

**„UCHWAŁA NR XII/87/03
RADY MIEJSKIEJ W PABIANICACH
z dnia 27 czerwca 2003 r.**

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Pabianicach ograniczonego: rz. Dobrzyńką na odcinku od ul. gen. St. "Grota" Roweckiego do ul. Zamkowej, ul. Grobelną, ul. Lipową, terenem Parku im. J. Słowackiego, ul. Garncarską, ul. Majdany, narożnikami u zbiegu ulic Konstantynowskiej i Bóźnicznej z ul. Zamkową oraz Bóźnicznej i Kopernika z ul. Piotra Skargi i ul Bugaj."

Na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, Dz. U. z 2001 r. Nr 5 poz. 42, Nr 14 poz. 124, Nr 100 poz. 1085, Nr 115 poz. 1229, Nr 154 poz. 1804, Dz. U. z 2002 r. Nr 25 poz. 253, Nr 113 poz. 984, Nr 130 poz. 1112), w związku z art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591; ze zmianami: Dz. U. z 2002 r. Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558, Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806), w związku z uchwałą nr XXIII/247/2000 Rady Miasta Pabianic z dnia 29 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Pabianicach ograniczonego: rz. Dobrzyńką na odcinku od ul. gen. St. „Grota” Roweckiego do ul. Zamkowej, ul. Grobelną, ul. Lipową terenem Parku im. J. Słowackiego, ul. Garncarską ul. Majdany, narożnikami u zbiegu ulic Konstantynowskiej i Bóźnicznej z ul. Zamkowej oraz Bóźnicznej i Kopernika z ul. Piotra Skargi i ul. Bugaj Rada Miejska w Pabianicach uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu Starego Miasta w Pabianicach ograniczonego: rz. Dobrzyńką na odcinku od ul. gen. St. „Grota” Roweckiego do ul. Zamkowej, ul. Grobelnej ul. Lipową terenem Parku im. J. Słowackiego, ul. Garncarską ul. Majdany, narożnikami u zbiegu ulic Konstantynowskiej i Bóźnicznej z ul. Zamkową oraz Bóźnicznej i Kopernika z ul. Piotra Skargi i ul. Bugaj.

2. Dla obszaru opisanego w ust. 1 wprowadza się ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego składające się z tekstu planu i rysunku planu. Tekstem planu jest niniejsza uchwała. Rysunek planu - wraz z określeniem obowiązujących oznaczeń gra - jest integralną częścią planu i stanowi załącznik do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają:

- 1) od północy: granice działek nr 9-217/1, 9-216, 9-188/1, 9-193/4, 9-246/2, 9-246/3, 9-246/1, 9-218, 9-134/33, 9-134/34, 9-34/35, 9-134/27, 9-213/1, 9-213/2, linia poprowadzona równolegle do granicy ul. Majdany (dz. nr 9-243) w odległości 5 m oraz granice działek nr 10-306, 10-305/1 i 10-108,

- 2) od wschodu i południowego-wschodu: granice działek nr 10-109, 10-117/2, 14-1/6, 14-6, 14-36/5, 14-36/4, 14-36/6, Linia poprowadzona równolegle do granicy ul. Piotra Skargi (dz. nr 13-30 i nr 14-65/2) w odległości 15 m,
- 3) od wschodu: granice działek nr 13-112/2, 13-112/10, 13-112/20, 13-111/2, 13-111/1, 13-133/1, 13-184, 13-185, 13-190, 13-191/1, 13-192/2, 13-195, 13-201, 13-202, 13-206, 13-209, 13-211, 13-213, 13-132, 14-236/6, 14-243/52, 14-243/54, 14-243/55, 14-243/58, 14-243/63, 14-243/64, 13-181/18 i 13-52118,
- 4) od południa i południowego-zachodu: granice działek nr 13-216/2, 13-216/1, 13-134/3, 13-135/2, 13-134/1, 13-15/16, linia poprowadzona równolegle do granicy ul. Grobelnej (dz. nr 13-9/2) w odległości 25 m,
- 5) od zachodu i północnego-zachodu: granice działek nr 7-244/1, 13-1/1, 13-1/5, linia poprowadzona równolegle do granicy ul. Grobelnej (dz. nr 13-9/2 i 13-9/1) w odległości 25 m oraz linia poprowadzona równolegle do granicy ul. Lipowej (dz. nr 13-7) w odległości 25 m.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) obszarze objętym planem i rysunku planu - rozumie się przez to obszar i rysunek planu określone w § 1,
- 2) uciążliwościach i szkodliwych uciążliwościach dla środowiska i otoczenia - rozumie się przez to uciążliwości i szkodliwe uciążliwości określone w art. 3 ust. 6 ustawy z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (Dz. U. z 1994 r. Nr 49 poz. 196, z późniejszymi zmianami),
- 3) obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej - rozumie się przez to tereny przeznaczone dla realizacji lokalnych celów publicznych oraz tereny, których zagospodarowanie - zgodne z ustaleniami planu - warunkowane jest działaniami przygotowawczymi w trybie zgodnym z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2000 r. Nr 46 poz. 543, z późniejszymi zmianami),
- 4) obszarach wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy - rozumie się przez to tereny z zabudową posiadającą walory przestrzenne lecz o obniżonej - w stosunku do obecnie przyjmowanych standardów - wartości użytkowej i technicznej, wymagającą przywrócenia sprawności funkcjonowania i podniesienia standardów,
- 5) przekształceniach obszarów zdegradowanych - rozumie się przez to zagospodarowanie i urządzenie terenów o zdeintegrowanej strukturze przestrzennej, użytkowanych - lub nie użytkowanych - w formach wyraźnie obniżających jakość przestrzeni miejskiej,
- 6) współczynnika intensywności zabudowy „i” - rozumie się przez to stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym położonych w granicach nieruchomości do całej powierzchni tej nieruchomości,
- 7) powierzchni zagospodarowanej zielenią - rozumie się przez to powierzchnię terenu działki lub odpowiednio powierzchnię tarasu (dachu) budynku zagospodarowaną zielenią i biologicznie czynną
- 8) strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki - rozumie się przez to obszar o zasięgu wyznaczonym w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic (uchwała nr XXII/226/92 Rady Miasta Pabianic z dnia 14 października 1992 r.) i określony granicami naniesionymi na rysunek planu..

