

Uchwała Nr XV/153/03
Rady Miasta Zduńska Wola
z dnia 30 października 2003r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 i Dz. U. z 2002r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz.558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271 i Nr 214 poz. 1806, Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717), art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717), art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. Nr 15 z 1999r. poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111 poz.1279, z 2000r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268, z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), w nawiązaniu do Uchwały Nr LV/628/2002 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 5 września 2002 roku o przystąpieniu do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola, uchwała się, co następuje:

Dział I
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego obejmującą obszar położony w rejonie ulic Juliusza, Plac Wolności, Getta Żydowskiego i Łódzkiej.

2. Obszar objęty zmianą planu przedstawiono na rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to uchwałę Rady Miasta Zduńska Wola;
- 2) **planie** – rozumie się przez to ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepis gminny, odnoszące się do obszaru określonego w § 1 niniejszej uchwały;
- 3) **rysunku planu** – rozumie się przez to opracowanie graficzne ustaleń planu, sporządzone na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000, stanowiące załącznik do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze** – rozumie się przez to obszar objęty niniejszą zmianą planu w granicy przedstawionej na rysunku planu;
- 5) **terenie** – rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolami cyfrowymi i literowymi, z których cyfra oznacza kolejny numer terenu, a litery przeznaczenie terenu;
- 6) **działce** – rozumie się przez to nieruchomość lub taką jej część, która została przeznaczona pod zabudowę i spełnia ustalone dla całego terenu zasady podziału oraz warunki zabudowy;

- 7) **funkcji dominującej** – rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, które powinno dominować na danym terenie;
- 8) **funkcji uzupełniającej** – rozumie się przez to przeznaczenie, inne niż dominujące, które można dopuścić na danym terenie celem uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego;
- 9) **tymczasowym sposobie użytkowania** – rozumie się przez to funkcję odmienną od funkcji dominującej i uzupełniającej na danym terenie, na którym dopuszcza się tymczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania do czasu zagospodarowania go funkcją dominującą i uzupełniająca;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej, sumę 50% nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 11) **współczynnika intensywności zabudowy** – rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych i wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach nieruchomości, do całej powierzchni tej nieruchomości;
- 12) **front działki** – rozumie się przez to część działki graniczącą z przestrzenią publiczną;
- 13) **budynkach istniejących do adaptacji** – rozumie się przez to budynki przeznaczone do zachowania, w których dopuszcza się remont i modernizację w ramach istniejącej formy przestrzennej;
- 14) **budynkach istniejących do likwidacji** – rozumie się przez to budynki, nie przewidziane do rozbudowy lub przebudowy (przewidziane są docelowo do rozbiórki), w których dopuszcza się niezbędne bieżące remonty w celu nie pogorszenia warunków bytowych użytkownika;
- 15) **modernizacji budynków** – rozumie się przez to przekształcenia w ramach istniejącej bryły budynku, celem poprawy warunków bytowych użytkowników;
- 16) **rozbudowie budynków** – należy przez to rozumieć przekształcenia powiększające jego kubaturę;
- 17) **przebudowie budynków** – rozumie się przez to przekształcenia zmieniające zarówno wnętrze jak i bryłę budynku bez możliwości powiększenia powierzchni zabudowy;
- 18) **zabudowie pierzejowej nakazanej** – rozumie się przez to budynek lub ciąg budynków przylegających do siebie, usytuowanych elewacjami frontowymi w jednej ściśle określonej linii na rysunku planu;
- 19) **zabudowie pierzejowej docelowej** – rozumie się przez to linię zabudowy pierzejowej obowiązującej w przypadku realizacji nowych budynków oraz rozbudowy istniejących od strony przestrzeni publicznej;
- 20) **usługach ogólnodostępnych** – rozumie się przez to usługi powszechnie związane z bezpośrednią obsługą mieszkańców miasta.

§ 4. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem MN;

- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o charakterze zabudowy śródmiejskiej oraz funkcji usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem MS-U;
- 4) tereny usług ogólnodostępnych z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej o charakterze zabudowy śródmiejskiej oznaczone na rysunku planu symbolem U/MS;
- 5) tereny zabudowy usług handlu oznaczone na rysunku planu symbolem UH;
- 6) tereny usług ogólnodostępnych oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 7) tereny usług zdrowia oznaczone na rysunku planu symbolem UZ;
- 8) tereny produkcyjno – usługowe oznaczone na rysunku planu symbolem PU- U;
- 9) tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 10) tereny obsługi komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolem KS;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych oznaczone na rysunku planu symbolem EE;
- 12) tereny komunikacji oznaczone na planie symbolem K;
- 13) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami L, D.

