieszczących się w tych budynkach przez osoby niepełnosprawne,
- 5) w przypadku rozbudowy lub przebudowy budynków usługowych, z wyłączeniem kościoła, obowiązek uwzględnienia w podpiwniczeniach budynków pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie, z możliwością ich adaptowania w sytuacjach szczególnych na ukrycia lub zastępcze budowle ochronne dla ludności,
- 6) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej terenów usługowych,
- 7) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych z możliwościami terenowymi całej jednostki A.

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A37U**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji podstawowej - usługowej z zielenią towarzyszącą (przedszkole publiczne),
- 2) funkcje uzupełniające - inne usługi związane z funkcją podstawową.

26. Dla terenu, o którym mowa w ust. 22 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącego obiektu z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy. Przebudowa i rozbudowa pod warunkiem zachowania dotychczasowej liczby pełnych

kondygnacji z dopuszczeniem zmiany konstrukcji dachu na spadowy. Oznacza to, że ewentualna nadbudowa może objąć wyłącznie poddasze użytkowe.

- b) zakaz wtórnego podziału nieruchomości.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie i pielęgnację istniejącej zieleni.
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 20 %, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60 %,
  - c) obowiązek zapewnienia na działce min. 10 miejsc parkingowych.
  - d) przez teren przebiega odcinek napowietrznej linii 15kV przewidzianej do przebudowy na kablową. Do czasu przebudowy ustala się strefę szerokości po 7,5 od osi linii z zakazem zabudowy.
  - e) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej terenu

27.Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A38U**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 500 m<sup>2</sup> dla jednego obiektu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: inne usługi ogólnodostępne lub specjalistyczne.

28.Dla terenu, o którym mowa w ust. 23 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i zaplecza usługowego zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) usytuowanie nowej zabudowy zgodnie z liniami zabudowy według rysunku planu z dopuszczeniem budowy bezpośrednio przy granicy,
  - c) ustala się zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej,
  - d) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy usługowej,
  - e) w przypadku realizacji budynków z dachami spadowymi - kierunek kalenicy równoległy do ulicy Łódzkiej, dopuszcza się dachy płaskie,
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków - od strony ulicy Łódzkiej - minimum 2 kondygnacje naziemne, zaleca się 3 kondygnacje naziemne, od strony ciągu pieszego - 1-2 kondygnacje, jednak nie mniej niż 5,0 m od poziomu terenu do okapu,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu oznaczonego symbolem A38U - 10 %, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - 60 %
  - c) obsługa komunikacyjna zespołu handlowego od strony ciągu pieszego, działki Nr 175 - zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi tj. od strony ulicy Łódzkiej.
  - d) dopuszcza się bilansowanie potrzeb parkingowych wynikających z prowadzonej działalności z możliwościami terenowymi dla całej jednostki A.
- 3) zasady podziału nieruchomości: minimalna powierzchnia działki usługowej wynosi 200 m<sup>2</sup> oraz jest możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej części powstałych po podziale.

29.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A39PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: produkcyjno-usługowe o uciążliwości w granicach działki,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi ogólnodostępne lub specjalistyczne.

30.Dla terenu, o którym mowa w ust. 29 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa wyłącznie poza strefą ochronną od istniejącej napowietrznej linii 15 kV i po spełnieniu wymagań jak dla nowej zabudowy produkcyjno-usługowej oraz

- pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy nie przekroczy 60 % powierzchni działki, a wraz z powierzchnią utwardzoną - 85 % powierzchni działki.
- b) zakaz lokalizacji obiektów o funkcjach mieszkalnych.
  - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
    - a) wysokość: 1-2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 7,5 m do gzymsu,
    - b) dla istniejącej parterowej zabudowy usytuowanej przy granicy: po skablowaniu napowietrznej linii 15kV - możliwość II kondygnacji, jednak nie wyżej niż 6,0 m do kalenicy,
    - c) obowiązek likwidacji kotłowni węglowej wraz z rozbiórką komina i zastąpienie jej kotłownią olejową,
    - d) obowiązek pełnego zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów wewnątrz terenu,
    - e) obowiązek zapewnienia minimum 15 % powierzchni biologicznie czynnej,
    - f) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu z wjazdem z ul. Łódzkiej.
  - 3) zasady podziału nieruchomości:
    - a) podstawą ewentualnego podziału: wykonanie planistycznej koncepcji zagospodarowania z uwzględnieniem zasad obsługi komunikacyjnej części powstałych wskutek podziału.

31. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolem **A40U/ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie docelowe - obszar przestrzeni publicznej: Plac Kościuszki z zielenią towarzyszącą,
- 2) przeznaczenie tymczasowe - dotychczasowe usługi ogólnodostępne z dominacją usług handlu,

32. Dla terenu, o którym mowa w ust. 31 ustala się:

- 1) docelowo - rozbiórkę obecnego budynku wybitnie dysharmonizującego przestrzeń publiczną Placu Kościuszki,
- 2) zakaz modernizacji, przebudowy i rozbudowy obiektu handlowego,
- 3) po rozbiórce obiektu - rekultywacja terenu i wprowadzenie zieleni urządzonej niskiej przy uwzględnieniu zachowania osi widokowej z ulicy Mickiewicza na zabytkowy kościół parafialny.
- 4) zakaz podziałów i grodzenia terenu.
- 5) tymczasowy, maksymalnie 10 letni okres użytkowania dotychczasowego budynku handlowego.

33. Wyznacza się tereny tymczasowego użytkowania, oznaczone na rysunku planu symbolem **A41KDS/ZP** - obiektów i urządzeń obsługi komunikacji: przystanek komunikacji zbiorowej z urządzeniami towarzyszącymi przewidziane docelowo do przeniesienia. Po przeniesieniu - obszar przestrzeni publicznej - Plac Kościuszki zagospodarowany zielenią urządzoną.

- 1) W okresie tymczasowego użytkowania dopuszcza się sytuowanie sezonowego ogródka oraz wolno stojących kiosków.

34. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **A42U**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługi ogólnodostępne lub specjalistyczne,
- 2) zakaz funkcji mieszkaniowej

35. Dla terenu, o którym mowa w ust. 34 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy, ale z zakazem nadbudowy,

- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) możliwość nadbudowy o jedną kondygnację zabudowy gospodarczej, garażowej i magazynowej wewnątrz terenu, jednak nie więcej niż 6,0 m do gzymsu,
  - b) zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki,
  - c) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu.
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wewnątrz terenu w pełnym zakresie,
- 3) sposoby zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
  - a) zakaz nowej zabudowy w części terenu położonej w granicach obszaru zagrożenia powodziowego.
- 4) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnego podziału nieruchomości.

36. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolami **A43E, A44E, A45E, A46 E, A47E, A48E**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia elektroenergetyki - stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
- 2) adaptację istniejących obiektów wewnętrznych (44E, 46E i 47E) z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy,
- 3) przebudowa istniejących stacji słupowych (43E, 45E) oraz budowa nowej stacji (48E) w uzgodnieniu i na warunkach wynikających z przepisów odrębnych i uzgodnionych z zarządcą sieci.
- 4) zaleca się przy przebudowie stacji słupowych i istniejących wewnętrznych wykorzystanie wzorca „słup ogłoszeniowy”.
- 5) wszystkie stacje są bezpośrednio dostępne od istniejących ulic publicznych z wyjątkiem stacji oznaczonej symbolem A46E dostępnej od ciągu pieszego.

37. Wyznacza się teren do zagospodarowania, oznaczony na rysunku planu symbolem **A49K**, dla którego ustala się funkcję osadnika ścieków deszczowych. Dostępność komunikacyjna osadnika - z ul. Konopnickiej, za pośrednictwem dróg wewnętrznych bazaru. Ustala się obowiązek przykrycia osadnika i obsadzenia obrzeży zielenią wysoką.

38. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczonej symbolami **A50ZP i A51ZP**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejących drzew i urządzonej zieleni niskiej,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem 51ZP - zachowanie funkcji placu do nauki jazdy rowerami.

39. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A52KDS-U**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - parking publiczny dla samochodów osobowych, przystanek komunikacji zbiorowej oraz handel targowiskowy (bazar) z wykluczeniem handlu zwierzętami.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia związane z funkcją podstawową.
- 3) tymczasowy, maksymalnie 15 letni, sposób użytkowania terenu dla części obejmującej obecne dwie zabudowane działki o funkcji mieszkaniowej.

40. Dla terenu, o którym mowa w ust. 39 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zjazd publiczny na prawoskręt z ulicy Kaliskiej, z Placu Kościuszki (na przedłużeniu ulicy Przejazd) oraz z ulicy Konopnickiej.
  - b) podział funkcjonalny terenu - z uwzględnieniem linii rozgraniczającej tereny o różnym sposobie użytkowania, ale wspólnych zasadach obsługi komunikacyjnej: strefa A - przystanek (dworzec) komunikacji zbiorowej, strefa B - ogólnodostępne parkingi, strefa C - bazar.

- c) dla terenu objętego tymczasowym sposobem użytkowania ustala się zakaz utrwalania funkcji mieszkaniowej w drodze rozbudowy, modernizacji i przebudowy obecnych budynków związanych z tą funkcją. Dopuszcza się adaptację istniejącej zabudowy dla zakładanej planem funkcji usługowo-handlowej.
  - d) ustala się zakaz trwałego grodzenia terenu objętego tymczasowym sposobem użytkowania, w szczególności ogrodzenia z prefabrykowanych elementów betonowych.
  - e) zalecenie opracowania całościowej urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu, jako podstawy funkcjonalnego podziału terenu wraz z usytuowaniem zabudowy bazaru.
- 2) parametry i wskaźniki oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- b) obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym zaliczyć do niej można 50 % powierzchni wyłożonej ażurowymi kształtkami przerośniętymi trawą.
  - c) zakaz trwałej zabudowy w obszarze zagrożenia powodziowego.
  - d) zabudowa bazaru - parterowa, maksymalnie 5,0 m do kalenicy, z dopuszczeniem tymczasowych obiektów usługowo-handlowych,

41.Wyznacza się tereny do zagospodarowania na cele komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **A53KD** - przeznaczony na poszerzenie ulicy Kaliskiej,
- 2) **A54KD** - przeznaczony na poszerzenie ulicy Przejazd,
- 3) **A55KD** - przeznaczony na poszerzenie ulicy Południowej.

42.Dla terenów, o których mowa w ust. 41 obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizacji jakichkolwiek obiektów nie związanych z obsługą dróg publicznych. Istniejąca zabudowa na tym terenie przeznaczona jest docelowo do likwidacji. W okresie tymczasowego użytkowania obejmującego maksymalnie okres 20 lat, dopuszczalne są jedynie remonty bieżące dla zachowania warunków funkcjonowania substancji mieszkaniowej.

43.Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **A56U**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji usługowej - zabudowy usytuowanej w pierzei ul.Łódzkiej,
- 2) możliwość nadbudowy drugiej kondygnacji budynku po skablowaniu obecnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
- 3) bilansowanie potrzeb parkingowych w ramach możliwości terenowych w jednostce A.

44.Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **A57PU**, dla którego ustala się:

- 1) funkcję podstawową - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz tereny zabudowy usługowej,
- 2) możliwość zabudowy i realizacji budowli towarzyszących funkcjom podstawowym.
- 3) nowa zabudowa wyłącznie parterowa, maksymalnie do wysokości 6 m do gzymsu, o dachach spadowych i kącie nachylenia połaci min. 20 stopni,
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu - 40 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %.
- 5) obsługa komunikacyjna - z ul. Młynarskiej,

45.Wyznacza się tereny o funkcji komunikacji - dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KD-G(Z), 2KD-G(Z), 3KD-Z, 6KD-Z, 9KD-Z, 18KD-L, 19KD-L, 20KD-L, 22KD-L, 28KD-L, 29KD-D, dla których ustalenia zawarte są w § 31 dotyczącym zagadnień komunikacji. Wyznacza się ponadto:

- 1) oznaczone symbolem KDw ulice dojazdowe wewnętrzne: ulicę Wodną, ulicę Nadrzeczną i ulicę Ogrodową o szerokości korytarza w liniach rozgraniczających według rysunku planu,
- 2) oznaczone symbolami KDx ciągi piesze o przebiegu i parametrach według rysunku planu.

46.Dla terenów, o których mowa w ust.41 dopuszcza się realizację miejsc parkingowych, przystanków komunikacji miejskiej, małej architektury i innych elementów związanych z funkcją podstawową za zgodą zarządców tych dróg.

47.Dla terenów, o których mowa w ust. 41, z wyłączeniem ulic o randze głównych (Łódzka, Kaliska, Łęczycka), ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetyczne, oświetleniowe, wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, deszczowej, gazowej i telefonicznej.

48.Dla ulic Łódzkiej i Łęczyckiej ustala się zakaz prowadzenia nowych urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej w okresie pełnienia przez nie rangi ulic głównych.

### **§ 39. Ustalenia dla jednostki B (obręb geodezyjny 2)**

1.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B1MW i B2MW**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z towarzyszącymi parkingami, zielenią i dojazdami,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych, dobudowane do budynków mieszkalnych oraz usługi w zabudowie wolnostojącej o uciążliwości nie przekraczającej granic lokalu,

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
  - b) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki już istniejące.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7.
  - b) maksymalna wysokość budynków 5 kondygnacji, minimalna wysokość budynków 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,
  - c) zapewnienie minimum 25 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej w formie zieleni, skwerów i placów zabaw,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych i garażowych w ilości 1 miejsce postojowe lub garaż na 1 mieszkanie oraz dla usług przy uwzględnieniu potrzeb pracowników i klientów w dostosowaniu do ich programu, jednak nie mniej niż 0,2 miejsca na 1 zatrudnionego,
  - e) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej terenu od ulic zewnętrznych drogami wewnętrznymi z wykluczeniem wjazdów bezpośrednich z ul. Łęczyckiej.
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) podział terenu możliwy pod warunkiem opracowania w ramach wniosku projektu zagospodarowania terenu uwzględniającego zasady dotyczące zagospodarowania według punktu d-e oraz wyposażenie terenu w elementy infrastruktury technicznej, a także minimalne powierzchnie działek.

3.Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B3MN, B4MN, B5MN, B6MN, B7MN, B8MN, B9MN, B10MN, B11MN, B12MN, B13MN, B14MN, B15MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.