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny strefy zurbanizowanej - historycznej - śródmiejskiej:

- 1) najwyższych walorów kulturowych, oznaczonej w rysunku planu symbolem UA0, w granicach której występują podlegające ochronie - na mocy art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 15 lutego 1962 r. o ochronie dóbr kultury (Dz. U. z 1999 r. Nr 98 poz. 1150, z późniejszymi zmianami) - obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) pod numerem A181 - kościół p.w. św. Mateusza przy ul. Stary Rynek 22 – położony w granicach terenu nr 1 strefy UA0,
 - b) pod numerem A183 - budynek dworu kapituły krakowskiej przy ul. Stary Rynek 1/2 - położony w granicach terenu nr 2 strefy UA0,
 - c) pod numerem A269 - budynek przędzalni firmy „Krusche i Ender” przy ul. Zamkowej 4,
- 2) o wysokim stopniu zachowania walorów układu przestrzennego, z zabudową mieszkaniowo-usługową - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA1-W i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 3) o wysokim stopniu zachowania walorów układu przestrzennego, z zabudową przemysłową - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA1-P i przeznaczonej do zagospodarowania na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- 4) o niskim stopniu zachowania walorów układu przestrzennego, z zabudową mieszkaniowo-usługową - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA2-W i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 5) o niskim stopniu zachowania walorów układu przestrzennego, z zabudową przemysłową - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA2-P i przeznaczonej do zagospodarowania na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- 6) o nieuformowanym w pełni charakterze układu przestrzennego, z zabudową mieszkaniowo-usługową - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA3-W i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowo-usługowe,
- 7) o nieuformowanym w pełni charakterze układu przestrzennego, z zabudową usługową lub mieszkaniowo-usługową usytuowaną swobodnie w otoczeniu zieleni - oznaczonej w rysunku planu symbolem UA3-N i przeznaczonej do zagospodarowania na cele usługowe z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- 8) o nieuformowanym charakterze układu przestrzennego - oznaczonej w rysunku planu - symbolem UA3-S i przeznaczonej do zagospodarowania na cele usługowe z dopuszczeniem nieuciążliwych funkcji produkcyjnych oraz funkcji mieszkaniowej.

2. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny strefy zurbanizowanej - historycznej - z zabudową mieszkaniową o charakterze podmiejskim:

- 1) o najwyższym stopniu zachowania walorów układu przestrzennego - oznaczonej w rysunku planu symbolem Ua0, dla której ustala się zakaz zmiany dotychczasowego przeznaczenia i form zagospodarowania terenu,
- 2) o wysokim stopniu zachowania walorów układu przestrzennego - oznaczonej w rysunku planu symbolem Ua1 i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- 3) o częściowo zniekształconym układzie przestrzennym - oznaczonej w rysunku planu symbolem Ua2 i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej,
- 4) o nieukształtowanym układzie przestrzennym, oznaczonej w rysunku planu symbolem Ua3 i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej.

3. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny strefy zurbanizowanej: W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny strefy zurbanizowanej:

- 1) przekształconej i uporządkowanej lecz bez zachowania cech historycznego układu przestrzennego, z zabudową mieszkaniową o charakterze osiedlowym - oznaczonej w rysunku planu symbolem UB1 i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowe,
- 2) przekształconej lecz bez zachowania cech historycznego układu przestrzennego - oznaczonej w rysunku planu symbolem UB3 i przeznaczonej do zagospodarowania na cele mieszkaniowe z dopuszczeniem funkcji usługowej.

4. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny strefy wysokich walorów ekologicznych:

- 1) oznaczonej w rysunku planu symbolem UND-1 - obejmującej obszary występowania wód powierzchniowych i przeznaczonej do zachowania i ochrony, w tym ochrony przed zanieczyszczeniami,
- 2) oznaczonej w rysunku planu symbolem UND-2 - obejmującej wolne od zabudowy i zagrożone powodzią części nieruchomości położonych po zachodniej stronie ul. Bugaj oraz tereny urządzonej zieleni miejskiej, w tym - podlegające ochronie na mocy art. 13 pkt 1 ust. 6 lit. a ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2001 r. Nr 99 poz. 1079, z późniejszymi zmianami) - dziewięć wierzb usytuowanych w granicach terenu nr 2 strefy UND-2 i wpisanych Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego Nr 10/93 z dnia 12.11.1993 r. do rejestru pomników przyrody pod numerami ewidencyjnymi: 67, 68, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 75.

5. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, tereny o charakterze publicznym (wchodzące w skład systemu przestrzeni publicznych):

- 1) ulic - oznaczone w rysunku planu symbolem KP,
- 2) Starego Rynku - oznaczone w rysunku planu symbolem KR,
- 3) przejść i przejazdów - oznaczone w rysunku planu symbolem KX.

6. W obszarze objętym planem ustala się podział na następujące, wyodrębnione w rysunku planu, tereny strefy obserwacji archeologicznych:

- 1) oznaczonej w rysunku planu symbolem OW - obejmującej obszary potencjalnych stanowisk archeologicznych,
- 2) oznaczonej w rysunku planu symbolem OA - obejmującej obszar, na którym znajdowały się historyczne podziały własnościowe, zanikłe w wyniku regulacji przeprowadzonej w 1823 r.

§ 5. W obszarze objętym planem terenami przeznaczonymi dla realizacji celów publicznych - w rozumieniu art. 13 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami) - są tereny wchodzące w skład systemu przestrzeni publicznych - KP, KR, KX oraz tereny strefy UND-2.

§ 6. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) oznaczony w rysunku planu zasięg obszarów zorganizowanej działalności inwestycyjnej, obejmujący urządzenie i wyposażenie terenów publicznych KP23, KP24, KX3, KX4 oraz fragment terenu nr 1 strefy UA3-W, teren nr 5 strefy UA2-W i dwa fragmenty terenu nr 2 strefy UND-2,
- 2) oznaczony w rysunku planu zasięg terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy, obejmujący: wszystkie tereny stref UA1-W, UA1-P, fragment terenu nr 3 strefy UA2-W, fragment terenu nr 1 strefy UA2-P, teren nr 1 strefy UA3-N oraz teren nr 1 strefy Ua0,
- 3) oznaczony w rysunku planu zasięg terenów uznanych za przeznaczone do przekształceń obszarów zdegradowanych, obejmujący: tereny nr 2, 4, 6 i 7 strefy UA2-W, fragment terenu nr- 7 strefy UA1-W, fragment terenu nr 3 strefy UA2-W, fragment terenu nr 1 strefy UA2-P oraz teren KX1.

§ 7. Dla obszaru objętego planem ustala się obowiązki:

- 1) uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla wszelkich działań inwestycyjnych związanych z budynkami oraz terenami nieruchomości położonymi w granicach strefy UA0,
- 2) pisemnego zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o planowanych - w obrębie terenów strefy OW - większych robotach ziemnych i ich zakresie na trzy miesiące przed terminem ich rozpoczęcia oraz pozostałych robotach na miesiąc przed rozpoczęciem,
- 3) kontynuowania - w obrębie terenów: 1.UND-2, 1.KR1, 1.KP1, 1.KX1 - elementów wyposażenia terenów oraz małej architektury uzgodnionych po wejściu w życie ustaleń niniejszego planu przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków dla strefy UA0,
- 4) uzyskania akceptacji Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody dla wszelkich działań inwestycyjnych planowanych w obrębie terenu nr 2 strefy UND-2, mogących zagrozić drzewom wpisanym do rejestru pomników przyrody.