§ 5.1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

2. Rysunek, o którym mowa w ust. 1 określa podstawowe przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz warunki ich zabudowy i zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) istniejące linie podziału działek wskazane do likwidacji;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) obowiązująca linia zabudowy;
- 6) linia zabudowy pierzejowej nakazanej;
- 7) linia zabudowy pierzejowej docelowej;
- 8) strefa zabudowy wewnątrz terenu;
- 9) strefa „B” ochrony konserwatorskiej;
- 10) tereny o tymczasowym sposobie użytkowania;
- 11) budynki istniejące do adaptacji, o walorach kulturowych, znajdujące się w ewidencji Konserwatora Zabytków;
- 12) budynki istniejące do adaptacji;
- 13) budynki istniejące do likwidacji;
- 14) obowiązujące wjazdy na działkę;
- 15) obowiązujące przejścia, przejazdy na działkę w kubaturze budynków;
- 16) obowiązujące przejścia, przejazdy na działkę w kubaturze budynków spełniające wymogi przepisów p.poż.;
- 17) obowiązujące przejścia z wnętrza kwartału;
- 18) szpaler zieleni izolacyjnej;
- 19) ciągi piesze;

- 20) ścieżki rowerowe;
- 21) zasada obsługi komunikacyjnej.

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są proponowanymi ustaleniami planu:

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

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy ustalać według zasad zapisanych w paragrafach 6 – 28.

Dział II

Ustalenia obowiązujące dla całego terenu

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

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

- 1) projektowane obiekty służące prowadzeniu działalności usługowej nie mogą stanowić przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których istnieje obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, oraz dla których obowiązek taki może być ustalony. Nie dotyczy to terenu 16 PU-U, na którym dopuszcza się prowadzenie przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek taki może być ustalony;
- 2) uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza teren, dla którego inwestor nabył tytuł prawny;
- 3) ustala się zakaz indywidualnych ujęć wody, odprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu, gromadzenia odpadów na terenie działek poza pojemnikami, emisji zanieczyszczeń powietrza ponad dopuszczalne normy, powodowania przekroczenia dopuszczalnego poziomu wibracji;
- 4) obowiązuje zachowanie poziomu hałasu odpowiednio dla poszczególnych terenów określonych w przepisach szczególnych tj.:
 - a) dla terenów oznaczonych na planie symbolami 1MW, 2MW, 3MN, 4MN, 5MN, 6MS-U, 7MS-U, 8U/MS, 9U/MS, 10U/MS, 11U/MS, 13U, 14U jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
 - b) dla terenów oznaczonych na planie symbolami 15UZ jak dla terenów przeznaczonych pod szpitale i opiekę społeczną,
 - c) przy określaniu funkcji dla terenów 13U i 16PU-U należy uwzględnić dopuszczalny poziom hałasu dla terenu przedszkola określony w przepisach szczególnych jak dla budynków związanych ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla obiektów mieszczących jednocześnie funkcje mieszkalne i usługowe obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę pomieszczeń mieszkalnych przed uciążliwościami wynikającymi z działalności;
- 6) dla obiektów mieszczących funkcje mieszkalne i usług zdrowia obowiązek zastosowania rozwiązań budowlanych zapewniających ochronę przed hałasem komunikacyjnym.

2. Dla obszaru objętego planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych prowadzonych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;

- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej prowadzonej wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) odprowadzenie ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci miejskiej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami wydanymi przez zarządcę sieci;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejący układ sieci energetycznej wraz z istniejącymi stacjami transformatorowymi oraz istniejącą i projektowaną sieć niskiego napięcia;
- 5) oświetlenie dróg prowadzone w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) zaopatrzenie w gaz przewodowy docelowo po wybudowaniu sieci gazowej średniego ciśnienia prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą z istniejącej lub projektowanej sieci ciepłowniczej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła przy zastosowaniu ekologicznych nośników energii tj. takich, które zapewniają najniższy poziom emisji zanieczyszczeń powietrza (dopuszcza się stosowanie gazu, oleju opałowego lub energii elektrycznej);
- 8) wyposażenie w łącze telefoniczne z sieci kablowej prowadzonej w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;
- 9) odpady – gromadzenie odpadów w indywidualnych pojemnikach na działkach i opróżnianie ich w ramach miejskiego systemu utrzymania czystości;
- 10) w przypadku braku możliwości poprowadzenia sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic, dopuszcza się przebieg sieci w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy;
- 11) wszystkie sieci realizowane i eksploatowane przez odpowiedniego zarządcę sieci (dostawcę usług);
- 12) dla terenów obsługiwanych z ulicy Ogrodowej i projektowanej oznaczonej na rysunku planu symbolem 32D zakaz wprowadzania funkcji związanej z ruchem ciężkim pojazdów.