4.Dla terenów, o których mowa w ust.3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) dopuszcza się nową zabudowę na warunkach wynikających z niniejszych przepisów:
  - c) na terenach zainwestowanych zachowanie przedniej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki istniejące lub wkreśloną na rysunek planu,
  - d) udział zabudowy o funkcji uzupełniającej nie może przekraczać 80 % powierzchni zabudowy funkcji podstawowej. Zabudowa ta nie może również przekraczać wysokości istniejącego lub nowego budynku mieszkalnego.
  - e) obowiązują ustalenia § 19 ust.1 i 2 dla budynków o lokalnych wartościach kulturowych położonych przy ulicach Sienkiewicza i 1 Maja, znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej.
  - f) dla terenów oznaczonych symbolami B14MN i B15MN dopuszcza się usytuowanie obiektów usługowych w linii rozgraniczającej ulicy Łęczyckiej.
  - g) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej od ulic istniejących.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) intensywność zabudowy - 0,5.
  - b) wysokość budynków mieszkaniowych i usługowych do 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11 m do kalenicy, wysokość budynków gospodarczych z dopuszczeniem usytuowania bezpośrednio przy granicy działki - jedna kondygnacja, jednak nie więcej niż 5,0 m do kalenicy,
  - c) zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w obrębie działki budowlanej,
  - d) zapewnienie minimum 25 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki,
  - e) wyklucza się lokalizację zabudowy w granicach strefy ochronnej od linii 15 kV w okresie jej funkcjonowania jako napowietrznej.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów działek z wyłączeniem podziałów mających na celu powiększenie powierzchni działek istniejących.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **B16U**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji - siedziby starostwa powiatowego,
- 2) adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontów modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu dotychczasowej wysokości obiektu,
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 4) uwzględnienie w podpiwniczeniach pomieszczeń o konstrukcji odpornej na zagruzowanie z możliwością ich wykorzystania w sytuacjach szczególnych na ukrycia lub budowle ochronne dla ludności.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B17 U**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji - siedziby operatora sieci telekomunikacyjnej i centrali telefonicznej,
- 2) adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy. Rozbudowa z uwzględnieniem maksymalnie 2 kondygnacji naziemnych z dopuszczeniem dachu płaskiego, przy uwzględnieniu maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej działki i minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej,
- 3) zakaz wznoszenia kolejnego masztu telefonii komórkowej,
- 4) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce w ilości min. 30 % liczby zatrudnionych.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B18U i B19U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - usługowe z preferencją usług użyteczności publicznej,



- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - produkcyjno-usługowe o uciążliwości w granicach lokalu.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników i klientów,
  - c) warunkiem ewentualnej rozbudowy jest zachowanie dotychczasowej wysokości budynku do gzymsu; możliwa nadbudowa trzeciej kondygnacji naziemnej w formie poddasza użytkowego.
  - d) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu,
  - e) dopuszcza się możliwość wykorzystania do parkowania samochodów całego terenu oznaczonego symbolem B19U
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej 10 %,
  - b) zachowanie maksymalnego udziału powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem - 60 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział terenu dopuszczalny pod warunkiem opracowania planistycznej koncepcji podziału i zagospodarowania uwzględniającej ustalenia punktów 1 i 2, w szczególności zapewnienia parkingów.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B20U, B21U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe z preferencją użyteczności publicznej
- 2) zakaz innych funkcji uzupełniających przeznaczenie podstawowe,

10. Dla terenów, o których mowa w ust. 9 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejących budynków o funkcjach usługowych z możliwością remontów i modernizacji. Ewentualna rozbudowa dopuszczalna pod warunkami, o których mowa w punkcie 2
  - b) obowiązek stosowania jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
  - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla personelu i klientów na działce,
  - d) zachowania dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie maksymalnie 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
  - b) zastosowanie dachu spadowego o kącie nachylenia połaci 30-50°,
  - c) zachowania minimum 15 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej.
  - d) zachowania maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej działek,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów nieruchomości.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B22U-MN, B23U-MN i B24U-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi nieuciążliwe,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

12. Dla terenów, o których mowa w ust. 11 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
  - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i rozbudowy na warunkach określonych w dalszej treści punktu 1 i w punkcie 2,
  - b) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy działek,
  - c) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla budynków mieszkalnych wyznaczonej przez budynki już istniejące, dopuszcza się usytuowanie obiektów usługowych w linii rozgraniczającej ulicy Łęczyckiej, ulicy Krasickiego ,

- d) obowiązek stosowania ujednoliconej kolorystyki i materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu budynków sytuowanych na jednej działce,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) obowiązuje zachowanie maksymalnej wysokości obiektów - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m do kalenicy,
  - b) obowiązuje zachowanie minimum 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej działek,
  - c) dachy nowych i przebudowywanych obiektów spadowe o kalenicy głównej równoległej do ulicy z wjazdem.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz podziałów wtórnych.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **B25MW-U**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami (dom charytatywno-opiekuńczy)
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa gospodarcza, garaże:

14. Dla terenu, o którym mowa w ust. 11 ustala się:

- 1) obowiązek zachowania minimum 25 % powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnie 40 % powierzchni zabudowanej działek,
- 2) maksymalną wysokość zabudowy o funkcji podstawowej: 4 kondygnacje naziemne, zabudowy o funkcjach uzupełniających - jedna kondygnacja,
- 3) możliwość ogrodzenia terenu z wykluczeniem ogrodzeń pełnych z żelbetowych elementów prefabrykowanych,
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wewnątrz terenu.
- 5) obsługę komunikacyjną terenu - z ulicy Przyszłość oznaczonej symbolem 36KD-D.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **B26E, B27E, B28E, B29E i B30E**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejących wewnątrzowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV,
- 2) modernizację nasłupowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4 kV na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej stacji od ulic publicznych i osiedlowych dróg wewnętrznych oraz osiedlowych parkingów.

#### **§ 40. Ustalenia dla jednostki C (obręb geodezyjny 3)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C1MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa,

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowę nowych budynków mieszkalnych i(lub) usługowych,
  - b) zachowanie przedniej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki już istniejące,
  - c) dla nowej zabudowy przy ul. Młynarskiej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - d) maksymalny udział na działce zabudowy o funkcjach równorzędnych - w proporcjach 1:1,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) budynków gospodarczych - 1 kondygnacja, maksymalnie 5,0 m,

- b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-45 °,
  - c) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m do kalenicy, dla dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicach działek,
  - d) zachowania minimum 25 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 50 % powierzchni zabudowanej działki,
  - e) miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie i 0,5 miejsca na 1 zatrudnionego w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej - należy zapewnić na własnej działce,
  - f) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej z ulic istniejących.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości frontu działki min. 20 m oraz kąta położenia granicy względem ulicy - 90 °, a także minimalnej powierzchni: dla działki wyłącznie mieszkaniowej - 600 m<sup>2</sup>, dla działki usługowej - 400 m<sup>2</sup>, dla działki o funkcjach mieszkaniowo-usługowych - 800 m<sup>2</sup>.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C2MN i C3MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe towarzyszące funkcji mieszkaniowej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej i budowę nowych budynków mieszkalnych i(lub) usługowych,
  - b) zachowanie przedniej linii zabudowy wyznaczonej przez budynki już istniejące,
  - c) dla nowej zabudowy przy ul. Młynarskiej ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 8 m od linii rozgraniczającej ulicy,
  - d) maksymalny udział na działce zabudowy o funkcjach dopuszczalnych - 60 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych - 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m do kalenicy, dla budynków gospodarczych - 1 kondygnacja, maksymalnie 5,0 m,
  - b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-45 °,
  - c) dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych bezpośrednio przy granicach działek,
  - d) zachowania minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowanej działki,
  - e) miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie i 0,5 miejsca na 1 zatrudnionego w przypadku prowadzenia usługowej działalności gospodarczej - należy zapewnić na własnej działce,
  - f) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej z ulic istniejących.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: dopuszcza się wtórne podziały działek pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, szerokości frontu działki min. 20 m oraz kąta położenia granicy względem ulicy - 90 °, a także minimalnej powierzchni działek.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C4P**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przeznaczenia przemysłowego - młyna,
- 2) adaptację istniejącego budynku młyna wpisanego do ewidencji konserwatorskiej,

- 3) możliwość remontów, modernizacji i rozbudowy budynku głównego uwarunkowana jest uzyskaniem opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 4) dopuszcza się budowę parterowych obiektów administracyjnych, magazynowych i zaplecza produkcyjnego związanych z funkcją podstawową wyłącznie na terenie położonym poza granicą terenów zagrożenia powodziowego,
- 5) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej terenu.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C5RM-MN**, dla których ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie dotychczasowej funkcji terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z możliwością zmiany na funkcję mieszkaniową jednorodzinną,
  - b) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej wyłącznie w terenie oznaczonym na rysunku planu.
  - c) zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy od ul. Młynarskiej według rysunku planu i tylnej uwarunkowanej występowaniem zagrożenia powodziowego,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,0 m do kalenicy, bez podpiwniczenia, dachy spadowe symetryczne o kącie nachylenia połaci 25-45°,
  - b) zakaz budynków inwentarskich o obsadzie większej niż 5DJP,
  - c) obsługa komunikacyjna od ul. Młynarskiej

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C6ZD**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji terenów ogrodów działkowych,
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 3) zagospodarowanie terenu na zasadach wynikających z przepisów odrębnych,

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **C7E**, dla których ustala się: zachowanie istniejącej nastupowej stacji transformatorowej z modernizacją na warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym. Stacja ma zapewnioną obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ul. Młynarskiej.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze z zakazem zabudowy,
- 2) dopuszcza się możliwość podziałów nieruchomości wyłącznie związanych z potrzebami gospodarstw rolnych.

#### **§ 41. Ustalenia dla jednostki D (obręb geodezyjne 4 i 5)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **D1PU**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę produkcyjno-usługową (obecnie: obiekty istniejącej piekarni).
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i innych funkcji chronionych,
- 3) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy obejmującej maksymalnie 20 % dotychczasowej powierzchni zabudowy,
- 4) dla ewentualnej rozbudowy 1 kondygnacja naziemna, bez podpiwniczenia, maksymalnie 5 m do gzymsu i 7 m do kalenicy,
- 5) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40 % powierzchni terenu,
- 6) zachowanie powierzchni zabudowy - maksymalnie 20 % powierzchni terenu,

- 7) utrzymanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej - z drogi powiatowej wsi Klementów przez zainwestowane tereny produkcyjno-usługowe,
- 8) podział terenu dopuszczalny pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla części powstałych wskutek podziału z wyłączeniem służebności przejazdu.

2. Wyznacza się tereny przeznaczone do zagospodarowania rolniczego, stanowiące kompleks trwałych użytków zielonych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących kompleksów łąk w dolinie rzeki Ner jako istotnych elementów systemu ekologicznego regionu bez prawa zabudowy,
- 2) utrzymanie i konserwację istniejących rowów melioracyjnych w dolinie.
- 3) obowiązek zapewnienia przez właścicieli działek dostępu do rowów melioracyjnych dla ich konserwacji.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, dla których ustala się:

- 1) pozostawienie przebiegu nurtu rzeki Ner bez zmian,
- 2) objęcie rzeki Ner i jej doliny w granicach według rysunku planu ochroną prawną o randze obszaru chronionego krajobrazu,
- 3) zabezpieczenia rzeki przed zanieczyszczeniem jej wód poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków i wód deszczowych z terenu miasta,
- 4) właściciele gruntów przylegających do rzeki są obowiązani do umożliwienia dostępu do wody poprzez pozostawienie przejścia i możliwość przejazdu wzdłuż wody, o szerokości zależnie od ukształtowania linii brzegowej i konfiguracji terenu od 3-10 m oraz możliwość wykonywania robót konserwacyjnych i innych działań związanych z użytkowaniem wód publicznych.

#### **§ 42. Ustalenia dla jednostki E (obręb geodezyjny 6 w całości oraz obręb 7 w części)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E1Uk-ZP** stanowiące obszar przestrzeni publicznej, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowych funkcji - ogólnodostępnego terenu zieleni publicznej i usług kultury w zabytkowym pałacu,
- 2) ścisłą ochronę konserwatorską pałacu i zabytkowego parku miejskiego. Obowiązują ustalenia określone w § 16 ust.2.
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej,
- 4) zakaz sytuowania jakichkolwiek reklam oraz tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
- 5) dopuszcza się ogrodzenie terenu według indywidualnego projektu z obowiązkiem uzgodnienia z WKZ, o wysokości maksymalnie 180 cm, na podmurówce, z wykluczeniem ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych elementów,
- 6) zakaz podziałów nieruchomości,

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E2Uk**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji sakralnej,
- 2) uznanie terenu jako elementu składowego większego obszaru przestrzeni publicznej wraz z parkiem zabytkowym i pałacem,
- 3) ochronę konserwatorską wpisanego do ewidencji konserwatorskiej zespołu zboru ewangelicko-augsburskiego wraz z murowaną dzwonnica z końca XIX wieku, położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej obszarów zespołów zabytkowych,
- 4) obowiązek zachowania i ochrony starodrzewu otaczającego kościół.
- 5) obowiązują ustalenia określone w § 16 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E3Uo**, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji usług oświaty o charakterze ponadmiejskim.
- 2) adaptację istniejących obiektów i towarzyszących urządzeń budowlanych z możliwością remontów modernizacji i rozbudowy. Ewentualna rozbudowa z zachowaniem dotychczasowej wysokości z obowiązkiem uzyskania opinii WKZ,
- 3) obowiązują ustalenia § 18 ust.2, gdyż budynek liceum jest obiektem o lokalnych wartościach kulturowych wpisanym do ewidencji konserwatorskiej (stanowi dobro kultury współczesnej),
- 4) ogrodzenie terenu nawiązujące charakterem i wysokością do ogrodzenia parku z obowiązkiem wykonania projektu i uzyskania pozwolenia na budowę,
- 5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej,