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych lub ściśle określonych linii zabudowy, naniesionych w rysunku planu,
- 2) z wyłączeniem terenów strefy UB1 - obowiązek zachowania wymiaru 12 m - jako minimalnej szerokości oraz 240 m² - jako minimalnej powierzchni dla działki budowlanej powstałej w wyniku wtórnego podziału; dla terenów strefy UB1 obowiązuje odpowiednio zachowanie wymiaru 6 m - jako minimalnej szerokości oraz 170 m² - jako minimalnej powierzchni dla nowo utworzonej działki budowlanej,

- 3) wymóg wobec każdej nowo utworzonej działki budowlanej, aby co najmniej jednym bokiem przylegała do ustalonych planem granic terenów publicznych oraz miała zapewniony dostęp do ulicy miejskiej lub drogi wewnętrznej i dostęp do sieci miejskich systemów uzbrojenia,
- 4) podstawowy wymóg wobec terenu budowlanego dla nowych inwestycji, którym jest dostęp do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej lub ogólnospławnej oraz do ulicy miejskiej (miejskiego systemu terenów przestrzeni publicznej),
- 5) zakaz wznoszenia budynków gospodarczych i pomocniczych (w stosunku do podstawowego przeznaczenia terenu) we frontowych częściach działek, od strony granic z terenami publicznymi,
- 6) zakaz stosowania - od strony granic z terenami publicznymi oraz terenami stref UND-1 i UND-2 - ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, z siatki metalowej lub z tworzyw sztucznych,
- 7) zakaz umieszczania na budynkach i poza nimi form reklamowych, zasłaniających lub nakładających się na jakiegokolwiek obiekty i budynki (lub ich części) stref UA0, Ua0 i Ua1, w jakimkolwiek widoku od strony terenów publicznych i terenów zieleni miejskiej (UND-2),
- 8) zakaz wykonywania i montażu reklam w sposób zasłaniający dekoracyjne elementy budynków,
- 9) zakaz umieszczania na budynkach reklam i szyldów firm działają w granicach innej posesji,
- 10) zakaz umieszczania jakichkolwiek reklam i szyldów w pasach drogowych,
- 11) zakaz stosowania reklam wielkoformatowych,
- 12) zakaz zagospodarowywania dla potrzeb funkcji mieszkaniowej pomieszczeń parterów, przylegających - w ramach nowej zabudowy, lub przebudowy i rozbudowy istniejących budynków - do granic terenów publicznych: KP1, KP2, KP3, KP15, KP16, KP17, KP18, KR1 oraz KX1,
- 13) możliwość zabudowy w granicy z terenem nieruchomości sąsiadującej,
- 14) obowiązek zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych związanych z- nowymi inwestycjami w obszarach zorganizowanej działalności inwestycyjnej - w obrębie całych terenów stref obejmowanych tymi działaniami,
- 15) obowiązek zaspokojenia wszystkich potrzeb parkingowych i garażowych - związanych z nowymi przedsięwzięciami inwestycyjnymi w pozostałych strefach obszaru objętego planem - w obrębie terenów nieruchomości obejmowanych tymi inwestycjami,
- 16) zakaz - z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 lit. a - zagospodarowywania i użytkowania terenów w formach wymagających obsługi samochodami ciężarowymi o udźwigu powyżej 3500 kG,
- 17) zakaz podpiwniczania budynków lokalizowanych w granicach strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki.

§ 9. W całym obszarze objętym planem - z zastrzeżeniem § 21 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 lit. a - obowiązuje zakaz lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

2) inwestycji - funkcji - mogących powodować uciążliwości i szkodliwe uciążliwości dla środowiska i otoczenia.

§ 10. Dla całego obszaru objętego planem żadnych tymczasowych form zagospodarowania i sposobów użytkowania terenów nie ustała się. Każde działanie zmieniające formy zagospodarowania lub sposób użytkowania terenu winno spełniać wymogi ustaleń planu.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące terenów publicznych

§ 11. 1. Tereny publiczne - KP, KR, KX - przeznaczone są do spełniania funkcji komunikacyjnych oraz do lokalizacji sieci uzbrojenia terenu i zieleni miejskiej.

2. W granicach terenów publicznych - KP, KR, KX - obowiązuje ustalenie jednorodnego charakteru oświetlenia.

§ 12. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów ulic - należących do podstawowego układu ulicznego miasta - obowiązują następujące ustalenia:

1) tereny KP1 - ulicy Stary Rynek:

- a) przeznaczają się do pełnienia funkcji ulicy głównej (docelowo zbiorczej obszarowej) jednoprzestrzennej o 4-ech pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym,
- b) ustala się wymiar 17,8 m - jako minimalną szerokość jezdni (łączenie z torowiskiem tramwajowym), wymiar 28,0 m - jako minimalną szerokość terenu ulicy w liniach rozgraniczających oraz wymiar 34,0 m - jako minimalną odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy,
- c) ustala się obowiązek urządzenia ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m, wyznaczonej w chodniku przy północnej krawędzi jezdni oraz wzdłuż przejścia dla pieszych - na wysokości terenu 1KX1,
- d) ustala się zakaz stosowania nawierzchni z betonowych elementów prefabrykowanych; przy urządzeniu posadzek obowiązuje użycie kamienia naturalnego,
- e) ustala się obowiązek powiększenia przedpoła budynku dworu kapituły krakowskiej i przebudowy ulicy z przesunięciem jezdni w kierunku południowym,

2) tereny KP2 - ulicy Zamkowej:

- a) przeznaczają się do pełnienia funkcji ulicy głównej (docelowo zbiorczej obszarowej) jednoprzestrzennej o 4-ech pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym,
- b) ustala się wymiar 17,8 m - jako minimalną szerokość jezdni (łączenie z torowiskiem tramwajowym) wymiar 27,0 m - jako minimalną szerokość terenu ulicy w liniach rozgraniczających oraz wymiar 29,0 m - jako minimalną odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy,
- c) ustala się obowiązek powiększenia przedpoła budynku dworu kapituły krakowskiej i przebudowy ulicy z przesunięciem jezdni w kierunku południowym;

3) tereny KP3 - ulicy Warszawskiej:

- a) przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy głównej (docelowo zbiorczej obszarowej) jedno przestrzennej o 4-ech pasach ruchu z torowiskiem tramwajowym,
- b) ustala się wymiar 13,5 m - jako minimalną szerokość jezdni (łącznie z torowiskiem tramwajowym), wymiar 20,5 m - jako minimalną szerokość terenu ulicy w liniach rozgraniczających oraz wymiar 20,5 m - jako minimalną odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy,
- c) ustala się obowiązek urządzenia ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m wyznaczonej w chodniku przy północnej krawędzi jezdni;

4) tereny KP15 - ulicy Szewskiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy zbiorczej jednoprzestrzennej o 2-óch pasach ruchu i minimalnej szerokości jezdni - 5,5 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,5 m;

5) tereny KP16 - ulicy Majdany - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy zbiorczej jednoprzestrzennej o 2-óch pasach ruchu i minimalnej szerokości jezdni - 5,5 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 9,5 m;

6) tereny KP17 - ulicy Bóźnicznej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy zbiorczej jedno przestrzennej o 2-óch pasach ruchu i minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,5 m;

7) tereny KP18 - ulicy Konstantynowskiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy zbiorczej jednoprzestrzennej o 2-óch pasach ruchu i minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 16,0 m.