3. Dla terenu objętego planem ustala się zasadę lokalizowania wymaganej dla obsługi poszczególnych funkcji ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnych działek:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej – 1 miejsce postojowe dla 1 rodziny;
- 2) dla zakładów produkcyjnych – 40 miejsc postojowych na 100 pracowników;
- 3) dla obiektów handlowych – 40 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej obiektu;
- 4) dla obiektów gastronomicznych – 40 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 5) dla hoteli i obiektów z miejscami noclegowymi – 40 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 6) dla innych obiektów ilość miejsc postojowych ustalana indywidualnie.

4. Dla obszaru objętego strefą „B” ochrony konserwatorskiej ustala się następujące warunki:

- 1) wszelkie działania inwestycyjne w budynkach znajdujących się w ewidencji zabytków i zaznaczonych na rysunku planu, a dotyczące zmiany gabarytów budynków, zmiany elewacji, w tym gzymsów międzykondygnacyjnych, nad- i podokiennych, a także

- pilastrów, podziałów okiennych i drzwiowych oraz akcentowania osi głównej elewacji wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 2) wszelkie działania inwestycyjne dotyczące trwałych zmian gabarytów i elewacji budynków graniczących z przestrzenią publiczną wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 3) dla nowopowstających obiektów graniczących z przestrzenią publiczną należy wystąpić o wytyczne do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz uzgodnić projekt przed uzyskaniem pozwolenia na budowę;
 - 4) możliwość wyburzeń budynków znajdujących się w ewidencji wymaga uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
 - 5) przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń, w określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przypadkach obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Rozdział 2

Ustalenia szczegółowe

§ 7.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **IMW**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu. Przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad:
 - a) wysokość budynków – 5 kondygnacji naziemnych,
 - b) dopuszcza się zmianę podziałów otworów okiennych i drzwiowych (w tym zmianę szerokości okien) pod warunkiem zachowania istniejących podziałów elewacji wyznaczonych układem otworów okiennych i drzwiowych tzn. krawędzi zewnętrznych w odniesieniu do wszystkich tych otworów w poszczególnych mieszkaniach – warunek ten nie dotyczy działań związanych z likwidacją barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - c) dla działań mających wpływ na wygląd zewnętrzny osiedla obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru dla całego terenu, dotyczy to elewacji i małej architektury – dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem;
 - 2) adaptacja istniejącej zabudowy usługowej zgodnie z rysunkiem planu. Przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowej zabudowy usługowej;
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy usługowej, mieszkalno – usługowej lub związanej z techniczną obsługą osiedla tylko zgodnie z linią zabudowy lub w strefach zabudowy wyznaczonych na rysunku planu, po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków:
 - dla budynków wolnostojących: 1 – 2 kondygnacje naziemne,
 - dla budynków dobudowanych do bloków: 2 kondygnacje naziemne,
 - b) obowiązuje jednolity charakter zabudowy usługowej dla całego osiedla;
 - 4) przy realizacji nowej zabudowy należy zapewnić przejścia piesze z wnętrza kwartału (odkryte bądź w kubaturze budynku);

- 5) zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garażowej, dopuszcza się możliwość realizacji kotłowni gazowych powyżej ostatniej kondygnacji lub w strefach wyznaczonych pod zabudowę;
- 6) zakaz utrwalania istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej, nie dotyczy remontów i przebudowy istniejących śmietników, realizowanych zgodnie z warunkiem określonym w § 7 ust.2 pkt.1 lit.c.;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 8) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej ulicami wewnętrznymi – osiedlowymi;
- 9) nie ustala się zasad i warunków podziału na działki budowlane.

§ 8.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **2MW**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe.

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

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej zgodnie z rysunkiem planu. Przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad:
 - a) wysokość budynków – 5 kondygnacji naziemnych,
 - b) dopuszcza się zmianę podziałów otworów okiennych i drzwiowych (w tym zmianę szerokości okien) pod warunkiem zachowania istniejących podziałów elewacji wyznaczonych układem otworów okiennych i drzwiowych tzn. krawędzi zewnętrznych w odniesieniu do wszystkich tych otworów w poszczególnych mieszkaniach – warunek ten nie dotyczy działań związanych z likwidacją barier architektonicznych dla niepełnosprawnych,
 - c) dla działań mających wpływ na wygląd zewnętrzny osiedla obowiązuje zachowanie jednolitego charakteru dla całego terenu w tym elewacji oraz małej architektury, dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem;
- 2) w przypadku, gdy stan techniczny wyklucza adaptację budynków, obowiązuje rozbiórka budynków zagrażających zdrowiu i życiu ludzi, a realizacja nowych budynków pod warunkiem spełnienia zasad z ust. 2 pkt. 1;
- 3) zakaz realizacji nowej zabudowy za wyjątkiem zabudowy związanej z techniczną obsługą osiedla;
- 4) zakaz utrwalania istniejącej zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 5) zakaz realizacji nowej zabudowy gospodarczej i garażowej, dopuszcza się możliwość realizacji kotłowni gazowych powyżej ostatniej kondygnacji;
- 6) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 40%;
- 7) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej;
- 8) nie ustala się zasad i warunków podziału na działki budowlane.