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E4U-US**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia związane z rozwojem kompleksu funkcji leczniczo-wypoczynkowej i sportowej, wykorzystujące w szczególności wody geotermalne,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi inne towarzyszące funkcji podstawowej, zieleń, parkingi.
- 3) warunkiem realizacji regionalnego programu bazującego na zasobach wód geotermalnych jest opracowanie projektu zagospodarowania terenu ze szczególnym uwzględnieniem zabezpieczenia terenu przed powodzią, z obowiązkiem wyprzedzającego uzgodnienia sposobu tych zabezpieczeń z organem właściwym w sprawie ochrony powodziowej,
- 4) do czasu realizacji programu, o którym mowa w ust. 1 i 3, ustala się dotychczasowe przeznaczenie terenów jako tymczasowe - rekreacyjno-sportowe, nieuciążliwych składów i baz gospodarczych budownictwa i zieleni miejskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej bez możliwości nowej zabudowy kubaturowej związanej z dotychczasowymi funkcjami. Dopuszczalne są remonty istniejącej substancji budowlanej dla zapewnienia warunków funkcjonowania użytkowników. Tymczasowy maksymalny okres użytkowania ustala się na 20 lat.
- 5) na terenie należy uwzględnić lokalizację otworu chłonnego w ramach programu wykorzystania wód geotermalnych.
- 6) teren nie będzie miejscem odbywania imprez masowych w rozumieniu ustawy z dnia 22.08.1997 o bezpieczeństwie imprez masowych (t.j. Dz.U.z 2001 r. Nr 120, poz. 1298),
- 7) nieprzekraczalna linia zabudowy - 8,0 od linii rozgraniczającej ul.Mickiewicza i tylna w zależności od uzgodnionego z właściwym organem indywidualnego sposobu zabezpieczenia przed powodzią,
- 8) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu 40 %, min. powierzchnia biologicznie czynna - 25 %,
- 9) wysokość budynków: do 4 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 15 m do gzymsu,
- 10) ogrodzenie od strony przestrzeni publicznych maksymalnie 180 cm z wykluczeniem ogrodzenia pełnego i z prefabrykowanych elementów,
- 11) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości min. 40 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów,
- 12) obsługa komunikacyjna z ul.Mickiewicza poprzez drogi dojazdowe wewnętrzne,
- 13) podział terenu dopuszczalny pod warunkiem opracowania dla potrzeb podziału koncepcji zagospodarowania uwzględniającej zapewnienie obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia terenu stosownie do założonych w niniejszym planie funkcji i programu inwestycji.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego przebiegu nurtu rzeki Ner bez zmiany,

- 2) objęcie ochroną prawną rzeki i jej doliny w granicach według rysunku planu o randze obszaru chronionego krajobrazu,

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E5Uz**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe docelowe przeznaczenie terenu: obiekty i urządzenia związane z rozwojem kompleksu funkcji leczniczej i leczniczo-rehabilitacyjnej wykorzystujące w szczególności wody geotermalne,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - usługi inne towarzyszące funkcji podstawowej,
- 3) adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych,
- 4) obowiązek urządzenia ogólnodostępnego parkingu związanego z potrzebami zespołu leczniczego w ilości ustalonej indywidualnie, jednak nie mniej niż 40 miejsc postojowych na 100 łóżek,
- 5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 6) podział terenu i kompleksu szpitala możliwy pod warunkiem opracowania dla potrzeb podziału koncepcji zagospodarowania uwzględniającej zapewnienie obsługi komunikacyjnej dzielonych części oraz zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E6Uo** i **E7Uo**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji usług oświaty o charakterze ponadmiejskim i innych usług publicznych z zielenią towarzyszącą,
- 2) adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji.
- 3) ewentualna rozbudowa przy zachowaniu dotychczasowej wysokości obiektów oraz pod warunkiem, że udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni działek nie przekroczy 40 %, a minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
- 4) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości ustalonej indywidualnie, jednak nie mniej niż 10 miejsc dla każdego terenu,
- 5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Polnej.
- 6) zakaz podziałów wtórnych.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E8Uo**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji usług oświaty o charakterze miejskim z zielenią towarzyszącą,
- 2) adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji pod warunkiem zachowania dotychczasowej wysokości istniejących obiektów,
- 3) obowiązek zachowania minimum 50 % powierzchni biologicznie czynnej.
- 4) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ulicy Polnej.
- 5) zakaz podziałów wtórnych.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E9ZD**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji ogrodów działkowych,
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu.
- 3) zabudowę i zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych, związane z podstawową funkcją terenu.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E10ZP**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zieleń urządzoną ogólnie dostępną,
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie pojedynczych parterowych kiosków.
- 3) obowiązuje zakaz grodzenia terenu i zakaz podziałów.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **E11MN, E12MN, E13MN, E14MN**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowej funkcji podstawowej - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zachowanie dotychczasowego uzupełniającego przeznaczenia terenu - usług nieuciążliwych.

12. Dla terenu, o którym mowa w ust. 10 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji oraz budowy nowej zabudowy mieszkaniowej,
  - b) dopuszcza się możliwość sytuowania zabudowy bezpośrednio przy granicach działek. Możliwość ta dotyczy budynków gospodarczych i garażowych, a budynków mieszkalnych tylko w sytuacjach, gdy istniejąca szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m.
  - c) uzupełniająca zabudowa usługowa wbudowana w budynek mieszkalny lub wolnostojąca parterowa o maksymalnej wielkości 60 % powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce.
  - d) obowiązek stosowania ujednoczonej kolorystyki elewacji i pokrycia dachu oraz materiałów wykończeniowych dla budynków sytuowanych na jednej działce.
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnej działce związanych z potrzebami prowadzonej działalności gospodarczej,
  - f) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 9,5 m do kalenicy, a zabudowy gospodarczej i usługowej - jednej kondygnacji, lecz nie więcej niż 5 m do okapu,
  - b) zostanie zachowany przynajmniej 30 % udział powierzchni biologicznie czynnej w ogólnej powierzchni działki,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej nie przekroczy 25 % powierzchni działki,
  - d) dla nowej i rozbudowywanej zabudowy ustala się obowiązek dachów spadowych o kącie nachylenia połaci 25-45 °,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) zakaz wtórnych podziałów działek wymagających ustalenia służebności dojazdu lub wydzielenia nowego dojazdu do ulic publicznych lub wewnętrznych,

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E15PU**, dla których ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie dotychczasowej funkcji podstawowej: terenów produkcyjnych, składów i magazynów pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - b) adaptację istniejących obiektów i urządzeń budowlanych z możliwością remontów, rozbudowy i modernizacji,
  - c) zakaz zabudowy o funkcjach chronionych,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość maksymalna - 2 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
  - b) zachowania minimum 15 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki - 40 %,
  - d) zakaz zabudowy w strefie od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
  - f) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Targowej.



- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zakaz nowej zabudowy i prowadzenia działalności innej niż dotychczasowa zaliczonych do przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane,
- 4) zasady podziału nieruchomości: podstawą ewentualnego podziału - urbanistyczna koncepcja zagospodarowania uwzględniająca ustalenia planu, o których mowa w punktach 1-3,

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E16RU-PU**, dla których ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie dotychczasowej funkcji podstawowej - obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa,
  - b) uzupełniające przeznaczenie terenu - inne usługi specjalistyczne lub produkcyjno-usługowe o uciążliwości w granicach działki,
  - c) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - d) zakaz nowej i rozbudowywanej zabudowy o funkcjach chronionych,
  - e) zachowanie dotychczasowej bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z ulicy Targowej,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zakres rozbudowy nie może przekraczać 50 % dotychczasowej powierzchni użytkowej,
  - b) zostanie zachowana jako biologicznie czynna przynajmniej 30 % powierzchni działki, a maksymalny udział powierzchni zabudowanej - 30 % powierzchni działki,
  - c) wysokość zabudowy - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, lecz nie więcej niż 10 m do kalenicy,
  - d) zakaz zabudowy i tworzenia miejsc pracy w strefie od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla pracowników w granicach działki min. w ilości 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
  - f) zakaz ogrodzenia pełnego i z wielkoformatowych elementów prefabrykowanych żelbetowych i betonowych od strony ulicy Targowej,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E17MN**, dla którego ustala się:

- 1) adaptację dotychczasowego przeznaczenia terenu - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe, wolno stojące garaże,
- 3) zakaz podziałów wtórnych,
- 4) zakaz zabudowy w strefie od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania,
- 5) utrzymanie maksymalnej wysokości zabudowy zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę - 2 kondygnacje naziemne,
- 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 7) zachowanie dotychczasowej obsługi komunikacyjnej z ulicy Targowej.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E18PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - produkcyjno-usługowe z urządzeniami towarzyszącymi o uciążliwości w granicach działki,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - wydzielenie części mieszkalnej związane z potrzebami zakładu.

16. Dla terenu, o którym mowa w ust. 14 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zachowanie przedstawionej na rysunku planu linii zabudowy od ulicy Targowej i projektowanej stanowiącej przedłużenie ulicy Zielonej,

- b) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Targowej.
- c) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy na warunkach wynikających z dalszej treści ust. 15,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zakres rozbudowy maksymalnie 30 % dotychczasowej powierzchni użytkowej,
  - b) wysokość zabudowy nie przekroczy 2 kondygnacji naziemnych maksymalnie 8 m do gzymsu,
  - c) dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego dachu płaskiego.
  - d) zostanie zachowana jako biologicznie czynna przynajmniej 30 % powierzchni działki, a maksymalny udział powierzchni zabudowanej - 35 % powierzchni działki,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na działce w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
  - f) zakaz zabudowy i prowadzenia działalności gospodarczej w strefie ochronnej od linii napowietrznej 15 kV,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **E19E, E20E, E21E**, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejących stacji transformatorowych z możliwością ich modernizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i warunkach uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.
- 2) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Polnej dla stacji o symbolach E20E i E22E. Dla stacji o symbolu E21E obsługa komunikacyjna z ul. Zielonej poprzez wyodrębniony dojazd.

#### **§ 43. Ustalenia dla jednostki F (część obrębu geodezyjnego 7 i obręb geodezyjny 14 w całości)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F1PU i F2PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług o uciążliwości w granicach terenu ograniczonego liniami rozgraniczającymi,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - parkingi, zieleń.
- 3) dopuszcza się wariant lokalizacji otworu wydobywczego wód geotermalnych na terenie oznaczonym symbolem F.1PU.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów technicznych, administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
  - b) dopuszcza się adaptację istniejących obiektów produkcyjnych pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem przemysłowym i ograniczeniem uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu,
  - c) zakaz lokalizacji funkcji chronionych, w szczególności zabudowy mieszkaniowej i obiektów użyteczności publicznej,
  - d) obowiązek uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym dopuszczalnych rodzajów działalności, ewentualnej zabudowy i zagospodarowania w strefie ochronnej od elektroenergetycznej linii wysokiego napięcia 110 kV oraz w strefie ochronnej od napowietrznych linii 15 kV,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Targowej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość projektowanych i rozbudowywanych obiektów o funkcji produkcyjnej, usługowej, administracyjnej i socjalnej - 12,0 m do kalenicy,
  - b) maksymalny procent zabudowy działki 50 %,
  - c) obowiązek pozostawienia minimum 20 % terenów niezabudowanych i nieutwardzonych jako tereny biologicznie czynne, przy czym bilans tych terenów można odnieść do całego terenu oznaczonego symbolem,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w obrębie własnej działki, minimum w ilości 0,3 miejsca postojowego na 1 zatrudnionego,
  - e) obowiązek realizacji od strony sąsiadujących terenów mieszkaniowych ogrodzenia pełnego o wysokości min. 2,00 m z zastosowaniem rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem przemysłowym,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział terenu możliwe pod warunkiem sporządzenia przez wnioskodawcę koncepcji zagospodarowania uwzględniającego zapewnienie dostępu dzielonych części terenu do dróg publicznych oraz pozostałych wymagań zawartych w rozdziale II i innych ustaleń dotyczących dzielonego terenu.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F3PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - produkcyjno-usługowe o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, zieleń oraz zabudowa mieszkaniowa.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust.3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy produkcyjno-usługowej przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej oraz towarzyszącej zabudowy mieszkaniowej związanej z potrzebami prowadzonej działalności gospodarczej,
  - b) sytuowanie budynków z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej przez budynki już istniejące, zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) budowę nowych nieuciążliwych obiektów usługowych i wytwórczych pod warunkiem zachowania wymagań rozdziału II oraz że powierzchnia zabudowy służącej prowadzeniu działalności nie przekroczy 150 % powierzchni zabudowy mieszkalnej,
  - d) obowiązek stosowania dla budynków sytuowanych na działce ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość nowej zabudowy związanej z działalnością gospodarczą oraz zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, jednak więcej niż 10 m do kalenicy, dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30-50°,
  - b) dopuszcza się możliwość sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy z działkami, dla których plan ustala taką samą funkcję,
  - c) obowiązek zachowania maksymalnie 40 % powierzchni zabudowanej działki i minimalnie 20 % powierzchni biologicznie czynnej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych związanych z potrzebami prowadzonej działalności gospodarczej na własnych działkach w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podstawą podziału - obowiązek wykonania urbanistycznej koncepcji podziału uwzględniającej ustalenia, o których wyżej mowa.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F4MW** i **F5MW**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - usługi nieuciążliwe lub o uciążliwości ograniczonej do lokalu,

6. Dla terenu, o którym mowa w ust.5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi z możliwością remontów i modernizacji,
  - b) rozbudowa zabudowy mieszkaniowej możliwa po spełnieniu warunków wynikających z dalszej treści ustaleń ust. 6 pkt 1 i 2,
  - c) dopuszcza się budowę wolno stojących garaży,
  - d) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy od ul. Targowej,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ulicy Targowej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 3 kondygnacje naziemne,
  - b) dopuszcza się przebudowę dachu na spadowy,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w ogólnej powierzchni terenu w liniach rozgraniczających - 50 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie,
  - e) dopuszcza się ogrodzenie pełne wys. 2,0 m od terenu o funkcji przemysłowej, ogrodzenie od strony ulicy Targowej - o wysokości maksymalnie 1,60 m z wykluczeniem elementów betonowych prefabrykowanych.
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem opracowania urbanistycznej koncepcji podziału uwzględniającej zasady obsługi komunikacyjnej i ustalenia ust.6.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F6MN-RM i F7MN-RM**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust.7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) nowa zabudowa z wyłączeniem terenu w strefie ochronnej od linii wysokiego napięcia 110 kV zgodnie z rysunkiem planu i wyłączeniem terenu w strefie linii napowietrznych 15 kV przewidzianych do zachowania,
  - c) obowiązek uwzględnienia linii zabudowy budynków mieszkalnych pokrywającej się ze strefa ochronna od napowietrznej linii energetycznej 15 kV przewidzianej do zachowania,
  - d) zakazuje się w zabudowie zagrodowej prowadzenia hodowli zwierząt gospodarskich o obsadzie powyżej 5 DJP,
  - e) dopuszcza się zabudowę gospodarczą związaną z zabudową mieszkaniową jednorodziną maksymalnie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej i bez ograniczeń na działce Nr 10 dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego,
  - f) dopuszcza się sytuowanie zabudowy gospodarczej bezpośrednio przy granicy działek,
  - g) zachowuje się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek z ulicy Targowej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nowa i rozbudowywana zabudowa mieszkaniowa - maksymalnie do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 9,5 do kalenicy, dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 30-50 stopni, zabudowa gospodarcza - jednokondygnacyjna.
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 30 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,

- c) zakazuje się, z wyłączeniem granic sąsiadujących z terenami przemysłowymi, stosowania od strony przestrzeni publicznych wielkoformatowych, żelbetowych i betonowych ogrodzeń z elementów prefabrykowanych,
- 3) zasady podziału nieruchomości:
- a) podział terenu na działki - wyłącznie w pasie wzdłuż ulicy Targowej i ulicy Mickiewicza z zakazem tworzenia nowych dróg wewnętrznych i dojazdów oraz pod warunkiem, że dzielone działki będą miały zapewnioną szerokość frontu min. 20 m i powierzchnię przynajmniej 1000 m<sup>2</sup>. Kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90°,
  - b) należy zagwarantować dojazd do części rolnych perspektywnie przewidzianych do zabudowy po sporządzeniu odrębnego planu miejscowego,

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F8P**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna tj. obiekty produkcyjne, składy i magazyny o uciążliwości w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa, parkingi, zieleń.