§ 13. Dla położonych w obszarze objętym planem terenów ulic - należących do układu uzupełniającego - obowiązują następujące ustalenia:

- 1) tereny KP4 - ulicy Garncarskiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,5 m; w granicach terenu KP4 obowiązuje utrzymanie kamienia polnego, jako materiału stanowiącego nawierzchnię ulicy;
- 2) tereny KP5 - ulicy Grobelnej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 5,0 m; minimalna szerokość pasa terenu ulicy - 9,0 m minimalna odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 19,5 m (lokalnie - 9,5 m);
- 3) tereny KP6 - ulicy Kościelnej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,5 m; w granicach terenu KP6 obowiązuje utrzymanie kamienia polnego, jako materiału stanowiącego nawierzchnię ulicy;

- 4) tereny KP7 - ulicy Piotra Skargi - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m (na odcinku od ul. Grobelnej do skrzyżowania w kierunku wschodnim - 5,0 m); najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,5 m (od ul. Grobelnej do skrzyżowania w kierunku wschodnim - 8,5 m);
- 5) tereny KP8 - ulicy Lipowej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy dojazdowej o minimalnej szerokości jezdni - 5,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 8,5 m;
- 6) tereny KP9 - ulicy Gdańskiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 15,5 m
- 7) tereny KP10 - ulicy Sobieskiego - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,0 m;
- 8) tereny KP11 - ulicy Batorego - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; minimalna szerokość pasa terenu ulicy - 12,0 m; minimalna odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 13,0 m;
- 9) tereny KP12 - ulicy Poprzecznej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,0 m (lokalnie 9,5 m);
- 10) tereny KP13 - ulicy Barucha - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 5,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,0 m;
- 11) tereny KP14 - ulicy Konopnej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12 m (lokalnie 10,5 m);
- 12) tereny KP19 - ulicy Bugaj - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy dojazdowej o minimalnej szerokości jezdni - 5,0 m najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,0 m; w granicach terenu KP 19 obowiązuje utrzymanie kamienia polnego, jako materiału stanowiącego nawierzchnię ulicy oraz użycie żwiru do urządzenia nawierzchni chodnika Dopuszcza się urządzenie wszystkich nawierzchni chodników z małogabarytowej kostki kamiennej lub płyt betonowych z fakturą wykonaną z gruboziarnistego żwiru.
- 13) tereny KP20 - ulicy Kazimierza - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 13,5 m; w granicach terenu KP20 obowiązuje utrzymanie kamienia polnego, jako materiału stanowiącego nawierzchnię ulicy;

- 14) tereny KP21 - ulicy Wąskiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy dojazdowej kategorii drogi wewnętrznej (w rozumieniu art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. z 2000 r Nr 71, poz. 838, z późniejszymi zmianami) o minimalnej szerokości jezdni (dojazdu) - 3,5 m; minimalna szerokość pasa terenu ulicy - 7,5 m (lokalnie - 4,3 m); minimalna odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,0 m; obowiązuje użycie kamienia polnego do urządzenia nawierzchni ulicy,
- 15) tereny KP22 - ulicy Brackiej - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 12,0 m;
- 16) tereny KP23 - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy lokalnej o minimalnej szerokości jezdni - 6,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 20,0 m;
- 17) tereny KP24 - przeznacza się do pełnienia funkcji ulicy dojazdowej o minimalnej szerokości jezdni - 5,0 m; najmniejsza szerokość pasa terenu ulicy oraz odległość pomiędzy naprzeciwległymi liniami zabudowy - 10,5 m.

§ 14. 1. Teren KR1 - Starego Rynku przeznacza się do pełnienia funkcji placu miejskiego.

2. W granicach terenu KR1 ustala się zakaz stosowania nawierzchni z betonowych elementów prefabrykowanych; przy urządzeniu posadzek obowiązuje użycie kamienia naturalnego.

3. Dla terenu - wyodrębnionej w obszarze Starego Rynku (teren 1 .KR1) - strefy OA:

- 1) ustala się obowiązek przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 2) ustala się obowiązek uczytelnienia w przestrzeni Rynku istniejących tu do roku 1823 podziałów własnościowych - poprzez:
 - a) odtworzenie w rysunku posadzki linii dawnych granic działek,
 - b) poprowadzenie po granicy wydzielającej historyczne parcele z terenu Starego Rynku szpalerów drzew - linią prostą gdy drzewa odtwarzać będą dokładnie granicę, linią nieregularną w miejscu, gdzie - ze względu na przebudowę ulicy Stary Rynek - granica nie zostanie dokładnie zachowana,
 - c) wypełnienie drzewami (w formie bloku) terenu objętego historyczną parcelacją,
- 3) dopuszcza się możliwość organizacji parkingu we wnętrzu bloku zieleni - uformowanego w granicach dawnych działek - jednak bez możliwości stosowania krawężników.

§ 15. Dla terenów KX - pełniących w obszarze objętym planem funkcję przejść i przejazdów odpowiadających kategorii dróg wewnętrznych (w rozumieniu art. 8 pkt. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. z 2000 r Nr 71 poz. 838, z późniejszymi zmianami) - ustala się:

- 1) dla terenów KX1:
 - a) obowiązek zachowania wymiaru 6,5 m - jako minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających,
 - b) obowiązek urządzenia - wzdłuż wschodniej granicy terenu 1 KX1 - ścieżki rowerowej o szerokości nie mniejszej niż 1,5 m,

- 2) dla terenów KX2 - obowiązek zachowania wymiaru 5,5 m - jako minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających, do urządzenia posadzki obowiązuje użycie żwiru,
- 3) dla terenów KX3 - obowiązek zachowania wymiaru 5 m (lokalnie 4 m) - jako minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających, do urządzenia posadzki obowiązuje użycie żwiru,
- 4) w granicach terenów KX4 - wymóg zorganizowania parkingu dla obsługi terenu nr 2 strefy UND-2.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące wyodrębnionych grup terenów

§ 16. 1. Dla terenów strefy zurbanizowanej - historycznej o charakterze śródmiejskim: UA1-W, UA1-P, UA2-W, UA2-P, UA3-W, UA3-N, UA3-S oraz dla otoczenia ulic: Grobelnej, Lipowej, Piotra Skargi, Majdany i Konopnej - ustala się szczególne wymogi utrzymania i ochrony charakteru przestrzennego istniejącego zespołu zabudowy, w tym:

- 1) obowiązek uzewnętrznienia historycznych podziałów własnościowych w elewacjach lub innych formach granic z terenami publicznymi,
- 2) zakaz zabudowywania istniejących przejść i przejazdów bramowych,
- 3) zakaz zmiany gabarytów oraz proporcji elewacji, w tym - otworów okiennych i drzwiowych, oraz dachów budynków powstałych przed 1950 rokiem,
- 4) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji oraz dachów; obowiązuje naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego lub zbliżona,
- 5) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków od strony terenów publicznych okładzin z tworzyw sztucznych oraz stosowania na pokrycia dachowe blachy dachówkowej,
- 6) obowiązek prowadzenia linii kalenic dachów równoległe do granic terenów publicznych,
- 7) dla terenów stref UA1-W, UA2-W, UA3-W, UA3-N, UA3-S oraz otoczenia ulic Piotra Skargi, Majdany i Konopnej - obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami publicznymi KP i KR - ogrodzeń o wysokości 1,5-2,0 m, w formie muru pełnego lub metalowego ogrodzenia ażurowego na podmurówce,
- 8) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenem nr 2 strefy UND-2 - ogrodzeń w formie muru wysokości 1,5 m, ułożonego z kamieni polnych lub ogrodzeń wysokości 1,5 m, ze sztachet drewnianych, na podmurówce o wysokości 20-30 cm, ułożonej z kamienia polnego.

2. Dla terenów strefy zurbanizowanej - historycznej z zabudową o charakterze podmiejskim: Ua0, Ua1, Ua2, Ua3 - ustala się szczególne wymogi utrzymania i ochrony charakteru przestrzennego istniejącego zespołu zabudowy, w tym:

- 1) obowiązek uzewnętrznienia historycznych podziałów własnościowych w elewacjach lub innych formach granic z terenami publicznymi,
- 2) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji oraz dachów; obowiązuje naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego lub zbliżona,
- 3) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków od strony terenów publicznych okładzin z tworzyw sztucznych oraz stosowania na pokrycia dachowe blachy dachówkowej,
- 4) obowiązek prowadzenia linii kalenic dachów równoległe do granic terenów publicznych,

5) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami publicznymi KP:

a) dla terenu nr 1 strefy Ua0, terenów strefy Ua1 oraz terenów nr 2, 3, 5, 6 i 7 strefy Ua2 - ogrodzeń o wysokości 1,5-2,0 m, w formie muru pełnego lub ogrodzeń o wysokości 1,5 m, ze sztachet drewnianych,

b) dla terenu nr 2 strefy Ua0, terenu nr 1 i 4 strefy Ua2 oraz terenów strefy Ua3 - ogrodzeń o wysokości 1,5-2,0 m, w formie muru pełnego, ogrodzenia ze sztachet drewnianych lub metalowego ogrodzenia ażurowego,

6) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenem nr 2 strefy UND-2 oraz terenami publicznymi KX2, KX3 - ogrodzeń w formie muru wysokości 1,5 m, ułożonego z kamieni polnych lub ogrodzeń wysokości 1,5 m, ze sztachet drewnianych, na podmurówce o wysokości 20-30 cm, ułożonej z kamienia polnego.

3. Dla terenów strefy zurbanizowanej z zabudową o charakterze osiedlowym: UB1, UB3 - ustala się:

1) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji oraz dachów; obowiązuje naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego lub zbliżona,

2) zakaz wprowadzania w elewacjach budynków od strony terenów publicznych okładzin z tworzyw sztucznych,

3) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami publicznymi KP i KX - ogrodzeń o wysokości 1,5-2,0 m, w formie metalowego ogrodzenia ażurowego lub ogrodzenia ze sztachet drewnianych,

4) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenem nr 2 strefy UND-2 - ogrodzeń w formie muru wysokości 1,5 m, ułożonego z kamieni polnych lub ogrodzeń wysokości 1,5 m, ze sztachet drewnianych, na podmurówce o wysokości 20-30 cm, ułożonej z kamienia polnego.

Rozdział 5

Szczególne warunki zagospodarowania dotyczące wyodrębnionych terenów stref

oraz otoczenia ulic: Grobelnej, Lipowej, Piotra Skargi, Majdany i Konopnej

§ 17. W granicach terenów strefy śródmiejskiej UA - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - ustala się:

1) w obrębie terenów strefy UA1-W:

a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości minimalnej- $i=1,0$

b) obowiązek zachowania przynajmniej 15% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią,

c) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie przekraczającej wymiaru 12 m i - od strony terenów publicznych - nie mniejszej od 7 m

d) obowiązek zharmonizowania wysokości kondygnacji w budynkach nowych z wysokościami kondygnacji - usytuowanej w granicach tego samego terenu strefy - zabudowy istniejącej,

- e) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;
- 2) w obrębie terenów strefy UA1-P:
- a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości $i = 2,8$,
 - b) obowiązek zachowania 85% udziału powierzchni zabudowanej w całej powierzchni terenu nieruchomości.
 - c) zakaz zmian materiałowych zewnętrznych powierzchni ścian ceglanych budynków historycznych, istniejących w obrębie terenów strefy;
- 3) w obrębie terenów strefy UA2-W:
- a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości minimalnej – $i = 1,0$,
 - b) obowiązek zachowania przynajmniej 20% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zieleni
 - c) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie przekraczającej:
 - w granicach terenów nr 1, 2, 3 i 4 strefy - wymiaru 12 m,
 - w granicach terenów nr 5 i 6 strefy - wymiaru 14 m ,
 - w granicach terenu nr 7 strefy, od strony ul. Warszawa wskiej (teren 1 .KP3)
 - wymiaru 7 m, a od strony ulic Szewskiej i Bóżnicznej i w głębi terenu strefy
 - wymiaru 11 m,
 - w granicach terenu nr 8 strefy - wymiaru 10,5 m,
 - w granicach terenu nr 9 strefy - wymiaru 16 m, i jednocześnie - od strony terenów publicznych - nie mniejszej od 7 m,
 - d) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;
- 4) w obrębie terenów strefy UA2-P:
- a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości minimalnej – $i = 1,0$,
 - b) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie przekraczającej wymiaru 10 m i - od strony terenów publicznych - nie mniejszej od 7 m,
 - c) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 2 m i o spadku nachylenia połaci większym od 15 stopni,
 - d) zakaz zmian materiałowych zewnętrznych powierzchni ścian ceglanych budynków historycznych, istniejących w obrębie terenów strefy,

e) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami publicznymi - ogrodzeń o wysokości 1,5-2,0 m, w formie muru pełnego z nietynkowanej cegły licowej lub metalowego ogrodzenia ażurowego rozpiętego na słupkach murowanych z nietynkowanej cegły licowej, z podmurówką wykonaną z tego samego materiału;