§ 9.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **3MN, 4MN i 5MN**, dla których ustala się funkcje (dotyczy poszczególnych nieruchomości):

- 1) funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe;

3) dopuszcza się funkcję usługową jako dominującą pod warunkiem umieszczenia jej w kubaturze budynku mieszkalnego.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1;
- 2) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiedniej, przy czym dla terenów 4MN zakaz lokalizacji budynków w granicy południowej;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 5) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, (nie dotyczy działek nr ewid. 290/1 i 290/2 dla których ustala się wysokość budynków na 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe), adaptuje się istniejącą liczbę kondygnacji,
 - b) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiedniej z zachowaniem obowiązujących przepisów,
 - c) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych, wewnątrz terenu dowolny,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków ściennych okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. większych niż format A0);
- 6) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - b) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m a wysokość okapu 5,0m,
 - c) wysokość wejść (wjazdów) do budynków nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 7) dla terenu 3MN zaleca się w północnej granicy alternatywnie obsadzenie zielenią izolacyjną lub realizację budynków gospodarczych;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%;
- 9) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 10) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek;
- 11) zaleca się likwidację istniejących podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 10.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **6 MS-U**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o charakterze zabudowy śródmiejskiej;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe usytuowane tylko w kubaturze budynków mieszkalnych, przede wszystkim na pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3) dopuszcza się ustalenie funkcji alternatywnie (tj. funkcja dominująca – usługi nieuciążliwe, a funkcja uzupełniająca – zabudowa mieszkaniowa), pod warunkiem usytuowania usług w kubaturze budynku o charakterze zabudowy śródmiejskiej.

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

- 1) wyznacza się maksymalny współczynnik intensywności zabudowy – 2;
- 2) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiedniej;
- 4) realizacja nowej zabudowy śródmiejskiej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) zaleca się nawiązanie do gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, a także pilastrów jak w istniejących budynkach przy ul. Getta Żydowskiego, w stronę Placu Wolności,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) obowiązuje nakaz stosowania w elewacjach budynków tynków gładkich, o pastelowych kolorach, dla podmurówek dopuszcza się stosowanie okładzin z klinkieru,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);
- 5) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja nowych budynków tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m a wysokość okapu 5,0m,
 - d) wysokość wejść (wjazdów) do budynków nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 7) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 8) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek;
- 9) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych.

§ 11.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **7 MS-U**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o charakterze zabudowy śródmiejskiej;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi nieuciążliwe usytuowane tylko w kubaturze budynków mieszkalnych;
- 3) dopuszcza się ustalenie funkcji alternatywnie (tj funkcja dominująca – usługi nieuciążliwe a funkcja uzupełniająca zabudowa mieszkaniowa), pod warunkiem usytuowania usług w kubaturze budynku o charakterze zabudowy śródmiejskiej.

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

- 1) wyznacza się maksymalny współczynnik intensywności zabudowy - 1,50;
- 2) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z sąsiednią nieruchomością w ramach tego samego terenu;
- 4) zakaz zabudowy na odcinku 10,0m od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW – obowiązują nasadzenia zieleni ozdobnej;
- 5) obowiązuje uzewnętrznianie historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej, np. poprzez zaznaczenie granicy w pionowym podziale elewacji budynku;
- 6) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 7) realizacja nowej zabudowy śródmiejskiej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) zaleca się nawiązanie proporcją elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych, gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, pilastrów do budynków o walorach kulturowych znajdujących się po przeciwnej stronie ul. Juliusza, poza zakresem opracowania,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków ściennych, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 8) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja nowych i przebudowywanych budynków tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m, a wysokość okapu 5,0m,
 - d) wysokość wejść (wjazdów) nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 9) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,

- b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek;
- 12) zakaz podziałów wtórnych;
- 13) zaleca się likwidację istniejących podziałów własnościowych zgodnie z rysunkiem planu;

§ 12.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **8U/MS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe na pierwszej kondygnacji naziemnej dla budynków zlokalizowanych wewnątrz terenu oraz jako adaptację istniejącej funkcji.