10. Dla terenu, o którym mowa w ust. 9 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek lokalizacji obiektów i urządzeń produkcyjnych oraz usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, a także obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
  - b) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną i towarzyszącą pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem i ograniczeniem innych uciążliwości prowadzonej działalności do granic terenu,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej oraz chronionych obiektów użyteczności publicznej,
  - d) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ulicy Targowej oraz z ulicy Mickiewicza.
  - e) zakaz zabudowy w strefie ochronnej od linii wysokiego napięcia 110 kV z obowiązkiem uzgodnienia z właściwym zakładem energetycznym ewentualnego sposobu zagospodarowania terenu w strefie,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalny procent zabudowy działki 30 %,
  - b) obowiązek pozostawienia min. 20 % terenów niezabudowanych i nieutwardzonych jako tereny biologicznie czynne,
  - c) maksymalna wysokość nowych obiektów budowlanych 15 m do kalenicy,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z prowadzoną działalnością w obrębie własnej działki w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
  - e) obowiązek zapewnienia pełnego ogrodzenia o wys. min. 2,0 m od strony terenów o funkcji mieszkaniowej.
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem sporządzenia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej sposób obsługi komunikacyjnej dzielonych części terenu oraz ich uzbrojenie,

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F9PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa techniczno-produkcyjna i usługowa o uciążliwości w granicach własnego terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obsługa transportu, zieleń, parkingi,

12 Dla terenu, o którym mowa w ust.11 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną, magazynową i usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) rozbudowa istniejących i budowa nowych obiektów pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic działki oraz zachowania ustaleń wynikających z dalszej treści ust.12.
  - c) zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej i chronionej funkcji użyteczności publicznej,
  - d) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej z ul. Mickiewicza.
  - e) obowiązek uzgodnienia sposobu zagospodarowania terenu w strefie ochronnej od napowietrznej linii 15 kV przewidzianej do zachowania.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 9 m do kalenicy, zalecana wysokość obiektów związanych z funkcją usługową i wytwórczą - 1 kondygnacja.
  - b) obowiązek pozostawienia min. 20 % powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej jako biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 40 %,
  - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzonej działalności w granicach własnego terenu w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem sporządzenia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej sposób obsługi komunikacyjnej dzielonych części terenu oraz ich uzbrojenie,

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **F10U i F11U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, parkingi.

14. Dla terenów, o których mowa w ust.13 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową z urządzeniami towarzyszącymi z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) z uwagi na znaczące walory ekspozycji terenu oznaczonego symbolem F11U, ustala się, że jest to zabudowa o szczególnych wymaganiach architektonicznych. Istniejący obiekt wymaga gruntownej przebudowy lub powinien ulec likwidacji.
  - c) zachowanie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolem F10U - dotychczasowe, terenu F11U - z ulicy Targowej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 11,0 m do kalenicy,
  - b) dach spadowy o kalenicy prostopadłej do ulicy zapewniającej obsługę komunikacyjną terenu,
  - c) dopuszczalne usytuowanie zabudowy na terenie o symbolu F11U - bezpośrednio przy granicy z działką Nadleśnictwa Poddębice,
  - d) zakaz grodzenia działki wielkoformatowymi, żelbetonowymi elementami prefabrykowanymi,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy działki - 70 %, z pozostałej części przynajmniej 50 % należy pozostawić jako powierzchnia biologicznie czynna,
  - f) dla terenu oznaczonego symbolem F10U ustala się obowiązek pozostawienia min. 20 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalne powierzchni zabudowy działki - 40 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **F12E i F13E**, dla których ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV z możliwością modernizacji na warunkach wynikających z odrębnych przepisów oraz uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym. Obsługa komunikacyjna stacji o symbolu F12E z ul. Targowej, stacji F13E - z ul. Mickiewicza.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - rolnicze, w perspektywie - pod zabudowę mieszkaniową z możliwością prowadzenia działalności gospodarczej pod warunkiem sporządzenia odrębnego planu miejscowego,
- 2) zakaz zabudowy do czasu sporządzenia planu, o którym wyżej mowa.

#### **§ 44. Ustalenia dla jednostki G (obręb geodezyjny 8)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G1PU, G2PU i G3PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę usługową i techniczno-produkcyjną o uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń, obsługa komunikacji.
- 3) wykluczenie zabudowy usługowej i produkcyjnej związanej z produkcją, przetwórstwem i magazynowaniem żywności w strefie ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m od ogrodzenia cmentarza).

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową i wytwórczą pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych umożliwiających zachowanie uciążliwości w granicach działki,
  - b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych obiektów o funkcjach określonych w ust.1 na warunkach wynikających z dalszej treści ust.2.
  - c) zakazuje się lokalizowania zabudowy o funkcji mieszkalnej.
  - d) usytuowanie nowej zabudowy, z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy przy ul. Łódzkiej; dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy wewnętrznych granicach działek,
  - e) obsługa komunikacyjna terenu o symbolu G1PU - bezpośrednio z ulicy Zielonej i Łódzkiej, terenów o symbolach G2PU i G3PU - dotychczasowa tj. z ulicy Łódzkiej.
  - f) zabudowę w narożniku ulic Łódzkiej i Zielonej należy traktować jako wymagającą szczególnego opracowania architektonicznego.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki położone przy ulicy Łódzkiej i Zielonej będą miały min. 2 kondygnacje naziemne, dopuszcza się 3 kondygnacje, jednak nie więcej niż 12 m do gzymsu; dla budynków położonych wewnątrz terenu nie ustala się wymaganej wysokości, jednak nie mogą one przekraczać wysokości budynków usytuowanych przy ulicach,
  - b) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni terenu oznaczonego symbolem nie przekroczy 50 %,
  - c) zostanie zachowane min. 15 % powierzchni poszczególnych działek jako powierzchni biologicznie czynnej. Dopuszcza się też możliwość bilansowania tej powierzchni w stosunku do całego terenu oznaczonego symbolem G1PU,
  - d) miejsca do parkowania samochodów w ilości min. 30 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowych lub na 100 miejsc konsumenckich dla obiektów gastronomicznych - należy zapewnić wewnątrz terenu, przy czym dopuszcza się możliwość bilansowania tych miejsc dla całego terenu oznaczonego symbolem,
  - e) obowiązuje zakaz stosowania od strony ulic ogrodzeń,

- 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem sporządzenia urbanistycznej koncepcji zagospodarowania terenu uwzględniającej sposób obsługi komunikacyjnej dzielonych części terenu oraz ich uzbrojenie i możliwość zapewnienia miejsc parkingowych.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G4MW i G5MW**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwa zabudowa usługowa, parkingi, zieleń.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną 5-cio kondygnacyjną z możliwością remontów i modernizacji,
  - b) dopuszcza się zabudowę usługową o uciążliwości ograniczonej do lokalu w formie dobudowy do budynków mieszkalnych lub wolnostojącą o wysokości maksymalnie 2 kondygnacjach naziemnych,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu o symbolu G4MW - z ul. Zielonej, terenu o symbolu G5MW - z ul. Przejazd przewidzianej do poszerzenia i budowy.
  - d) zakaz zabudowy w strefie ochronnej od napowietrznej linii 15 kV do czasu jej skablowania.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy - 0,7,
  - b) obowiązuje zachowanie minimum 30 % terenu jako powierzchni biologicznie czynnej,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu w granicach terenu w liniach rozgraniczających - 30 %,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości min. 1 miejsce na 1 mieszkanie,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny dla wyodrębnienia wspólnot mieszkaniowych pod warunkiem zapewnienia dojazdu do dzielonych części z obowiązkiem uzgodnienia obsługi komunikacyjnej z zarządcą drogi.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G6KDS i G7KDS**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zespoły garaży i parkingów,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi związane z naprawą samochodów.
- 3) adaptację istniejącej zabudowy garażowej.
- 4) zakaz lokalizowania zabudowy o innych funkcjach niż wymienione w punktach 1 i 2,
- 5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Przejazd oraz z ulicy dojazdowej wewnętrznej do cmentarza,

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G8ZC**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - cmentarz grzebalny, rzymskokatolicki.
- 2) zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu o wartościach kulturowych,
- 3) obowiązek uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w przypadku wymiany istniejącego ogrodzenia.
- 4) obowiązują ustalenia § 20 dotyczącego cmentarza.
- 5) obowiązek zachowania 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej liczonej od ogrodzenia cmentarza z zakazem zabudowy mieszkaniowej, usług o funkcjach usług publicznych oraz lokalizacji obiektów budowlanych służących wytwarzaniu i magazynowaniu oraz przetwarzaniu środków żywności.
- 6) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Zielonej za pośrednictwem drogi dojazdowej wewnętrznej.



7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G9E**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny infrastruktury technicznej - obiektów i urządzeń elektroenergetyki,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, parkingi, stacja bazowa telefonii komórkowej,
- 3) wyklucza się inne funkcje nie związane z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym,
- 4) adaptację istniejącego głównego punktu zasilania przewidzianego do modernizacji wraz z obiektami i urządzeniami technicznymi oraz obiektami administracji rejonu energetycznego,
- 5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul. Łódzkiej

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G10U**, dla których ustala się:

- 1) rekultywację terenu po zamknięciu obecnego wysypiska odpadów komunalnych,
- 2) zabudowę usługową z preferencją obsługi komunikacji i transportu jako podstawowe przeznaczenie terenu, w tym m.in. - przystanek autobusowy, dopuszczalne są również usługi handlu, gastronomii i hotelarstwa,
- 3) wyklucza się zabudowę i zagospodarowanie terenu związaną ze złomowaniem samochodów i odzyskiwaniem części samochodowych,

9. Dla terenu, o którym mowa w ust. 8 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązuje zakaz zabudowy mieszkaniowej,
  - b) z uwagi na eksponowane położenie - zabudowę usługową należy traktować jako wymagającą specjalnego opracowania architektonicznego,
  - c) lokalizację zabudowy usługowej w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) nowa zabudowa usługowa, z uwagi na eksponowane położenie, jest zaliczona do obiektów wymagających szczególnego opracowania architektonicznego
  - e) obsługa komunikacyjna terenu: docelowo z projektowanej ul.Przejazd. Do czasu budowy ulicy dopuszcza się urządzenie jednego wjazdu z ul.Łódzkiej na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.
  - f) obowiązek jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla obiektów sytuowanych na całym terenie.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy: 2 pełne kondygnacje naziemne, maksymalnie 8 m do gzymsu oraz poddasze użytkowe, maksymalnie 11 m do kalenicy,
  - b) dachy spadowe o kalenicy głównej równoległej do ul.Łódzkiej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 50 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości min. 40 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - e) zakaz ogrodzeń pełnych i z elementów prefabrykowanych dla całego terenu,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny po wybudowaniu projektowanej ulicy Przejazd oraz uzgodnieniu obsługi komunikacyjnej z zarządcami dróg.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G11ZC**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - cmentarz grzebalny, ewangelicki,
- 2) zachowanie i ochronę istniejącego drzewostanu,
- 3) obowiązują ustalenia § 20 dotyczące cmentarza.
- 4) obowiązek zachowania strefy ochrony sanitarnej liczonej od ogrodzenia cmentarza z zakazem zabudowy mieszkaniowej i usług publicznych oraz lokalizacji obiektów budowlanych służących wytwarzaniu i magazynowaniu oraz przetwarzaniu środków żywności.

5) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul.Łódzkiej.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G12ZP i G13ZP**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - tereny zieleni urządzonej po rekultywacji wysypiska odpadów komunalnych i zieleni izolacyjna wysoka w strefie ochrony sanitarnej od projektowanego cmentarza grzebalnego.
- 2) zakaz zabudowy i innych rodzajów niekubaturowego wykorzystania terenu.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G14ZC**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - nieczynny cmentarz, żydowski.
- 2) obowiązują ustalenia § 20 dotyczące cmentarza.
- 3) obowiązek zachowania 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej od granic cmentarza z zakazem lokalizacji zabudowy o funkcjach chronionych oraz zabudowy związanej z wytwarzaniem i magazynowaniem środków żywności.
- 4) dopuszcza się ogrodzenie terenu z obowiązkiem uzgodnienia projektu z WKZ.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G15ZC**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - cmentarz grzebalny,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - parking przycmentarny z dopuszczeniem parterowej zabudowy usługowej związanej z funkcją podstawową,
- 3) dopuszcza się budowę kaplicy cmentarnej i ogrodzenia według indywidualnego projektu,
- 4) tymczasowe użytkowanie terenu do czasu urządzenia cmentarza - dotychczasowe tj. rolnicze i zieleni niskiej nieurządzonej.
- 5) obowiązek zachowania 50-cio metrowej strefy ochrony sanitarnej liczonej od ogrodzenia cmentarza z zakazem zabudowy mieszkaniowej, lokalizacji usług publicznych i obiektów związanych z wytwarzaniem i magazynowaniem oraz przetwarzaniem środków żywności,
- 6) obsługa komunikacyjna - z projektowanej do budowy ul.Przejazd.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - lasy z zakazem zabudowy i zmiany sposobu użytkowania.