5) w obrębie terenów strefy UA3-W:

a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości minimalnej – $i = 0,5$,

b) obowiązek zachowania przynajmniej 25% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią,

c) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego:

— w granicach terenów nr 1, 2, 4, 5 i 6 - nie przekracza jącej wymiaru 9 m,

— w granicach terenu nr 3 - nie przekraczającej wymiaru 12 m i - od strony terenów publicznych - nie mniejszej od 7 m,

d) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni,

e) w wypadku realizacji kanału "ulgi" - obowiązek przeniesienia trzech historycznych budynków drewnianych usytuowanych na terenach nieruchomości przy ul. Garncarskiej 12 (dz. nr 9-250), Garncarskiej 16 (dz. nr 9-252) i Garncarskiej 18 (dz. nr 9-253) - z których dwa (przy ul. Garncarskiej 16 i 18) wpisane są do ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - na teren nieruchomości przy ul. Bugaj 43 (dz. nr 13-174);

6) w obrębie terenów strefy UA3-N:

a) zakaz przekroczenia - w granicach terenu nr 2 strefy - współczynnika intensywności zabudowy o wartości – $i = 0,3$; dla terenu nr 1 strefy - nie ustala się,

b) obowiązek zachowania - w granicach terenu nr 2 strefy - przynajmniej 50% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zieleni dla terenu nr 1 strefy - nie ustala się,

c) obowiązek wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych - w granicach terenu nr 2 strefy - o minimum 30 cm w stosunku do wysokości najwyższej w granicy danej nieruchomości położonego punktu, znajdującego się na linii określającej granicę strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki,

d) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego:

— w granicach terenu nr 1 strefy - nie przekraczającej wymiaru 12 m i - od strony terenów publicznych - nie mniejszej od 7 m.

— w granicach terenu nr 2 strefy - nie przekraczającej wymiaru 9 m.

e) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;

7) w obrębie terenów strefy UA3-S:

- a) obowiązek zachowania współczynnika intensywności zabudowy o wartości minimalnej
- b) obowiązek zachowania przynajmniej 20% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zieleni
- c) zakaz przekroczenia wymiaru 9 m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego,
- d) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni.

§ 18. W granicach terenów strefy z zabudową o charakterze podmiejskim Ua - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - ustala się:

1) w obrębie terenów strefy Ua0 - zakaz zmiany dotychczasowego przeznaczenia i form zagospodarowania terenu;

2) w obrębie terenów strefy Ua1:

- a) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy o wartości $i = 0,2$,
- b) zakaz zabudowania więcej niż 20% powierzchni terenu nieruchomości,
- c) obowiązek zachowania przynajmniej 50% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią,
- d) obowiązek wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych o minimum 30 cm w stosunku do wysokości najwyższej w granicy danej nieruchomości położonego punktu, znajdującego się na linii określającej granicę strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki,
- e) zakaz przekroczenia wymiaru 4m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego - usytuowanego w pasie 12 m od granicy z terenami publicznymi oraz wymiaru 7 m dla wysokości budynku (lub jego części) usytuowanego w odległości większej niż 12 m od granicy z terenami publicznymi,
- f) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 5 m i o spadku nachylenia połaci mniejszym od 30 stopni i większym od 45 stopni;

3) w obrębie terenów strefy Ua2:

a) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy o wartości:

— $i=0,7$ - w granicach terenów nr 1 i 4 strefy,

— $i=0,3$ - w granicach terenów nr 2, 3, 5, 6 i 7 strefy,

b) zakaz zabudowania:

— w granicach terenów nr 1 i 4 strefy - więcej niż 35% powierzchni nieruchomości,

— w granicach terenów nr 2, 3, 5, 6 i 7 strefy - więcej niż 25% powierzchni nieruchomości,

c) obowiązek zachowania:

- w granicach terenów nr 1 i 4 strefy - przynajmniej 30 %,
- a w granicach terenów nr 2, 3, 5, 6 i 7 strefy - przynajmniej 50% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią,

d) obowiązek wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych - w granicach terenów nr 1, 2 i 3 - o minimum 30 cm w stosunku do wysokości najwyższej w granicy danej nieruchomości położonego punktu, znajdującego się na linii określającej granicę strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki,

e) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie przekraczającej:

- w granicach terenów nr 1, 2, 3 i 4 strefy - wymiaru 7 m,
- w granicach terenów nr 5, 6 i 7 strefy wymiaru 4 m dla budynków usytuowanych w pasie 12 m od granicy z terenami publicznymi oraz wymiaru 7 m - dla budynków (lub ich części) usytuowanych w odległości większej niż 12 m od granicy z terenami publicznymi,

f) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 5 m i o spadku nachylenia połaci mniejszym od 30 stopni i większym od 45 stopni,

g) teren nieruchomości przy ul. Bugaj 43 (dz. nr 13-174) - położony w granicach terenu nr 2 strefy - przeznaczony do lokalizacji trzech historycznych budynków drewnianych znajdujących się obecnie przy ul. Garncarskiej 12 (dz. nr 9-250), 16 (dz. nr 9-252) i 18 (dz. nr 9-253);

4) w obrębie terenów strefy Ua3:

a) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy o wartości:

- $i=0,5$ - w granicach terenów nr 1 i 3 strefy,
- $i=0,3$ - w granicach terenu nr 2 strefy,

b) zakaz zabudowania:

- w granicach terenów nr 1 i 3 strefy - więcej niż 35% powierzchni nieruchomości,
- w granicach terenu nr 2 strefy - więcej niż 25% powierzchni nieruchomości,

c) obowiązek zachowania:

- w granicach terenów nr 1 i 3 strefy - przynajmniej 30% ,
- a w granicach terenu nr 2 strefy - przynajmniej 50% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią

d) obowiązek wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych - w granicach terenów nr 1 i 2 strefy - o minimum 30 cm w stosunku do wysokości najwyższej w granicy danej nieruchomości położonego punktu, znajdującego się na linii określającej granicę strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki,

e) zakaz przekroczenia wymiaru 7 m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego,

- f) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni.