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

- 1) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 2;
- 2) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 3) obowiązuje uzewnętrznianie historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej np. poprzez zaznaczenie granicy w pionowym podziale elewacji budynku;
- 4) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiedniej;
- 5) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 6) realizacja nowej zabudowy śródmiejskiej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków w zabudowie pierzejowej od strony Placu Wolności i ul. Getta Żydowskiego – 4 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, dla pozostałych dopuszcza się 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe,
 - b) wysokość zabudowy wewnątrz terenu 2 – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - c) dla zabudowy wewnątrz terenu dopuszcza się etapowanie realizacji inwestycji,
 - d) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych, wewnątrz terenu dowolny,
 - e) dla przebudowywanej i rozbudowywanej zabudowy pierzejowej – obowiązek zachowania lub odtworzenia gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, oraz pilastrów jak w istniejących budynkach przy ul. Getta Żydowskiego i Placu Wolności,
 - f) dla nowej zabudowy pierzejowej – obowiązek nawiązania się do gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, oraz pilastrów jak w istniejących budynkach przy ul. Getta Żydowskiego i Placu Wolności,
 - g) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - h) obowiązuje nakaz stosowania w elewacjach budynków tynków gładkich, o pastelowych kolorach, dla podmurówek dopuszcza się stosowanie okładzin z klinkieru,
 - i) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);

- 7) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja nowych i przebudowywanych tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m, a wysokość okapu 5,0m,
 - d) wysokość wejść (wjazdów) nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 8) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi dla działki nr ewid. 271/2 - 40%, dla działek 265 i 266 – 20%;
- 9) dla pozostałych działek zaleca się wprowadzenie powierzchni aktywnej przyrodniczo;
- 10) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 11) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek, w tym zachowanie lub odtworzenie wjazdów bramowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) dopuszcza się podział wtórny działki nr ewid. 271/2 przy zachowaniu szerokości frontu wydzielonych działek od strony przestrzeni publicznej minimum 20,0m. Podział wewnątrz terenu może nastąpić jedynie pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub na powiększenie działek sąsiednich;
- 13) obowiązuje zakaz podziałów wtórnych dla pozostałych działek.

§ 13.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **9 U/MS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w parterach dla budynków zlokalizowanych wewnątrz terenu.

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

- 1) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy oraz strefą zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązuje uzewnętrznianie historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej poprzez zaznaczenie granicy w pionowym podziale elewacji budynku;
- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy śródmiejskiej od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,

- c) zaleca się ustalenie proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych, jak w istniejących budynkach o walorach kulturowych w pozostałych pierzejach Placu Wolności,
 - d) zaleca się nawiązanie do gzymsów międzykondygnacyjnych, nad- i podokiennych oraz pilastrów, jak w istniejących budynkach w pozostałych pierzejach Placu Wolności,
 - e) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - f) obowiązuje nakaz stosowania w elewacjach budynków tynków gładkich, o pastelowych kolorach, dla podmurówek dopuszcza się stosowanie okładzin z klinkieru,
 - g) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 5) realizacja nowej zabudowy wewnątrz terenu po spełnieniu warunków:
- a) lokalizacja budynków wzdłuż granicy wschód - zachód tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m, a wysokość okapu 5,0m,
 - d) wysokość wejść (wjazdów) nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 7) realizacja ogrodzeń od strony północnej po spełnieniu warunków:
- a) wysokość ogrodzenia 1,20 – 1,70m,
 - b) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 8) obowiązuje realizacja wjazdów na teren od strony projektowanej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 32D;
- 9) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej poszczególnych działek, w tym zachowanie lub odtworzenie wjazdów bramowych zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą na działce;
- 11) dopuszcza się poprzeczny podział działek.

§ 14.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **10 U/MS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa, zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w parterach dla budynków zlokalizowanych wewnątrz terenu.

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

- 1) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy;
- 2) obowiązuje uzewnętrznianie historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej, np. poprzez zaznaczenie granicy w pionowym podziale elewacji budynku;

- 3) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 4) realizacja nowej zabudowy śródmiejskiej od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków: 2 -3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) zaleca się ustalenie proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych, jak w istniejących budynkach przy ul Getta Żydowskiego w stronę Placu Wolności,
 - d) zaleca się nawiązanie do gzymsów między kondygnacyjnych, nad- i podokiennych, pilastrów jak w istniejących budynkach o wartościach kulturowych przy ul Getta Żydowskiego w stronę Placu Wolności,
 - e) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - f) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków ściennych okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - g) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 5) realizacja nowej zabudowy gospodarczej, w tym garażowej wewnątrz terenu po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków wzdłuż granic wewnętrznych tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) wysokość wejść (wjazdów) nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 7) realizacja ogrodzeń od strony południowej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 8) zaleca się realizację wjazdu na działki nr ewid. 283 i 284 od strony północnej poprzez proponowany dojazd przedstawiony na rysunku planu;
- 9) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej pozostałych działek;
- 10) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą na działce;
- 11) zakaz innych podziałów wtórnych, niż dotyczące wydzielenie dojazdu wewnątrz terenu.

§ 15.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **11 U/MS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa zlokalizowana powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej;
- 3) dopuszcza się funkcje mieszkaniowe w parterach dla budynków zlokalizowanych wewnątrz terenu.