15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G16MN-MW**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna o wskaźniku intensywności zabudowy 0,6,
- 2) tymczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania terenu funkcją podstawową - dotychczasowy sposób użytkowania tj. tereny rolnicze,
- 3) zakaz podziałów i zabudowy do czasu wyprzedzającego uzbrojenia terenu i urządzenia drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 24KD-L przed faktycznym zagospodarowaniem zabudową mieszkaniową.
- 4) obsługa komunikacyjna terenu - wyłącznie od projektowanej ulicy lokalnej o symbolu 24KD-L.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G17U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa o uciążliwości ograniczonej do granic terenu z wykluczeniem obiektów kubaturowych w strefie ochronnej od napowietrznej linii wysokiego napięcia 110 kV i w strefach ochronnych od linii 15 kV przewidzianych do zachowania jako napowietrzne. W części terenu dopuszcza się urządzenie targowiska.

- 2) tymczasowe przeznaczenie terenu - rolnicze do czasu przebudowy (skablowania) systemu napowietrznych linii 15 kV, uzbrojenia terenu i urządzenia drogi lokalnej oznaczonej symbolem 24KD-L.
- 3) dopuszcza się w okresie tymczasowym urządzenie parkingu dla samochodów ciężarowych obsługiwane komunikacyjnie z projektowanego przedłużenia ul. Polnej o randze lokalnej.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G18MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa o uciążliwości ograniczonej do lokalu,

18. Dla terenów, o których mowa w ust. 16 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną z możliwością remontów i modernizacji,
  - b) nowa i rozbudowywana zabudowa mieszkaniowa wyłącznie pod warunkami wynikającymi z dalszej treści ust.18.
  - c) obowiązek zachowania ujednoliconej kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków na jednej działce,
  - d) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązek zachowania maksymalnie 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,0 m do kalenicy,
  - b) zabudowa gospodarcza i garażowa maksymalnie do 60 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy, jednokondygnacyjna z możliwością sytuowania przy granicy z działkami sąsiednimi.
  - c) usługi wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące, parterowe, maksymalnie do 50% powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.
  - d) zachowanie minimum 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej,
  - e) zachowanie maksymalnie 40 % powierzchni zabudowanej,
  - f) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów na własnej działce.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G19U**, dla którego ustala się przeznaczenie wyłącznie pod usługi.

20. Dla terenu, o którym mowa w ust. 18 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zabudowę usługową, ze względu na położenie przy skrzyżowaniu ulic należy traktować jako wymagającą specjalnego opracowania architektonicznego.
  - b) wjazd i urządzenie parkingu wyłącznie od ulicy Przejazd.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość 2 pełne kondygnacje naziemne,
  - b) zaleca się dach spadowy, ale dopuszczalny jest dach płaski,
  - c) udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki 40 %,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - 20 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G20ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni urządzonej niskiej w korytarzu napowietrznych linii 15 kV przewidzianych do zachowania. Do czasu realizacji funkcji docelowej - dopuszcza się dotychczasowy, rolniczy sposób użytkowania terenu jako tymczasowy.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **G21U-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę usługową i wytwórczą o charakterze rzemieślniczym o uciążliwości w granicach własnej działki,
- 2) dopuszczalne przeznaczenie terenu - zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

23. Dla terenu, o którym mowa w ust. 21 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością rozbudowy, remontów i modernizacji na warunkach wynikających z dalszej treści ust. 23.
  - b) obowiązuje zasada, aby budynki sytuowane na jednej działce miały podobne materiały wykończeniowe elewacji i pokrycia dachów.
  - c) obsługa komunikacyjna: z projektowanej osiedlowej ulicy dojazdowej przewidzianej do realizacji odrębnym planem miejscowym (rejon ul.Łódzkiej) oraz projektowanej ul.Przejazd.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nowa zabudowa mieszkaniowa oraz usługowa lub wytwórcza maksymalnie 2 kondygnacyjna, o dachach spadowych,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30 %,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej - 40 %,
- 3) zasady podziału nieruchomości: warunkiem ewentualnego podziału jest uzyskanie powierzchni działek z dopuszczalną funkcją mieszkalną powstałych w wyniku podziału min. 1000 m<sup>2</sup>, a działek wyłącznie usługowych - 500 m<sup>2</sup>.

24. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej - obiekty i urządzenia elektroenergetyki: stacja transformatorowa 15/0,4 kV istniejąca oznaczona na rysunku planu symbolem **G22E** obsługiwana komunikacyjnie z ulicy dojazdowej do cmentarza.

#### **§ 45. Ustalenia dla jednostki H (obręb geodezyjny 13)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **H1MN-PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną i produkcyjno-usługowa,
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - wytwórczość, obsługa komunikacji, parkingi, zieleń.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową w pasie wzdłuż ulicy Łódzkiej z dopuszczeniem remontów, modernizacji, rozbudowy i przebudowy. Warunkiem jest zachowanie istniejących wjazdów na działki bez możliwości tworzenia nowych.
  - b) warunkiem prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej, o których mowa w ust.1, jest obowiązek ograniczenia uciążliwości do granic własnego terenu oraz uzyskanie zgody zarządcy drogi na ewentualne przekształcenie zjazdu gospodarczego w zjazd publiczny,
  - c) obowiązuje stosowanie dla budynków na poszczególnych działkach ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
  - d) dla nowej zabudowy obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dla nowych, przebudowywanych i rozbudowywanych budynków mieszkalnych - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11 m do kalenicy, zabudowa usługowa - do dwóch kondygnacji naziemnych, jednak nie więcej niż 9 m do gzymsu i 11 m do kalenicy.
  - b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci min. 25°,

- c) obowiązuje zapewnienie miejsc do parkowania samochodów w obrębie własnego terenu w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego lub 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - d) obowiązek pozostawienia minimum 25 % powierzchni działki jako niezabudowanej i nieutwardzonej stanowiącej powierzchnie biologicznie czynną,
  - e) dopuszczalna maksymalnie 40 % powierzchnia zabudowy działki,
- 3) zasady podziału nieruchomości: obowiązuje zakaz podziałów, w wyniku których mogą powstać nowe działki z bezpośrednim dostępem do drogi krajowej. Dopuszcza się natomiast łączenie działek i ich zabudowę i zagospodarowanie przez jednego inwestora. Dokonywanie podziałów jest możliwe po urzędzeniu nowej drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW z zapewnieniem obsługi z tej drogi.
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- a) w przypadku przebudowy istniejących lub budowy nowych budynków mieszkalnych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej, inwestor jest zobowiązany do zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń, a w szczególności zabezpieczeń akustycznych chroniących wnętrza budynków przed uciążliwościami komunikacyjnymi.
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- zakaz reklam wielkoformatowych o powierzchni powyżej 6 m<sup>2</sup>,

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **H2PU i H3PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, obsługa komunikacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń.

4. Dla terenów, o których mowa w ust.3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy pod warunkiem zachowania wymagań rozdziału II oraz zachowania uciążliwości w granicach własnej działki,
  - b) lokalizację nowych budynków produkcyjno-usługowych, technicznych, administracyjnych i socjalnych związanych z funkcją podstawową,
  - c) zakaz lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej i innych funkcji chronionych,
  - d) dla terenu oznaczonego symbolem 3PU zakaz lokalizacji obiektów służących wytwarzaniu i magazynowaniu oraz przetwarzaniu środków żywności w odległości 50 m od ogrodzenia cmentarza ewangelickiego (strefa ochrony sanitarnej).
  - e) zachowuje się dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej terenu, zakaz tworzenia nowych wjazdów na terenu
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) nowa zabudowa - maksymalnie do wysokości 10 m do gzymsu i 12 m do kalenicy,
  - b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci minimum 15 °,
  - c) obowiązek pozostawienia minimum 20 % powierzchni terenu jako niezabudowanej i nieutwardzonej stanowiącej powierzchnie biologicznie czynną,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 30 %,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzonej działalności w granicach terenu w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem zachowania dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej terenu.

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **H4PU-MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług w okresie po zapewnieniu dostępności komunikacyjnej drogą dojazdową według rysunku planu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa mieszkaniowa związana z potrzebami prowadzonej działalności gospodarczej.
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu - rolnicze z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej i o funkcjach, o których mowa w punkcie 1 pod warunkiem zapewnienia dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z drogi krajowej. W przypadku konieczności urządzenia nowego wjazdu publicznego - warunkiem dopuszczenia zabudowy techniczno-produkcyjnej jest uzyskanie zgody zarządcy drogi. Brak takiej zgody wyklucza zabudowę produkcyjno-usługową w sytuacji, gdy nie dojdzie do budowy drogi wewnętrznej.

6. Dla terenów, o których mowa w ust.5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek wytyczenia i urządzenia drogi dojazdowej wewnętrznej zapewniającej obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) lokalizowanie obiektów produkcyjnych i usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
  - c) dopuszczenie lokalizowania zabudowy mieszkaniowej - wyłącznie w strefach określonych na rysunku planu przy obowiązku nasadzeń zieleni wysokiej izolacyjnej pomiędzy strefami o różnych funkcjach.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) obowiązek zachowania maksymalnej wysokości obiektów mieszkalnych - 2 kondygnacje naziemne, obiektów produkcyjnych i usługowych - 15,0 m włączając w to urządzenia technologiczne.
  - b) obowiązek pozostawienia minimum 20 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnej i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy działki,
  - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych związanych z potrzebami prowadzonej działalności w granicach własnego terenu w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz podziałów terenu w okresie poprzedzającym urządzenie drogi dojazdowej, o której wyżej mowa,

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **H5PU**, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej: obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz usług.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek lokalizowania zabudowy o funkcjach określonych w ust.7 pod warunkiem zachowania uciążliwości w granicach terenu i uzgodnieniu z zarządcą drogi krajowej warunków zjazdu,
  - b) zakaz zabudowy w strefie od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przewidzianej do zachowania,
  - c) zakaz zabudowy mieszkaniowej i chronionych usług użyteczności publicznej,
  - d) lokalizacja nowych obiektów produkcyjno-usługowych w strefie wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy,
  - e) obsługa komunikacyjna - bezpośrednio z drogi krajowej przy wykorzystaniu dotychczasowych zjazdów i warunku uzgodnienia, o którym mowa w punkcie 1,
  - f) dopuszcza się zalesienie części terenu położonego na południe od linii 15 kV.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość obiektów: 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 10 m do gzymsu,
  - b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci minimum 15°,

- c) obowiązek pozostawienia minimum 20 % powierzchni biologicznie czynnej i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowanej działki,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzenia działalności w ilości min. 0,3 miejsce na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz podziałów wymagających tworzenia nowych zjazdów z drogi krajowej,

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny leśne z zakazem zabudowy i zmiany przeznaczenia.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R** przeznaczone do rolniczego użytkowania z zakazem zabudowy i dopuszczeniem zalesienia.

11. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej, oznaczone na rysunku planu symbolami **H6E**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe - tereny obiektów i urządzeń elektroenergetyki, stacja transformatorowa 15/0,4 kV istniejąca z możliwością modernizacji i przebudowy. Plan dopuszcza lokalizację stacji projektowanych w zależności od potrzeb inwestorskich na ich działkach, na warunkach wynikających z przepisów szczególnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

12. Wyznacza się tereny komunikacji wraz z urządzeniami technicznymi oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** - droga dojazdowa wewnętrzna o szerokości minimum 10,0 m zakończona placem manewrowym o średnicy min. 25 m.

13. Na terenach, o których mowa w ust.12 ustala się:

- 1) obowiązek lokalizacji drogi dojazdowej wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 10 m z geometrycznym rozwiązaniem skrzyżowania z ul. Łódzką w celu zapewnienia widoczności,
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z zarządcą drogi,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z obsługą komunikacji.