§ 19. W granicach terenów strefy z zabudową o charakterze osiedlowym UB - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - ustala się:

1) w obrębie terenów strefy UB1:

- a) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy o wartości $i = L2$,
- b) obowiązek zachowania przynajmniej 30% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zieleni
- c) zakaz przekroczenia wymiaru 7 m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego - usytuowanego w pasie 7 m od granicy z terenami publicznymi oraz wymiaru 10 m dla wysokości budynku (lub jego części) usytuowanego w odległości większej niż 7 m od granicy z terenami publicznymi,
- d) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;

2) w obrębie terenów strefy UB3:

- a) zakaz przekroczenia współczynnika intensywności zabudowy o wartości $i = 0,5$,
- b) zakaz zabudowania więcej niż 35% powierzchni terenu nieruchomości,
- c) obowiązek zachowania przynajmniej 30% powierzchni terenu nieruchomości zagospodarowanej zielenią,
- d) obowiązek wyniesienia poziomu posadzki parteru w budynkach mieszkalnych - w granicach terenu nr 1 strefy - o minimum 30 cm w stosunku do wysokości najwyższej w granicy danej nieruchomości położonego punktu, znajdującego się na linii określającej granicę strefy zalewowej rzeki Dobrzyńki,
- e) zakaz przekroczenia wymiaru 9 m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego,
- f) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni.

§ 20. W granicach terenów strefy wysokich walorów ekologicznych UND - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - ustala się:

1) w obrębie terenów strefy UND-1 - zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń nie związanych z gospodarką wodną

2) w obrębie terenów strefy UND-2:

- a) w granicach istniejących terenów zieleni miejskiej - objętego planem fragmentu parku im. J. Słowackiego (teren nr 1 strefy UND-2) oraz bulwaru nad rzeką Dobrzyńką (teren nr 2 strefy UND-2) - obowiązek zachowania dotychczasowego, parkowego sposobu zagospodarowania,

- b) obowiązek parkowego zagospodarowania - położonych w granicach terenu nr 2 strefy i wyznaczonych do objęcia zorganizowanymi formami działalności inwestycyjnej - fragmentów nieruchomości usytuowanych po zachodniej stronie ul. Bugaj,
- c) obowiązek ułożenia - w obrębie terenu nr 2 strefy, w liniach historycznych podziałów własnościowych - murków o wysokości 20-30 cm, wykonanych z kamienia polnego,
- d) obowiązek urządzenia – w granicach terenu nr 2 strefy, na odcinku od ul. Grobelnej do ul. gen "Grota" Roweckiego - ścieżki rowerowej o minimalnej szerokości 2 m.

§ 21. 1. Położone w granicach obszaru objętego planem tereny w otoczeniu ulic: Grobelnej, Lipowej, Piotra Skargi, Majdany i Konopnej przeznacza się:

- 1) teren znajdujący się po wschodniej stronie ulicy Majdany - obejmujący fragmenty działek nr 9-214, 9-227, 9-231, 9-235, 9-239, 9-244/3, 9-244/5, 9-283/1, 9-283/2, 9-289, 9-321, 9-304, 9-306 - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego i usług,
- 2) teren znajdujący się po północnej stronie ulicy Grobelnej oraz po zachodniej stronie ulicy Lipowej - obejmujący fragmenty działki nr 13-6 - dla przemysłu i usług,
- 3) teren znajdujący się po południowej stronie ulicy Grobelnej:
 - a) obejmujący fragmenty działek nr 13-15/16, 13-17 - dla przemysłu i usług,
 - b) obejmujący fragmenty działek nr 13-10/2, 13-10/8 - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 - c) obejmujący fragment działki nr 13-16 - dla usług oświaty,
- 4) teren znajdujący się po południowej stronie ulicy Piotra Skargi:
 - a) obejmujący fragmenty działek nr 13-117, 13-118/1, 13-119, 13-120, 13-121, 13-122, 14-66/1, 14-67, 14-68/1, 14-68/2 - dla mieszkalnictwa wielorodzinnego,
 - b) obejmujący fragmenty działek nr 13-112/2, 13-115/1, 13-112/13, 13-112/14, 13-116, 13-112/15-dla usług,
 - c) obejmujący fragment działki nr 14-69 - dla przemysłu nieuciążliwego i usług,
- 5) teren znajdujący się po północno-zachodniej stronie ulicy Konopnej - obejmujący fragment działki nr 9-213/2 - dla usług i zieleni izolacyjnej.

2. Dla terenów wymienionych w ust. 1 - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - ustala się:

- 1) w kształtowaniu wschodniej pierzei ulicy Majdany:
 - a) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie mniejszej od 7 m i nie przekraczającej wymiaru 12 m,
 - b) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;
- 2) w kształtowaniu otoczenia ulicy Grobelnej:
 - a) zakaz zmian materiałowych zewnętrznych powierzchni ścian ceglanych historycznych budynków i ogrodzeń istniejących po południowej i północnej stronie ulicy,

- b) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego nie mniejszej od 7 m i nie przekraczającej wymiaru 12 m,
 - c) zakaz stosowania - w ramach nowej zabudowy - dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni,
 - d) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami publicznymi - ogrodzeń o wysokości 2,5 m, w formie muru pełnego z nietynkowanej cegły licowej lub metalowego ogrodzenia ażurowego rozpiętego na słupkach murowanych z nietynkowanej cegły licowej, z podmurówką wykonaną z tego samego materiału,
 - e) obowiązek kształtowania - od strony granic z terenami zieleni miejskiej (teren nr 2 strefy UND-2) oraz od strony stawu nad Dobrzyńką (po południowej stronie ulicy) - ażurowych ogrodzeń metalowych, obrośniętych roślinnością
- 3) południowej pierzei ulicy Piotra Skargi
- a) obowiązek zachowania wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego nie mniejszej od 7 m i nie przekraczającej wymiaru 12 m,
 - b) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni;
- 4) w kształtowaniu zachodniej pierzei ulicy Lipowej:
- a) zakaz zmian materiałowych zewnętrznych powierzchni ścian ceglanych historycznych budynków i ogrodzeń usytuowanych po zachodniej stronie ulicy;
- 5) w kształtowaniu północno-zachodniej pierzei ulicy Konopnej:
- a) zakaz przekroczenia wymiaru 9 m dla wysokości (mierzonej od powierzchni terenu do linii gzymsu - okapu dachu) budynku nowego lub nadbudowywanego,
 - b) zakaz stosowania dachów o wysokości (mierzonej od najniższej położonej linii okapu do najwyższej położonej linii kalenicy) przekraczającej wymiar 4 m i o spadku nachylenia połaci większym od 30 stopni.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia i wyposażenia terenów

§ 22. 1. Obsługę terenów i budynków w obszarze objętym planem w zakresie uzbrojenia i wyposażenia technicznego zapewniać będą istniejące i rozbudowywane sieci miejskich systemów uzbrojenia terenu.