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

- 1) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) obowiązuje uzewnętrzanie historycznych podziałów własnościowych od strony przestrzeni publicznej np. poprzez zaznaczenie granicy w pionowym podziale elewacji budynku;
- 3) zakaz zabudowy na odcinku 10,0m od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW – obowiązują nasadzenia zieleni ozdobnej;
- 4) adaptacja istniejącej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
- 5) realizacja nowej zabudowy usługowej lub usługowo – mieszkaniowej od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków: 2 - 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe dla budynków sytuowanych wzdłuż drogi oznaczonej na rysunku planu 32D, oraz 3 kondygnacje naziemne w tym poddasze użytkowe dla budynków sytuowanych przy ul. Juliusza, nie dotyczy działki nr ewid. 314, dla której adaptuje się istniejącą wysokość od strony Placu Wolności,
 - b) kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) dla budynków sytuowanych od strony ul Juliusza zaleca się ustalenie proporcji elewacji, w tym otworów okiennych i drzwiowych jak dla zabudowy po przeciwnej stronie ul. Juliusza, poza zakresem opracowania,
 - d) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - e) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków, ściennych okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - f) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0) oraz reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 6) realizacja nowej zabudowy gospodarczej, w tym garażowej, wewnątrz terenu po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja budynków wzdłuż granic tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) wysokość wejść (wjazdów) nie może przekroczyć wysokości 2,4m;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 8) realizacja ogrodzeń od strony południowej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 9) wprowadza się obsługę komunikacyjną od projektowanej drogi wewnętrznej 32D;
- 10) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych, związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą;
- 11) dopuszcza się podział działki nr ewid. 317 pod warunkiem wydzielenia wewnętrznej drogi dojazdowej. Szerokość wydzielanych działek minimum 20,0m;

12) zakaz podziałów wtórnych dla pozostałych działek.

§ 16.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **12 UH**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi handlowe o powierzchni sprzedażowej nie większej niż 2000m²;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa ogólnodostępna.

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

- 1) adaptacja istniejących budynków z możliwością modernizacji i przebudowy:
 - a) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - b) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 3) realizacja ogrodzeń od strony południowej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 4) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej;
- 5) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą, dopuszcza się zabezpieczenie miejsc parkingowych na terenach sąsiednich;
- 6) zakaz podziałów wtórnych.

§ 17.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **13 U**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne lub specjalistyczne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa powyżej pierwszej kondygnacji naziemnej.

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

- 1) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejących budynków z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiedniej z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 4) realizacja nowej zabudowy usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 2 – 3 kondygnacje naziemne – w tym poddasze użytkowe,
 - b) w przypadku realizacji budynków z dachami stromymi kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,

- e) obowiązuje zakaz stosowania reklam zasłaniających dekoracyjne elementy budynku;
- 5) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 10%;
- 6) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 7) realizacja wjazdów na teren od strony drogi publicznej oznaczonej na planie symbolem 33 D;
- 8) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą, dopuszcza się zabezpieczenie miejsc parkingowych wzdłuż drogi publicznej 33D;
- 9) proponuje się podział działki nr ewid. 237 przy zachowaniu frontu od drogi publicznej 33D minimum 20,0m.

§ 18.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **14 U**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi ogólnodostępne i specjalistyczne;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja mieszkaniowa;
- 3) zaleca się dominującą funkcję mieszkaniową na działkach nr ewid. 298 i 299/1 zachować jako adaptację do czasu przeniesienia jej w inne miejsce.

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

- 1) usytuowanie budynków od strony przestrzeni publicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu;
- 2) adaptacja istniejących budynków z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
- 3) dopuszcza się możliwość zabudowy w granicy z działkami sąsiednimi wewnątrz terenu z zachowaniem obowiązujących przepisów;
- 4) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków – 2 – 3 kondygnacje naziemne – dopuszcza się ewentualne poddasze jako ostatnią kondygnację,
 - b) w przypadku realizacji budynków z dachami stromymi kierunek kalenicy równoległy do granicy terenów publicznych,
 - c) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji i dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 20%;
- 6) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 7) obsługa komunikacyjna od strony ul. Ogrodowej i ul. Juliusza;