#### **§ 46. Ustalenia dla jednostki J (obręb geodezyjny 9 w całości)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J1U i J2U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa o charakterze usług publicznych (obecnie: oświata) z urządzeniami i zielenią towarzyszącą.
- 2) uzupełniające przeznaczenie terenu - zabudowa gospodarcza związana z funkcjami podstawowymi, zieleni, parkingi, ewentualnie garaże.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejących obiektów budowlanych z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy.
  - b) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej terenu,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie dotychczasowej wysokości zabudowy,
  - b) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek - 30 %,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 %,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów na własnym terenie.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J3MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi o uciążliwości ograniczonej do granic własnej działki nie wymagające urządzania nowych zjazdów publicznych z ulicy Łódzkiej i Łęczyckiej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) przebudowa, rozbudowa i budowa nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem linii zabudowy wyznaczonej przez budynki na działkach sąsiadujących i po spełnieniu warunków wynikających z treści dalszych ustaleń ust.4.
  - c) maksymalne rozmiary zabudowy usługowej nie mogą przekroczyć 120 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - d) dla zabudowy przy ul. Łęczyckiej - zalecenie zmiany funkcji budynków mieszkalnych na usługową lub przynajmniej lokalizacja usług w parterach budynków mieszkalnych,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 11 m do kalenicy, usługowej - 2 kondygnacje naziemne lecz nie więcej niż 9,0 m do kalenicy, zabudowy gospodarczej i wolno stojących garaży - 1 kondygnacja.
  - b) w przypadku przebudowywanej, rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej w pasie terenu wzdłuż ulicy Łódzkiej i Łęczyckiej na głębokość min. 80 m od krawędzi jezdni - obowiązek wyposażenia mieszkań w urządzenia zabezpieczające wnętrza budynków przed uciążliwościami komunikacyjnymi, zwłaszcza przed hałasem,
  - c) pozostawienia min. 25 % powierzchni działek jako biologicznie czynnej i maksymalnie 35 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
  - d) dachy spadowe o kalenicy głównej równoległej do ulic,
  - e) w przypadku prowadzenia działalności usługowej - obowiązek zapewnienia w obrębie działki miejsc parkingowych związanych z prowadzoną działalnością w ilości min. 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - f) dopuszcza się zabudowę z usytuowaniem bezpośrednio przy granicach działek,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) zakaz tworzenia nowych działek z dostępem od ul. Łódzkiej i Łęczyckiej,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 600 m<sup>2</sup>, szerokość frontu działki - minimum 18 m, kąt położenia granic w stosunku do ulic - 60-90°,

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **J4MN, J5MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże,

6. Dla terenów, o których mowa w ust.5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i usługową z możliwością remontów i modernizacji,
  - b) przebudowa, rozbudowa i budowa nowych obiektów budowlanych z uwzględnieniem obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej na rysunku planu oraz spełnieniu ustaleń wynikających z dalszej treści ust.6.
  - c) maksymalna wielkość budynków usługowych nie może przekroczyć 60 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego usytuowanego na tej samej działce,
  - d) dla terenów oznaczonych symbolami J4MN zakaz zabudowy i tworzenia miejsc pracy w strefie od linii napowietrznej 15 kV do czasu jej skablowania,



- e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie maksymalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 11 m do kalenicy; usługowej, gospodarczej i garażowej - 1 kondygnacja,
  - b) obowiązek zachowania minimum 30 % powierzchni działek jako biologicznie czynnej i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
  - c) w przypadku prowadzenia działalności usługowej - obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych związanych z tą działalnością, w obrębie działki w ilości min. 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - d) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy z działkami sąsiednimi,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

7. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **J6U**, dla którego ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowę usługową,
- 2) tymczasowy sposób użytkowania - dotychczasowa funkcja mieszkaniowa ,

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy, przy czym rozbudowa może dotyczyć wyłącznie funkcji usługowej,
  - b) warunkiem ewentualnej rozbudowy jest zapewnienie miejsc parkingowych związanych z prowadzoną działalnością,
  - c) zakaz nowej zabudowy mieszkaniowej.
  - d) obsługa komunikacyjna wyłącznie od ul. Partyzantów.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) rozbudowa maksymalnie do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 8 m do gzymsu,
  - b) dach spadowy o kalenicy równoległej do ul.Łódzkiej,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działki - 50%,
  - d) obowiązek zachowania minimum 15 % powierzchni działki niezabudowanej i nieutwardzonej jako biologicznie czynnej.
- 3) zasady podziału nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J7U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa z preferencją obsługi ruchu komunikacyjnego z urządzeniami towarzyszącymi,
- 2) gruntowną modernizację istniejącej stacji paliw na warunkach ustalonych odrębnie z zarządcą drogi krajowej w zakresie obsługi komunikacyjnej,
- 3) tymczasowe użytkowanie terenu: funkcja mieszkaniowa na działce Nr 97 z zakazem jej rozbudowy.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **J8MN, J9MN, J10MN, J11MN, J12MN i J13MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże.

11. Dla terenów, o których mowa w ust. 10 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) obowiązek zachowania warunków dla zabudowy rozbudowywanej jak dla zabudowy nowej,

- c) obowiązek stosowania ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
  - d) zakaz realizacji zabudowy wyprzedzającej budowę kanalizacji sanitarnej w strefie oznaczonej na rysunku planu, stanowiącej potencjalną strefę ochrony pośredniej ujęcia wody,
  - e) obsługę komunikacyjną zapewniają przedstawione na rysunku planu istniejące i projektowane ulice publiczne.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość: zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze mieszkalne, maksymalnie 9 m do kalenicy, zabudowy usługowej - 2 kondygnacje naziemne, zabudowy gospodarczej - jedna kondygnacja.
  - b) maksymalne rozmiary zabudowy usługowej nie mogą przekroczyć 80 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
  - c) obowiązek stosowania dachów spadowych o głównej kalenicy równoległej do przebiegu ulic,
  - d) obowiązek zachowania minimum 40 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 25 % powierzchni zabudowy działki,
  - e) bezpośrednio przy granicy działek dopuszczalna jest tylko zabudowa gospodarcza, usługowa i garaże,
  - f) miejsca parkingowe związane z prowadzoną działalnością usługową należy zapewnić na własnej działce,
  - g) zakazuje się stosowania, od strony przestrzeni publicznych oraz graniczących z terenami leśnymi i przewidzianymi do zalesienia, ogrodzeń z wielkowymiarowych, żelbetowych prefabrykowanych elementów,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały, z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami J11MN i J12MN, możliwe wyłącznie według zasad przedstawionych na rysunku przy uwzględnieniu: minimalnej powierzchni działki 800 m<sup>2</sup>, 20 m szerokości frontu działki, kształtu działki umożliwiającego zabudowę wolnostojącą i zachowanie istniejących kątów położenia granic działek w stosunku do pasów drogowych. Dla terenów oznaczonych symbolami J11MN i J12MN stanowiących własność jednego właściciela - podstawę podziału - urbanistyczna koncepcja podziału nieruchomości uwzględniająca ustalenia niniejszego planu.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J14MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - obiekty i urządzenia towarzyszące funkcjom podstawowym (zieleni, parkingi i inne).

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 12 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy. Warunkiem jest zachowanie istniejących wjazdów na działki. Tworzenie nowych wjazdów zarówno gospodarczych jak i publicznych wymaga uzgodnienia z zarządcą drogi.
  - b) obowiązek zachowania warunków dla zabudowy przebudowywanej i rozbudowywanej jak dla zabudowy nowej,
  - c) z uwagi na eksponowane położenie działki Nr 203 przy ul. Łódzkiej - zabudowę usługową na tej działce należy traktować jako zabudowę wymagającą specjalnego opracowania architektonicznego,
  - d) lokalizacja zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
  - e) zaleca się sytuowanie przy ulicy Łódzkiej zabudowy usługowej, a mieszkaniowej - wewnątrz działek,

- f) obowiązek stosowania jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
  - g) zakaz uruchamiania działalności usługowej stanowiącej przedsięwzięcie oddziałujące na środowisko, dla którego istnieje obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko i dla których obowiązek taki może być nałożony,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość: budynków mieszkalnych i usługowych - 2-3 kondygnacje naziemne (max. 8 m do gzymsu i 10 m do kalenicy), budynków gospodarczych i garaży - 1 kondygnacja.
  - b) maksymalne rozmiary zabudowy usługowej nie mogą przekroczyć powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego. Zasada ta nie dotyczy zabudowy na działce Nr 203 obsługiwanej komunikacyjnie od ul. Łódzkiej, gdzie ustala się udział zabudowy mieszkaniowej na poziomie 25 % powierzchni użytkowej usług.
  - c) dachy spadowe, dla obiektów usługowych dopuszcza się płaskie,
  - d) obowiązek wyposażenia budynków mieszkalnych sytuowanych w pasie wzdłuż ulicy Łódzkiej na głębokość min. 80 od krawędzi jezdni w urządzenia zabezpieczające przed uciążliwościami komunikacyjnymi, w tym zwłaszcza przed hałasem,
  - e) obowiązek zachowania min. 20 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego i maksymalnie 40 % powierzchni zabudowy na działce,
  - f) miejsca parkingowe wynikające z potrzeb prowadzonej działalności, należy zapewnić na własnych działkach,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz podziałów, w wyniku których mogą powstać nowe działki z dostępem do drogi krajowej. Obsługę komunikacyjną nowo powstałych działek należy zapewnić drogami wewnętrznymi lub dojazdami od ulicy Partyzantów.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J15PU**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi, obsługa komunikacji i transportu, parkingi, zieleń.

15. Dla terenów, o których mowa w ust. 14 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji, przebudowy i rozbudowy,
  - b) warunkiem realizacji funkcji, o których mowa w ust.1 jest zachowanie uciążliwości w granicach terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - c) obowiązek lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
  - d) zakaz lokalizowania obiektów o funkcjach mieszkalnych oraz chronionych obiektów użyteczności publicznej,
  - e) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej od ul. Łódzkiej (zjazdy istniejące) i ul. Partyzantów (zjazdy nowe).
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość obiektów 13 m nie wliczając w to urządzeń technologicznych typu komin, dźwig itp.
  - b) obowiązek pozostawienia minimum 20 % terenów niezabudowanych i nieutwardzonych stanowiących powierzchnie biologicznie czynną i maksymalnie 40 % powierzchni zabudowy działki,
  - c) obowiązek realizacji ogrodzenia pełnego o wysokości min. 2,0 m z zastosowaniem rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed hałasem przemysłowym wzdłuż terenu o funkcji mieszkaniowej,
  - d) obowiązek nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż terenu o funkcji mieszkaniowej,

- e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej w obrębie własnej działki w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podziały dopuszczalne pod warunkiem opracowania dla potrzeb podziału urbanistycznej koncepcji podziału uwzględniającej zasady obsługi komunikacyjnej, o których mowa w ust.15 pkt 1e.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J16MN-U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, wytwórczość o uciążliwości w granicach własnego terenu

17. Dla terenów, o których mowa w ust. 16 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy,
  - b) dopuszcza się uzupełnienie istniejącej zabudowy,
  - c) dla terenu położonego na zachód od istniejącej zabudowy - obowiązek wyznaczenia i urządzenia dojazdu drogą wewnętrzną szerokości min. 8,0 m zakończoną placem manewrowym z wjazdem według propozycji przedstawionej na rysunku planu lub według odrębnie sporządzonej koncepcji planistycznej stanowiącej podstawę podziału na działki. Ustala się, że dojazd ten może być wyznaczony wyłącznie od ulicy Partyzantów z zakazem włączania się w ulicę Łódzką.
  - d) dla terenu przy ul. Leśnej zostanie zachowany dotychczasowy sposób obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie przekroczy 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze mieszkalne, zabudowy gospodarczej i usługowej - 1 kondygnacja,
  - b) zostanie zachowane min. 40 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego, a maksymalna powierzchnia zabudowy działki nie przekroczy 40 % jej powierzchni,
  - c) w pasie terenu na głębokość około 80 m przy ul. Łódzkiej - obowiązek wyposażenia nowych budynków mieszkalnych w urządzenia chroniące wnętrza tych budynków przed uciążliwościami komunikacyjnymi.
  - d) dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek, zaś budynków mieszkalnych tylko w sytuacjach, gdy szerokość frontu działki jest równa lub mniejsza niż 16 m.
- 3) zasady podziałów nieruchomości: pod warunkiem określonym w punkcie 1c.

18. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J17P**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń, parkingi
- 3) przeznaczenie dopuszczalne - sortownia odpadów komunalnych.

19. Dla terenów, o których mowa w ust. 18 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę i rodzaj prowadzonej działalności pod warunkiem zastosowania rozwiązań technologicznych zapewniających ochronę przed uciążliwościami przemysłowymi do granic terenu,
  - b) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy produkcyjnej i usługowej przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością.
  - c) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji mieszkalnej oraz obiektów użyteczności publicznej,
  - d) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:

- a) maksymalna wysokość nowych i rozbudowywanych obiektów 13 m od poziomu terenu, nie wliczając w to urządzeń technologicznych typu komin czy dźwig,
  - b) obowiązek realizacji pełnego ogrodzenia terenu o wysokości min. 2,0 m.
  - c) obowiązek pozostawienia minimum 20 % powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej stanowiącej tereny biologicznie czynne i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy działki w stosunku do jej powierzchni całkowitej,
  - d) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzonej działalności w obrębie terenu w ilości min. 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podział dopuszczalny pod warunkiem obsługi komunikacyjnej bezpośrednio lub pośrednio od ulicy Partyzantów.

20. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, stanowiące rezerwę terenu dla projektowanej obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 72 z zakazem jakiegokolwiek zabudowy i zalesienia.

21. Wyznacza się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** z zakazem zmiany funkcji i zabudowy nie związanej z gospodarką leśną.

22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL** docelowo przeznaczone pod zalesienie. Do czasu zalesienia ustala się tymczasowy rolniczy sposób użytkowania z zakazem zabudowy.

23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J18Wz**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.
- 2) adaptację istniejącej zabudowy i urządzeń związanych z funkcją podstawową z możliwością rozbudowy.
- 3) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej.

24. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **J19ZP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - publiczną zieleń urządzoną
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowę usługową, parterową typu kiosk.

25. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **J20E, J21E, J22E**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny infrastruktury technicznej: obiekty i urządzenia elektroenergetyki - stacje transformatorowe 15/0,4 kV istniejące przewidziane do modernizacji i przebudowy na wewnątrzowe z zachowaniem dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej i projektowane do budowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej z projektowanej do budowy ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD-L.