2. W obszarze objętym planem ustala się:

- 1) obowiązek przyłączania terenów i budynków do istniejących (w tym - nowo zrealizowanych) sieci miejskiego systemu wodociągowego,
- 2) obowiązek rozbudowy sieci wodociągowej w układach wielopięsieniowych w ulicach: Garncarskiej, Barucha Stary Rynek (wzdłuż południowej granicy rynku), Grobelnej, KP23 i KX1,

- 3) obowiązek poprawy standardów obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę m.in. poprzez przedłużenie wodociągów w ulicach: Piotra Skargi, Stary Rynek (wzdłuż wschodniej granicy rynku), Batorego, Poprzecznej i Szewskiej,
- 4) obowiązek odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych i technologicznych do istniejących (w tym - nowo zrealizowanych) sieci miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej i ogólnospławnej,
- 5) obowiązek rozbudowy sieci kanalizacyjnej w oparciu o kolektor III i odcinek kanału sanitarnego o średnicy 500 mm w ul. Piotra Skargi,
- 6) obowiązek budowy kanału "ulgi" w ulicach: Bóźnicznej, Kościelnej, Stary Rynek, Batorego i KP24,
- 7) obowiązek budowy kanałów sanitarnych w ulicach: Warszawskiej, Stary Rynek (wzdłuż południowej granicy rynku), Bugaj i Bóźnicznej,
- 8) zakaz budowy lokalnych systemów i urządzeń do oczyszczania i odprowadzania ścieków oraz zakaz odprowadzania jakichkolwiek nie oczyszczonych ścieków do gruntu, rowów melioracyjnych i wód powierzchniowych, obowiązek odprowadzania wód opadowych do rzeki Dobrzyńki poprzez istniejące (w tym- nowo zrealizowane) kolektory i kanały deszczowe,
- 9) obowiązek odprowadzania wód opadowych do rzeki Dobrzyńki poprzez istniejące (w tym- nowo zrealizowane) kolektory i kanały deszczowe,
- 10) obowiązek budowy kanałów deszczowych w ulicach: Bugaj, Bóźnicznej, Stary Rynek, Warszawskiej i Majdany,
- 11) obowiązek zapewnienia powierzchniowego odwodnienia ulic nie wyposażonych w kanały deszczowe do wpustów w ulicach skanalizowanych,
- 12) zakaz stosowania - w ramach nowych przedsięwzięć inwestycyjnych - palenisk i kotłowni węglowych oraz zakaz pozyskiwania i wykorzystywania energii w sposób mogący powodować jakiegokolwiek uciążliwość dla środowiska lub otoczenia,
- 13) zakaz stosowania napowietrznych linii teletechnicznych oraz elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia.

3. W obszarze objętym planem przewiduje się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącego i projektowanego układu sieci kablowej średniego napięcia - 15 kV;
- 2) możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych - wolnostojących lub wbudowanych w obiekty kubaturowe - poza zasięgiem terenów publicznych - w granicach następujących terenów stref
 - a) 2.Ua2 (dz. nr 13-174) lub 2.UB3 (dz. nr 13-182/1),
 - b) 1.Ua1 (dz. nr 13-164) lub 6.Ua2 (dz. nr 13-205),
 - c) 1.UA2-P (dz. nr 13-26/11 lub dz. nr 13-26/5),
 - d) 5.UA2-W (dz. nr 13-58 lub: dz. nr 13-67/2, dz. nr 13-57/4) lub 4.UA (dz. nr 13-59),
 - e) 10.UA1-W (dz. nr 13-98) lub 1 1.UA1-W (dz. nr 13-100),
 - f) 7.UA (dz. nr 14-30 lub dz. nr 14-31/1),

- g) 1.UA1-W(dz. nr 9-271),
 - h) 2.UA2-W (dz. nr 9-275/3 lub 9-275/1, 9-275/2, 9-275/4, 9-275/5) lub 2.UAI-W(dz. nr 9-278),
 - i) 3.UA2-W (dz. nr 9-3 13 lub dz. nr 10-74/1),
 - j) 2.UA3-W (dz. nr 9-259);
- 4) możliwość zaopatrzenia w gaz przewodowy z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia oraz istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

4. W obszarze objętym planem dopuszcza się:

- 1) dla obiektów i nieruchomości zaopatrywanych w wodę ze źródeł indywidualnych - możliwość korzystania z nich - do czasu wyposażenia ulicy obsługującej te obiekty i nieruchomości w wodociąg miejski,
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło zarówno z miejskiego systemu sieci wody gorącej jak i z lokalnych, wbudowanych źródeł ciepła, ogrzewanych gazem przewodowym lub olejem opałowym.

Rozdział 7

Ustalenia końcowe

§ 23. W obszarze objętym planem ustala się następujące stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości, służące pobraniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139, z późniejszymi zmianami):

- 1) dla terenów nr 1 i 2 strefy UA0 - nie ustala się,
- 2) dla terenów nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 i 10 strefy UA1-W - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 3) dla terenu nr 1 strefy UA1 -P - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 4) dla terenów nr 1, 8 i 9 strefy UA2-W - 0%, a dla terenów nr 2, 3, 4, 5, 6 i 7 - 15% wzrostu wartości nieruchomości,
- 5) dla terenu nr 1 strefy UA2-P - 15% wzrostu wartości nieruchomości,
- 6) dla terenów nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 strefy UA3-W - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 7) dla terenów nr 1 i 2 strefy UA3-N - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 8) dla terenów nr 1 i 2 strefy UA3-S - 30%, a dla terenu nr 3 - 15% wzrostu wartości nieruchomości,
- 9) dla terenów nr 1 i 2 strefy Ua0 - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 10) dla terenu nr 1 strefy Ua1 - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) dla terenów nr 1, 2, 3, 4, 5, 6 i 7 strefy Ua2 - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 12) dla terenów nr 1, 2 i 3 strefy Ua3 - 15% wzrostu wartości nieruchomości,
- 13) dla terenu nr 1 strefy UB1 - 0% wzrostu wartości nieruchomości,
- 14) dla terenu nr strefy UB3 - 30%, a dla terenu nr 2 - 15% wzrostu wartości nieruchomości,
- 15) dla terenów nr 1 i 2 strefy UND-1 - nie ustala się,

16) dla terenów nr 1 i 2 strefy UND-2 - nie ustala się.

§ 24. Dla całego obszaru objętego planem będącym przedmiotem niniejszej uchwały tracą moc ustalenia: miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic, zatwierdzone uchwałą nr XXII/226/92 Rady Miasta Pabianic z dnia 14 października 1992 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Pabianic (Dz. Urz. Woj. łódz. z 1992 r. Nr 11, poz. 182), zmienione: uchwałą nr XX/210/96 Rady Miasta Pabianic z dnia 19 czerwca 1996 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 16, poz. 106 z dnia 24.07.1996 r.) i uchwałą nr XIV/114/99 Rady Miasta Pabianic z dnia 16 czerwca 1999 r. w sprawie zatwierdzenia projektu zmian planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego (Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 93, poz. 1043 z dnia 29.07.1999 r.), oraz uchwałą nr XXVII/284/97 Rady Miasta Pabianic z dnia 23 kwietnia 1997 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic: Stary Rynek, J. Sobieskiego, Piotra Skargi w Pabianicach (Dz. Urz. Woj. łódz. Nr 10, poz. 58 z dnia 26.05.1997 r.)

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Pabianic.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.