- 8) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 19.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **15 UZ**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: usługi zdrowia (adaptacja Przychodni Zdrowia);
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa towarzysząca bezpośrednio funkcji dominującej.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejącego budynku z możliwością modernizacji i przebudowy:
 - a) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - b) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę o urządzenia niezbędne dla obsługi niepełnosprawnych np. pochylnie, dźwigi;
 - 3) zakaz realizacji ogrodzeń;
 - 4) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej;
 - 5) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 20.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **16 PU-U**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: funkcja produkcyjno – usługowa o uciążliwości mieszczącej się w granicy władania;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługowa ogólnodostępna lub specjalistyczna.
 2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) usytuowanie budynków zgodnie z linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
 - 2) adaptacja istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu. Rozbudowa i przebudowa możliwa pod warunkiem spełnienia zasad określonych dla nowych budynków;
 - 3) zakaz zabudowy na odcinku 10,0m od granicy z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2MW – obowiązują nasadzenia zieleni izolacyjnej;
 - 4) realizacja nowej zabudowy produkcyjno - usługowej po spełnieniu warunków:
 - a) wysokość budynków: 1 - 2 kondygnacje naziemne,
 - b) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - c) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych,
 - d) obowiązuje zakaz stosowania reklam wielkoformatowych (tj. powyżej formatu A-0);
 - 5) realizacja nowej zabudowy gospodarczej w tym garażowej, po spełnieniu warunków:
 - a) lokalizacja nowych i przebudowywanych budynków wzdłuż granicy północnej tylko w formie jednorodnej dla całej działki, obowiązuje zachowanie takich samych proporcji, gabarytów, materiałów wykończeniowych i kolorystyki,
 - b) wysokość budynków – 1 kondygnacja naziemna,
 - c) dopuszcza się drugą kondygnację naziemną jako poddasze użytkowe, przy czym wysokość kalenicy nie może przekroczyć 6,0m, a wysokość okapu 5,0m;

- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynosi 10%;
- 7) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
- 8) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej od strony ul. Getta Żydowskiego;
- 9) obowiązek uwzględnienia miejsc parkingowych związanych z funkcją podstawową i uzupełniającą.

§ 21.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **17 ZP**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: zieleń parkowa;
- 2) funkcję uzupełniającą: funkcja usługowa o charakterze publicznym – funkcja centrotwórcza (np. administracja, kultura); jako uzupełnienie dopuszcza w granicach 20% powierzchni użytkowej całej inwestycji wprowadzenie innych funkcji usługowych (np. handel).

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

- 1) do czasu realizacji funkcji centrotwórczej obowiązuje zachowanie istniejącego użytkowania z zakazem zabudowy;
- 2) docelowa realizacja funkcji centrotwórczej w formie odbudowy przedwojennego ratusza, po uzyskaniu szczegółowych wytycznych oraz późniejszym uzgodnieniu projektu technicznego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- 3) adaptacja istniejącego obiektu zgodnie z rysunkiem planu na zasadach tymczasowych – do czasu realizacji funkcji centrotwórczej;
- 4) docelowa likwidacja budynku zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **18KS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: obsługa komunikacji kołowej – parking lub garaż wielopoziomowy;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługi ogólnodostępne.

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

- 1) zachowanie istniejącego użytkowania;
- 2) realizacja nowej zabudowy po spełnieniu warunków:
 - a) usytuowanie budynków od strony ulicy Łódzkiej zgodnie ze linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu,
 - b) wysokość budynków: 2 kondygnacje naziemne,
 - c) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji oraz dachów, która dysharmonizuje z otoczeniem,
 - d) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych;
- 3) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 10%;
- 4) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;

- 5) obsługa komunikacyjna z drogi osiedlowej, do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się istniejący sposób obsługi komunikacji.

§ 23.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **19KS**, dla których ustala się funkcję:

- 1) funkcję dominującą: obsługa komunikacji kołowej – parking.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) zachowanie istniejącego użytkowania z zakazem realizacji obiektów kubaturowych;
 - 2) zakaz realizacji ogrodzeń.
3. Realizacja wjazdu na teren od strony drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 28L.

§ 24.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **20 KS i 21 KS**, dla których ustala się funkcje:

- 1) funkcję dominującą: obsługa komunikacji kołowej – parking;
- 2) funkcję uzupełniającą: usługowa ogólnodostępna.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejącego użytkowania z zakazem realizacji obiektów kubaturowych do czasu przeniesienia dworca autobusowego;
 - 2) po likwidacji dworca autobusowego realizacja miejsc postojowych dla obsługi terenów sąsiednich (propozycja utworzenia bazy miejsc postojowych dla terenów, na których nie można zabezpieczyć odpowiedniej liczby miejsc postojowych);
 - 3) minimalny udział powierzchni aktywnej przyrodniczo wynosi 10%;
 - 4) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznej po spełnieniu warunków:
 - a) słupki murowane (betonowe) o szerokości minimum 38cm od strony przestrzeni publicznej,
 - b) podmurówka murowana (betonowa) wysokości 40 – 60 cm,
 - c) wypełnienie ażurowe z drewna lub metalu,
 - d) zakaz stosowania prefabrykowanych elementów betonowych i z tworzyw sztucznych;
 - 5) obowiązek obsadzenia granicy od ulicy Juliusza zielenią ozdobną o miąższości minimum 5,0m;
 - 6) realizacja wjazdu na teren od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 32D i od strony ul. Juliusza.