## § 47. Ustalenia dla jednostki K ( obręb geodezyjny 10)

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K1MW i K2MW**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - zabudowa usługowa o uciążliwości ograniczonej do lokalu, parkingi, garaże, zieleń.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) nowa zabudowa wyłącznie wielorodzinną o 3-5 kondygnacjach naziemnych z urządzeniami towarzyszącymi; dopuszcza się usługi w parterach budynków usytuowanych wzdłuż ulicy Łęczyckiej,
  - c) obsługa komunikacyjna z istniejących ulic okalających tereny z wykluczeniem wjazdów bezpośrednich z ul.Łęczyckiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) intensywność zabudowy - 0,6 - 0,7.
  - b) parkingi w ilości 1 miejsce na 1 mieszkanie należy zapewnić w granicach terenów oznaczonych symbolami,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: tylko dla celów wyodrębnienia wspólnot mieszkaniowych. Podstawą podziału - opracowanie urbanistycznej koncepcji podziału z uwzględnieniem ustaleń ust.2.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **K3MN, K4MN, K5MN, K6MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwa zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, garaże.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością rozbudowy na warunkach ustalonych dla zabudowy nowej,
  - b) dopuszcza się zabudowę gospodarczą i garażową bezpośrednio przy granicy działek z preferencją sytuowania przy granicy równoległej do frontu działki,
  - c) dla terenów w granicach potencjalnej strefy ochronnej od ujęcia wody - zakaz realizacji zabudowy przed wyposażeniem terenu w sieć kanalizacji sanitarnej. Oznacza to zakaz stosowania do gromadzenia ścieków zbiorników bezodpływowych,
  - d) obowiązek stosowania ujednoliconych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków sytuowanych na jednej działce,
  - e) obowiązuje, do czasu ewentualnego skablowania, zachowanie niezabudowanego pasa szerokości po 7,5 m od osi napowietrznych linii 15 kV o przebiegu według rysunku planu,
  - f) obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych według rysunku planu przy uwzględnieniu stref włączeń dróg dojazdowych wewnętrznych.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m do kalenicy, a zabudowy usługowej - 1 kondygnacja.
  - b) dopuszcza się możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m npt,
  - c) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°,
  - d) obowiązek pozostawienia minimum 50 % powierzchni działek jako terenu biologicznie czynnego i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowanej w stosunku do powierzchni działek,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów na terenie działek,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) minimalna powierzchnia działek - 800 m<sup>2</sup>, zalecana min. 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość frontu działki - 20 m,
  - c) kąt położenia granic działek względem pasów drogowych ulic istniejących i projektowanych - 90°, dopuszcza się kąt mniejszy jednak nie mniej niż 60°,
  - d) uzyskania kształtu dzielonych działek umożliwiających realizację zabudowy wolnostojącej,

- e) zapewnienie dostępu do dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu lub dróg wewnętrznych włączających się do dróg publicznych w strefach włączeń według rysunku planu,

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K7U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - część zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust.5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługowo-mieszkaniową z możliwością rozbudowy,
  - b) obsługa komunikacyjna - z projektowanej do poszerzenia i budowy przedłużenia ul.Miłej o randze zbiorczej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zachowanie dotychczasowej wysokości - tj. 2 kondygnacji naziemnych,
  - b) zapewnienie miejsc do parkowania samochodów na działce w ilości min. 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej,
  - c) obowiązek zapewnienia minimum 25 % powierzchni działki jako terenu biologicznie czynnego i maksymalnie 50 % powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
- 3) zasady podziału nieruchomości: dla ewentualnego rozdzielenia funkcji mieszkaniowej i usługowej pod warunkiem zapewnienia dostępności komunikacyjnej do ulic publicznych.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K8P**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny zabudowy produkcyjnej o uciążliwości w granicach terenu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - parkingi, zieleń.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę produkcyjną i usługową pod warunkiem, że zastosowane urządzenia technologiczne umożliwią ograniczenie uciążliwości do granic terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny,
  - b) dopuszcza się budowę nowych obiektów produkcyjnych i usługowych, a także administracyjnych i socjalnych związanych z funkcją podstawową,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów o funkcji mieszkalnej i użyteczności publicznej,
  - d) obsługa komunikacyjna - wyłącznie od strony ul.Miłej, z uwzględnieniem wjazdu awaryjnego z ul. Łęczyckiej, zakaz nowych wjazdów z ul.Łęczyckiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość wznoszonych nowych i rozbudowywanych obiektów budowlanych nie może przekroczyć wysokości obiektów istniejących,
  - b) zostanie zachowanych przynajmniej 20 % powierzchni terenu jako biologicznie czynnego, a maksymalna powierzchnia zabudowana nie przekroczy 60 % powierzchni terenu w liniach rozgraniczających,
  - c) zostanie zapewniona odpowiednia ilość miejsc parkingowych w granicach terenu lub w liniach rozgraniczających przyległych ulic w ilości min. 0,3 miejsce na 1 zatrudnionego,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: podstawą podziałów - opracowanie urbanistycznej koncepcji podziału z uwzględnieniem ustaleń ust.8.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K9Wz i K10Wz**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - terenu infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- 2) adaptację istniejących urządzeń i zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
- 3) zakaz innej zabudowy nie związanej z funkcją podstawową.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K11U i K12U** dla których ustala się:

- 1) podstawowe docelowe przeznaczenie terenu - zabudowa usługowa w obszarze uciążliwości ulicy Łęczyckiej i potencjalnej uciążliwości projektowanej w perspektywie obwodnicy drogi krajowej,
- 2) przeznaczenie docelowe uzupełniające - objekty i urządzenia obsługi komunikacji, obsługi podróży i inne z preferencją użyteczności publicznej.
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu - rolnicze do czasu wybudowania projektowanej ulicy o symbolu 25KD-L i 63KD-D stanowiących o możliwości obsługi komunikacyjnej terenu.

11. Dla terenu, o których mowa w ust. 10 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek lokalizowania obiektów usługowych oraz związanych z obsługą komunikacji w strefie wyznaczonej nieprzekraczalnymi liniami zabudowy pod warunkiem, że uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie obejmie sąsiadujących po drugiej stronie ulicy terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) zakaz zabudowy o funkcjach mieszkaniowych i chronionych obiektów użyteczności publicznej,
  - c) obsługa komunikacyjna obydwu terenów - wyłącznie od strony projektowanej lokalnej ulicy miejskiej i projektowanej ulicy dojazdowej,
  - d) zakaz stosowania na budynkach od strony przestrzeni publicznych okładzin z tworzyw sztucznych i agresywnej kolorystyki,
  - e) dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych, w tym również podświetlanych,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy - do 3 kondygnacji naziemnych, maksymalnie 11 m do kalenicy,
  - b) możliwość podpiwniczenia budynków do 1,0 m npt,
  - c) dachy wielospadowe, ale dopuszcza się też płaskie,
  - d) obowiązek zachowania minimum 25 % terenu niezabudowanego i nieutwardzonego jako powierzchni biologicznie czynnej, przy czym do powierzchni tej można zaliczyć również 50 % powierzchni parkingowej wyłożonej ażurowymi kształtkami przerośniętymi trawą. Maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do całkowitej powierzchni działki - 40 %,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie w ilości min. 30 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> usługowej powierzchni użytkowej.
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) warunkiem podziału terenu jest zachowanie bezpośredniej dostępności dzielonych działek do projektowanej miejskiej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD-L oraz za pośrednictwem dróg dojazdowych wewnętrznych. Wydzielenie działek możliwe w ramach istniejących podziałów własnościowych lub zniesieniu własności, po uprzednim wykonaniu projektu podziału w oparciu o koncepcję zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
  - b) wyklucza się podziały terenu, w wyniku których powstałyby działki z bezpośrednim wyłącznym dostępem od ulicy Łęczyckiej,

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K13MN**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, zabudowa gospodarcza i garaże.



- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu - rolnicze do czasu wytyczenia projektowanej ulicy miejskiej o symbolu 25KD-L i uzbrojenia terenu.

13. Dla terenów, o których mowa w ust. 12 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy oznaczonych na rysunku planu,
  - b) bezpośrednio przy granicach działek możliwa tylko lokalizacja zabudowy gospodarczej i garaży; zabudowa usługowa - wyłącznie w sytuacjach, gdy byłoby to zablokowanie z budynkiem o podobnej funkcji na działce sąsiedniej,
  - c) obowiązek stosowania jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla obiektów sytuowanych na jednej działce,
  - d) obsługa komunikacyjna bezpośrednio z projektowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 25KD-L oraz za pośrednictwem wewnętrznych dróg dojazdowych.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9,5 m do kalenicy,
  - b) możliwość podpiwniczenia budynków do 1,0 m npt,
  - c) dachy spadowe o kącie nachylenia połąci 25-45 stopni,
  - d) obowiązek zachowania minimum 40 % powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna powierzchnia zabudowy - 25 % powierzchni działki,
  - e) zapewnienie miejsc do parkowania samochodów na własnych działkach,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) wydzielenie działek budowlanych możliwe w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu projektu podziału w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania dla poszczególnych terenów.
  - b) do czasu wytyczenia projektowanej ulicy oznaczonej symbolem 25KD-L - zakaz nowych podziałów.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K14RM**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zachowanie dotychczasowej funkcji terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługowe

15. Dla terenu, o którym mowa w ust. 14. ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptację istniejącej zabudowy i możliwość budowy nowej wyłącznie w terenie z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy według rysunku planu,
  - b) ewentualna rozbudowa budynków mieszkalnych pod warunkiem wyposażenia w urządzenia zabezpieczające wewnątrz części mieszkalnych przed uciążliwościami komunikacyjnymi,
  - c) dopuszcza się zmianę funkcji istniejących obiektów na usługowe i budowę nowej zabudowy usługowej pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy ulicy Łęczyckiej na zjazd publiczny,
  - d) zakaz budowy budynków inwentarskich umożliwiających hodowlę zwierząt gospodarskich w ilości ponad 5 DJP.
  - e) obsługa komunikacyjna - wyłącznie na warunkach dotychczasowych z ul. Łęczyckiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) zabudowa mieszkalna - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, ale nie więcej niż 9 m do kalenicy,
  - b) dopuszcza się podpiwniczenie do wysokości 1 m npt,
  - c) zabudowa usługowa i gospodarcza - 1 kondygnacja, maksymalnie 6 m do gzymsu,

- d) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°,
  - e) maksymalny udział powierzchni zabudowanej w graniach terenu określonego liniami rozgraniczającymi - 30 %, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %,
- 3) zasady podziałów nieruchomości: zakaz wtórnych podziałów.

16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **K15US/R**, dla którego ustala się:

- 1) tymczasowe zachowanie dotychczasowej funkcji i sposobu użytkowania: strzelnicy sportowej pod warunkiem, że:
  - a) zostaną zachowane wymagania dotyczące zapewnienia ochrony przez hałasem dla terenów sąsiadujących ze strzelnicą,
  - b) zostaną zachowane wymagania dotyczące bezpieczeństwa powszechnego, tj. teren zostanie wyposażony przynajmniej w ogrodzenie pełne wysokości min.2,5 m.
- 2) w przypadku braku spełnienia warunków, o których wyżej mowa, strzelnicę należy zlikwidować.
- 3) docelowe rolnicze przeznaczenie terenu z zakazem zabudowy i dopuszczeniem zalesienia.

17. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL** przeznaczone do zagospodarowania i użytkowania jako tereny leśne bez prawa zabudowy za wyjątkiem obiektów służących gospodarce leśnej.

18. Wyznacza się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się zakaz zabudowy, zalesienia i prowadzenia jakichkolwiek sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej. Teren stanowi rezerwę pod budowę projektowanej obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 72.

19. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL** przeznaczone docelowo do zalesienia. Do czasu zalesienia dopuszcza się użytkowanie rolnicze bez możliwości zabudowy.

20. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **K16E, K17E, K18E, K19E** - istniejące i projektowane do budowy stacje elektroenergetyczne 15/0,4 kV do modernizacji i budowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym. Stacja o symbolu K16E dostępna od projektowanej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem 45KD-D, stacje o symbolach K17E i K18E są położone wewnątrz terenów mieszkaniowych i produkcyjnych i ich dostęp do drogi publicznej wymaga ustanowienia odrębnego dojazdu lub zmiany statusu na stację abonencką. Stacja oznaczona symbolem E19E ma zapewnioną obsługę komunikacyjną od ul. Miłej.

#### **§ 48. Ustalenia dla jednostki L (obręb geodezyjny 11)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **L1MN, L2MN, L3MN, L4MN, L5MN, L6MN, L7MN, L8MN**, dla których ustala się:

- 4) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 5) przeznaczenie uzupełniające - nieuciążliwa zabudowa usługowa, zabudowa gospodarcza, garaże.

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

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy,
  - b) obowiązek uwzględnienia przy rozbudowie budynków wymagań ustalonych dla zabudowy nowej,

- c) usytuowanie zabudowy z uwzględnieniem linii zabudowy jak na rysunku planu i możliwością usytuowania budynków gospodarczych i garaży przy granicy,
  - d) obowiązuje stosowanie ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków realizowanych na jednej działce,
  - e) obsługę komunikacyjną zapewniają istniejące i projektowane ulice publiczne lokalne i dojazdowe według rysunku planu.
  - f) maksymalna wielkość programu usługowego na działce jako funkcji uzupełniającej nie może przekroczyć 60 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, jednak nie więcej niż 9,5 m do kalenicy, część usługowa wbudowana w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojąca, do dwóch kondygnacji, o wysokości maksymalnie 7,5 m do kalenicy,
  - b) dachy spadowe o głównej kalenicy równoległej do ulicy stanowiącej o obsłudze działki,
  - c) możliwość podpiwniczenia do wysokości 1,0 m npt,
  - d) zachowanie minimum 50 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 30 % powierzchni zabudowy w stosunku do całkowitej jej powierzchni,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów na terenie działek,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały terenów na działki według zasad przedstawionych na rysunku planu z uwzględnieniem: minimalnej powierzchni dzielonej działki 800 m<sup>2</sup> i zachowania min. 20 m szerokości frontu. Kąt położenia granic względem ulic - 90°.