§ 25.1. Wyznacza się tereny do zabudowy i zagospodarowania oznaczone na rysunku planu symbolem **22 EE, 23 EE, 24 EE i 25 EE**, dla których ustala się funkcję:

- 1) funkcję dominującą: obiekty i urządzenia elektroenergetyki – stacje transformatorowe 15/0,4 kV.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) adaptacja istniejących obiektów z możliwością modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
 - 2) modernizacja, rozbudowa i przebudowa lub budowa nowej stacji w uzgodnieniu i na warunkach określonych z zarządcą sieci;
 - 3) realizacja nowej i przebudowywanej zabudowy po spełnieniu warunków:

- a) wysokość – jedna kondygnacja naziemna,
- b) zakaz stosowania takiej kolorystyki elewacji, która dysharmonizuje z otoczeniem,
- c) zakaz wprowadzania w elewacjach okładzin ceramicznych glazurowanych, okładzin z tworzyw sztucznych i blach lakierowanych.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki i zasady zabudowy i zagospodarowania działek:
 - 1) teren przeznaczony na powiększenie trasy komunikacyjnej – drogi krajowej nr 12;
 - 2) obowiązuje zakaz zabudowy oraz lokalizacji jakichkolwiek obiektów niezwiązanych z obsługą drogi krajowej;
 - 3) istniejący budynek do likwidacji.

§ 27.1. Wyznacza się tereny publicznych urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **L, D**.

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

- 1) dla ulicy Getta Żydowskiego, lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 27L: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, jezdnia szerokości 6,0 m;
- 2) dla Placu Wolności, lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 28L: szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m oraz 23,0m na odcinku istniejących miejsc postojowych, graniczących z terenem 17ZP, jezdnia szerokości 6,0 m;
- 3) dla ulicy Juliusza, lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 29L: szerokość w liniach rozgraniczających na odcinku ul. Fabryczna – ul. Krucza- 18,0m, na odcinku ul. Krucza – ul. Łódzka – 19,0m, jezdnia szerokości 8,0m;
- 4) dla ulicy Ogrodowej, dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 30D: szerokość w liniach rozgraniczających 13,0 m, jezdnia szerokości 6,0m;
- 5) dla ulicy Kruczej, dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 31D: szerokość w liniach rozgraniczających 16,0m jezdnia szerokości 9,0m;
- 6) dla projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 32D: szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m, jezdnia szerokości 5,0m.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację miejsc parkingowych, przystanków komunikacji kołowej, małej architektury i innych elementów związanych z funkcją dominującą za zgodą zarządcy drogi.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetyczną, oświetleniową, wodociagową, kanalizacji sanitarnej, gazowej, telefonicznej oraz ciepłowniczej.

§ 28.1. Wyznacza się tereny publicznych urządzeń i tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem **33D**.

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

- 1) dla drogi dojazdowej – sięgacza, oznaczonej na rysunku planu symbolem 33D: szerokość w liniach rozgraniczających 17,0m, jezdnia szerokości 5,0m, wymiary zawrotki 20,0 x 20,0m.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się realizację miejsc parkingowych, małej architektury, i innych elementów związanych z funkcją dominującą.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się jako funkcję uzupełniającą prowadzenie sieci uzbrojenia miejskiego: elektroenergetyczną, oświetleniową, wodociagową, kanalizacji sanitarnej, gazowej, telefonicznej oraz ciepłowniczej.

§ 29.1. Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, płatną w przypadku zbycia nieruchomości odpowiednio dla terenu:

1MW – 0%; **2MW** – 0%; **3MN** – 5%; **4MN** – 0%; **5MN** – 10% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **6MS-U** – 20%; **7MS-U** – 0-15% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **8U/MS** – 0-30% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **9U/MS** – 25% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **10U/MS** – 0-20% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **11U/MS** – 0-25% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **12UH** – 0%; **13U** – 30%; **14U** – 15% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **16PU-U** – 15% zgodnie z załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały; **18 KS** – 0%.

2. Wielkość stawki nie dotyczy terenów stanowiących własność komunalną bądź Skarbu Państwa.

Dział III Przepisy końcowe

§ 30. Traci moc obowiązującą miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego Miasta Zduńska Wola uchwalony uchwałą Nr VII/49/90 Rady Miasta Zduńska Wola z dnia 29 listopada 1990r. (Dz. Urz. Woj. Sieradzkiego Nr 35 poz. 337) w granicach, o których mowa w § 1 ust.1 niniejszej uchwały.

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

2. Uchwała podlega podaniu do publicznej wiadomości przez jej rozplakatowanie na tablicy ogłoszeń w budynku Urzędu Miasta Zduńska Wola, Pasażu Powstańców Śląskich oraz przy ul. 1 Maja.

Przewodniczący
Rady Miasta

Jan Bizoń