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **L9PU**, dla których ustala się: podstawowe przeznaczenie gruntów - zabudowa produkcyjno-usługowa w obszarze oddziaływania oczyszczalni ścieków z dopuszczeniem budowy sortowni odpadów komunalnych.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z zakazem rozbudowy i powiększania dotychczasowej mieszkalnej powierzchni użytkowej i zaleceniem zmiany funkcji na produkcyjno-usługową.
  - b) lokalizacja zabudowy produkcyjno-usługowej przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością pod warunkiem, że uciążliwość zamknie się w granicach terenu oznaczonego symbolem,
  - c) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej związanej z przetwórstwem i magazynowaniem środków żywności,
  - d) obowiązek nasadzeń zieleni wysokiej izolacyjnej w strefie według rysunku planu szerokości przynajmniej 10 m od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,
  - e) obsługa komunikacyjna terenu - od ul. Młynarskiej oraz od ulicy nowoprojektowanej oznaczonej symbolem 16KD-L,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
- a) wysokość projektowanych obiektów o funkcji produkcyjnej, administracyjnej i socjalnej nie może przekraczać 10,0 m do gzymsu, przy czym ograniczenie to nie dotyczy urządzeń i obiektów towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z innych wymagań np. dźwigi, kominy, silosy, zbiorniki itp.,
  - b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą w ilości przynajmniej 0,3 miejsca na 1 zatrudnionego - w obrębie własnej działki,
  - c) maksymalny procent zabudowy działki 50 %,
  - d) obowiązek pozostawienia minimum 20 % powierzchni niezabudowanej i nieutwardzonej jako biologicznie czynnej,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia działki - 0,5 ha,
- b) minimalna szerokość boku przylegającego do drogi dojazdowej publicznej - 25 m,
- c) kąt położenia granicy wobec drogi publicznej - 60-90°

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **L10MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe, zabudowa gospodarcza, garaże, towarzyszące zabudowie jednorodzinnej,
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu - dotychczasowe rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową do czasu budowy ulic publicznych i sieci uzbrojenia komunalnego.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 5 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy z uwzględnieniem docelowej zamiany funkcji obiektów na mieszkaniową z usługami w całości,
  - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się zakaz prowadzenia ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 10 DJP,
  - c) obowiązek lokalizacji budynków mieszkaniowych w zabudowie wolno stojącej z urządzeniami towarzyszącymi, usytuowanych w liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - d) dopuszcza się realizację wolno stojących obiektów usługowych lub przybudowanych do budynków mieszkalnych z usytuowaniem w linii zabudowy do 3 m zbliżonej do linii rozgraniczających ulic dojazdowych,
  - e) dopuszcza się parterową zabudowę gospodarczą i wolno stojące garaże z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicach działek równoległych do ulic,
  - f) obowiązek stosowania dla budynków sytuowanych na jednej działce jednolitych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, maksymalnie 9 m do kalenicy,
  - b) wysokość zabudowy usługowej, gospodarczej i garaży - 1 kondygnacja, maksymalnie 5 m wysokości,
  - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków mieszkalnych do wysokości 1 m od poziomu terenu,
  - d) dachy spadowe o kierunku kalenicy głównej równoległe do ulic, dla działek narożnych - dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°,
  - e) zakaz stosowania na ogrodzenie wielkowymiarowych prefabrykowanych elementów żelbetowych i betonowych,
  - f) obowiązek zapewnienia na działce przynajmniej 1 miejsca parkingowego w przypadku prowadzenia działalności usługowej.
  - g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 40 % powierzchni działki,
  - h) maksymalny udział powierzchni zabudowy w ogólnej powierzchni działki - 30 %,
- 3) zasady scalania i podziałów nieruchomości:
  - a) zakaz podziałów nieruchomości ograniczonych wyłącznie do granic własności bez uwzględnienia przedstawionych na rysunku planu nowych projektowanych ulic miejskich,
  - b) podziały z obowiązkiem uwzględnienia projektowanych zasad według rysunku planu, przy założeniu, że: minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1000 m<sup>2</sup>, długość boku przylegającego do drogi dojazdowej 20 m, a kształt działki po jej wydzieleniu umożliwia zabudowę wolno stojącą z uwzględnieniem zasad kształtowania ładu przestrzennego, o którym mowa w ust. 6
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla terenów w strefie oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 20.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **L11U**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu: usługi z preferencją obsługi komunikacji i podróży w strefie uciążliwości projektowanej w perspektywie obwodnicy drogi krajowej,
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń, parkingi,
- 3) tymczasowe przeznaczenie terenu: rolnicze z zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust.7 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością remontów, rozbudowy i przebudowy z uwzględnieniem docelowej zamiany funkcji obiektów na wyłącznie usługową,
  - b) dla istniejącej zabudowy zagrodowej ustala się zakaz prowadzenia ferm hodowlanych o obsadzie powyżej 10DJP,
  - c) ustala się zakaz nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej,
  - d) obowiązek lokalizacji w granicach strefy określonej liniami zabudowy budynków usługowych oraz związanych z obsługą komunikacji i podróży z urządzeniami towarzyszącymi,
  - e) obsługa komunikacyjna - wyłącznie z projektowanej do budowy miejskiej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu,
  - f) obowiązek stosowania dla budynków sytuowanych na działce ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu,
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość zabudowy - maksymalnie 3 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 11 m od poziomu terenu do kalenicy, minimum 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
  - b) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-35°,
  - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości minimum 40 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej lub handlowej oraz na 100 miejsc konsumenckich,
  - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni całkowitej terenu w granicach linii rozgraniczających - 30 %,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %, w tym obowiązek nasycenia zielenią wysoką przynajmniej połowy tej powierzchni,
- 3) zasady podziałów nieruchomości:
  - a) podziały dopuszczalne dopiero po wytyczeniu i wykupieniu gruntów dla urządzenia publicznej ulicy dojazdowej. Do czasu zapewnienia ustalonej planem obsługi komunikacyjnej - zakaz podziałów.
  - b) warunki podziałów: działki o powierzchni minimum 2000 m<sup>2</sup>, kąt położenia granic w stosunku do pasa projektowanej ulicy - 60-90°,
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) dopuszczenie lokalizacji tablic reklamowych, w tym również podświetlanych.
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej: dla

terenów w strefie oznaczonej na rysunku planu - obowiązują ustalenia § 20 w zakresie nadzoru archeologicznego nad robotami fundamentowymi.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **L12KDS**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny komunikacji, osiedlowy zespół garaży,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi związane z naprawą samochodów o maksymalnie 2 stanowiskach,
- 3) adaptację istniejących garaży bez możliwości dalszej rozbudowy.
- 4) zachowanie dotychczasowych zasad obsługi komunikacyjnej.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **L13MN** dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie gruntów - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe w zabudowie wolnostojącej lub wbudowane w bryłę budynków mieszkalnych, zabudowa gospodarcza, garaże,

11. Dla terenów, o których mowa w ust.4 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową z możliwością remontów i rozbudowy,
  - b) nowa zabudowa mieszkaniowa z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - c) zabudowa o funkcjach uzupełniających - maksymalnie o powierzchni zabudowy 80 % powierzchni zabudowy mieszkaniowej.
  - d) zachowuje się dotychczasowe zasady obsługi komunikacyjnej z odcinka obecnej ul. Młynarskiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej - 2 kondygnacje naziemne, jednak nie więcej niż 9,0 m do kalenicy,
  - b) możliwość podpiwniczenia budynków mieszkalnych do 1,0 m npt,
  - c) dachy spadowe o kącie nachylenia połaci 25-45°,
  - d) zabudowa usługowa i gospodarcza - jednokondygnacyjna, o maksymalnej wysokości 7 m do kalenicy,
  - e) obowiązek pozostawienia minimum 40 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnej powierzchni zabudowy - 30 % powierzchni całkowitej działek,
  - f) ustala się możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio przy granicy działki,
- 3) zasady podziału nieruchomości: podziały nieruchomości dopuszczalne pod warunkiem zachowania bezpośredniej dostępności nowopowstałych działek do obecnej drogi dojazdowej stanowiącej obsługę komunikacyjną całego terenu.

12. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **L14Koś**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie - tereny infrastruktury technicznej - oczyszczalnia ścieków z urządzeniami technicznymi - w budowie,
- 2) zalecenie zagospodarowania terenu od strony południowej i wschodniej zielenią wysoką izolacyjną,
- 3) zachowanie ustalonej pozwoleniem na budowę obsługi komunikacyjnej od ul. Młynarskiej.

13. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się zagospodarowanie rolnicze bez prawa zabudowy. Fragment terenów rolnych stanowi rezerwę dla projektowanej obwodnicy drogowej miasta Poddebice w ciągu drogi krajowej Nr 72. Dla tej części obszaru rolnego ustala się także zakaz zalesienia oraz prowadzenia jakichkolwiek ciągów infrastruktury technicznej.

14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL** przeznaczone docelowo do zalesienia. Do czasu zalesienia ustala się tymczasowy rolniczy sposób zagospodarowania bez możliwości zabudowy.

15. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej: obiektów i urządzeń elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolami **L15E, L16E, L17E, L18E, L19E** - istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV przewidziane do modernizacji na warunkach określonych w przepisach odrębnych i uzgodnionych z właściwym zakładem energetycznym.

Obsługa komunikacyjna stacji: L16E - z ul.Krasickiego, L17E - z ulicy Krótkiej, L18E i L19E od dróg dojazdowych wewnętrznych na terenie oczyszczalni ścieków w budowie, L19E - z ul.Młynarskiej.

#### **§ 49. Ustalenia dla jednostki Ł (obręb geodezyjny 12)**

1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ł1MN**, dla których ustala się:

- 1) podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi o uciążliwości ograniczonej do terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością remontów, modernizacji i rozbudowy na warunkach jak dla zabudowy nowej,
  - b) zachowanie dotychczasowego sposobu obsługi komunikacyjnej z ul.Młynarskiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy i zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne - maksymalnie 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, z możliwością podpiwniczenia do wysokości 1,0 m npt, dachy spadowe,
  - b) budynki usługowe lub wytwórcze - 1 kondygnacyjne, lecz nie więcej niż 5,0 m do gzymsu,
  - c) obowiązuje stosowanie ujednoczonych materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachu dla budynków realizowanych na jednej działce,
  - d) obowiązek zachowania przynajmniej 30 % powierzchni działki jako biologicznie czynnej i maksymalnie 35 % powierzchni zabudowy działki w stosunku do jej całkowitej powierzchni,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów na własnej działce,
- 3) zasady podziału nieruchomości:
  - a) zakazuje się nowych podziałów, dopuszcza się natomiast łączenie działek dla realizacji jednego zamierzenia inwestycyjnego,
  - b) zakaz podziałów z tworzeniem nowych wjazdów w ulicę Łęczycką,

3. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **Ł2P**, dla których ustala się:

- 1) docelowe podstawowe przeznaczenie - tereny techniczno-produkcyjne, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów z dopuszczeniem budowy sortowni odpadów komunalnych.
- 2) docelowe przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy usługowej.
- 3) tymczasowe przeznaczenie i użytkowanie - dotychczasowe rolnicze bez prawa do zabudowy

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 3 ustala się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) obowiązek lokalizacji zabudowy produkcyjnej, usługowej i produkcyjno-usługowej przeznaczonej do prowadzenia działalności gospodarczej oraz obiektów administracyjnych i socjalnych związanych z tą działalnością,
  - b) obsługa komunikacyjna: z wykorzystaniem jednego lub dwóch zjazdów publicznych z ul.Łęczyckiej za pośrednictwem dróg dojazdowych wewnętrznych. Miejsce włączenia wymaga odrębnego uzgodnienia z zarządcą ul. Łęczyckiej.
- 2) wskaźniki i gabaryty kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu:
  - a) budynki produkcyjne i usługowe - maksymalnie o wysokości 13 m od poziomu terenu, nie wliczając w to urządzeń technologicznych (np. dźwigi, kominy, silosy, zbiorniki, itp.),

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni terenu określonego liniami rozgraniczającymi - 40 %,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 25 %, pozostały teren może być utwardzony lub obsadzony zielenią,
  - d) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z wielkogabarytowych elementów prefabrykowanych od strony ul. Łęczyckiej,
  - e) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikających z potrzeb prowadzonej działalności, jednak nie mniej niż 0,2 miejsca na 1 zatrudnionego.
- 3) zasady dotyczące scaleń i podziałów nieruchomości:
- a) podział terenu na działki możliwy w ramach istniejących podziałów własnościowych lub zniesieniu własności po uprzednim wykonaniu projektu podziału w oparciu o urbanistyczną koncepcję zagospodarowania uwzględniającą zasady obsługi komunikacyjnej, uzbrojenie terenu oraz ustalenie, że minimalna powierzchnia terenu dla wyodrębnionego podmiotu gospodarczego - będzie nie mniejsza niż 0,5 ha,

5. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R**, dla których ustala się zagospodarowanie rolnicze bez prawa do zabudowy. Fragment terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu stanowi rezerwę dla projektowanej obwodnicy drogowej w ciągu drogi krajowej Nr 72, głównej. Dla tego obszaru ustala się także zakaz zalesiania oraz prowadzenia jakichkolwiek ciągów sieciowych infrastruktury technicznej.

6. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **R/ZL** przeznaczone docelowo do zalesiania. Do czasu faktycznego zalesiania ustala się zagospodarowanie i użytkowanie rolnicze bez prawa do zabudowy.

## **Rozdział IX Przepisy końcowe**

**§ 50.** Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia tej nieruchomości:

- 1) w jednostce A - 0 %,
- 2) w jednostce B - 0 %,
- 3) w jednostce C - dla części terenu oznaczonego symbolem C3MN - 15 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 4) w jednostce D - 0 %,
- 5) w jednostce E - 0 %,
- 6) w jednostce F - 0 %,
- 7) w jednostce G - dla terenu o symbolach G16MN-MW i G17U - 10 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 8) w jednostce H - dla terenów o symbolach H1MN-PU, H4PU-MN i H5PU - 15 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 9) w jednostce J - dla części terenu o symbolu J15PU i całego terenu o symbolu J13MN - 15 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 10) w jednostce K - dla terenów o symbolach K11U i K12U - 25 %, dla terenu o symbolu K13MN - 15 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 11) w jednostce L - dla terenów o symbolach L6MN, L7MN, L8MN, L10MN - 15 %, dla terenu o symbolu L9PU - 20%, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %,
- 12) w jednostce Ł - dla terenu o symbolu Ł2P - 25 %, dla pozostałych terenów w tej jednostce - 0 %.

**§ 51.** Zachowują moc obowiązującą:

- 1) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego położonego w rejonie ulicy Łęczyckiej uchwalony uchwałą Nr XVI/139/96 Rady Miejskiej w Poddebicach z dnia 20 sierpnia 1996 r. (Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego Nr 41, poz. 140),



- 2) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa mieszkaniowego przy ul. Łęczyckiej uchwalony uchwałą Nr XXV/217/97 Rady Miejskiej w Poddebicach z dnia 9 grudnia 1997 r. (Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego z 1998 Nr 4, poz. 11),
- 3) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu przy ulicy Targowej uchwalony uchwałą Nr XXV/218/97 Rady Miejskiej w Poddebicach z dnia 9 grudnia 1997 r. (Dz.Urz.Woj.Sieradzkiego z 1998 r Nr 4, poz. 12),
- 4) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w rejonach ulic:
  - a) Parzęczewskiej (obręb geodezyjny 9),
  - b) Łódzkiej (obręb geodezyjny 8,
  - c) Zielonej (obręb geodezyjny 7 i 8),
  - d) Targowej (obręb geodezyjny 7)uchwalony uchwałą Nr IV/30/98 Rady Miejskiej w Poddebicach z dnia 30 grudnia 1998 r. (Dz.Urz.Woj. Łódzkiego z 1999 r Nr 17, poz. 61) ze zmianami uchwalonymi uchwałą Nr XXIV/157/04 z dnia 28 grudnia 2004

**§ 52.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Poddebic.

**§ 53.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Marek Gortat