

**UCHWAŁA NR XIV/120/2007  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 30 sierpnia 2007r.

w sprawie miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,  
fragmentu obrębów Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej  
i Nadburzańskiej Dolnej.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055 ; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007r Nr 48, poz. 327) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 oraz z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVIII/219/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębów Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębów Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej – wszystkie uwagi zostały uwzględnione.

2. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębów Korabka w rejonie ulic Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębów Korabka w rejonie ulic Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 1.

4. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębów Korabka w rejonie ulic Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach Nr 1 i Nr 2 - integralnych częściach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będących załącznikami Nr 2 i 3 do uchwały.

5. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunkach planu miejscowego.

6. Obowiązujący zakres rysunków miejscowego planu obejmuje:

- a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, która jest granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- e) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczącej wyłącznie budynków mieszkalnych,
- h) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,

- i) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- j) stacje transformatorowe (zasada umiejscowienia),
- k) granice obszarów bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- l) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu (projektowanego).

7. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości zero %.

§ 2. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

2. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "**obszarze planu**" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) "**obszarze urbanistycznym**" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "**granicach obszaru objętego rysunkiem planu**" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego rysunkiem planu, określony w legendzie rysunku planu;
- 4) "**przeznaczeniu terenu**" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów (oznaczonych w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi), zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście miejscowego planu i na rysunku miejscowego planu symbolami literowymi;
- 5) "**dopuszczeniu**" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określone w ust. 3 niniejszego paragrafu;
- 6) "**działce budowlanej**" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami niniejszego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 7) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 8) "**linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania**" - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 9) "**udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej**" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 10) "**stanie istniejącym**" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

- 11) **"zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych"** w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych;
- 12) **"połu widoczności"** - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp.;
- 13) **"kioskach"** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do tymczasowego użytkowania nietrwale związane z gruntem, spełniające następujące warunki:
  - a) powierzchnia zabudowy do 12m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość nad poziomem terenu do 4m,
  - c) minimalna powierzchnia szklenia: 40% powierzchni ścian,
  - d) maksymalne nachylenie dachu: 30% z zakazem krycia dachów czarną papą;
- 14) **"zabudowie wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym odległość budynku mieszkalnego do granicy działki budowlanej wynosi minimum 3m;
- 15) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane przy wspólnej granicy działek budowlanych;
- 16) **"wnętrzu działki budowlanej"** należy przez to rozumieć tą część nieruchomości (działki budowlanej), która jest położona w odległości większej niż 10m od określonej miejscowym planem linii zabudowy po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy (drogi);
- 17) **"wysokości budynków"** określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia;
- 18) **"przepisach szczególnych"** należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczania w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekcroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MN"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojściami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania:
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) projektowanych budynków o funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>), służby zdrowia (wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich), gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej
 z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojściami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczonym symbolem **"P"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej) usług produkcyjnych oraz składów i magazynów z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych,

- garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej"**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji: bazy transportu samochodowego, warsztatów środków transportu, stacji paliw i myjni samochodowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
  - 5) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego;
  - 6) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska"**, oznaczonym symbolem **"RZ"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych;
  - 7) **"lasy"**, oznaczonym symbolem **"ZL"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne;
  - 8) **"tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego"**, oznaczonym symbolem **"KD-GP"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy główna ruchu przyspieszonego, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 9) **"tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, docelowo lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-G/Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejącej drogi klasy główna, przewidzianej do zmiany kategorii i klasy funkcjonalno-technicznej na zbiorczą, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 10) **"tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, docelowo lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-G/L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejącej drogi klasy główna, przewidzianej do zmiany kategorii i klasy funkcjonalno-technicznej na lokalną, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 11) **"tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 12) **"tereny dróg publicznych - ulica lokalna"**, oznaczonym symbolem **"KD-L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 13) **"tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
  - 14) **"tereny dróg wewnętrznych"**, oznaczonym symbolem **"KDW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych dojazdów i dojść oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;
  - 15) **"tereny zagrożone powodzią"**, oznaczonym symbolem **"(ZZ)"**, należy przez to rozumieć tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze planu

**§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się zasady zagospodarowania terenu:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne (punkty sytuacyjne mapy zasadniczej) lub linie zwymiarowane na rysunku planu, w stosunku do trwałych naniesień (wynikających z treści mapy),
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi (punktami sytuacyjnymi mapy zasadniczej) lub zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia ta pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów szczególnych z tym, że linia ta jest linią zabudowy nieprzekraczalną;
- 5) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, umieszczonych na rysunku planu lub zawartych w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały;
- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 7) w terenach, określonych na rysunkach planu, w których wskazano osie linii elektroenergetycznych, obowiązuje zachowanie minimalnych odległości budynków od osi linii, wynoszących:
  - a) 7,5m od osi linii elektroenergetycznej 15kV,
  - b) 7,5m od osi stacji transformatorowych słupowych do obiektów budowlanych niepalnych, chyba że przepisy niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 8) w pasie terenu określonym minimalnymi odległościami budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami szczególnymi;
- 9) w terenach, dla których określono minimalną odległość budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii;
- 10) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów:
  - a) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów usługowych minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
    - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
  - c) w terenach, na których dopuszczalna jest realizacja obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:
    - minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
    - dla samochodów ciężarowych o powierzchni dostosowanej do transportochłonności dostaw i wywozu produktów minimum 4 stanowiska na każde 1000m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnych, składów i magazynów;
- 11) przepis, zawarty w pkt. 10 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;

- 12) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
  - a) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej symbolu „MN” – 30%,
  - b) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu „MNu” – 50%,
  - c) dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zabudowę 70%, przy zachowaniu warunku udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej ustalonego w rozdziale 3 niniejszej uchwały, chyba że ustalenia niniejszego planu stanowią inaczej;
- 13) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 14) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego:
  - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5m,
  - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 10m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 13m;
- 15) w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym realizację budynków obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
  - połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinym symetryczne i o nachyleniu od 40% do 100%,
  - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
  - zadaszenie lukarny symetryczne;
  - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 10% do 100%, chyba że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 16) wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów;
- 17) w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
- 18) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic i rz. Bzury:
  - a) z prefabrykatów betonowych,
  - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
- 19) na elewacjach budynków, od strony ulic i placów, dopuszcza się realizację nośników reklam:
  - a) płaskich przylegających do ściany,
  - b) o powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni całkowitej ściany budynku.

#### **§ 4. Na obszarze objętym planem ustala się szczególne zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej:**

- 1) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu "MNu" dopuszcza się realizację:
  - a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej przepisami § 8 pkt 4a niniejszej uchwały oraz w obrębie gruntów zabudowanych i zurbanizowanych jednej działki ewidencyjnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50%,

- c) budynków (innych niż mieszkalne i usługowe) we wnętrzu działki budowlanej wyłącznie o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej w tym garaży o wysokości całkowitej do 4m,
  - d) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 40m<sup>2</sup>,
  - e) małych, otwartych zbiorników wodnych o powierzchni lustra wody do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) w terenach o symbolu MNu, maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynku usługowego, o jednej kondygnacji lub dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9m;
  - 3) w terenach o przeznaczeniu terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu "MNu", istniejące budynki o funkcji usług na odrębnych działkach budowlanych przeznacza się do utrzymania bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy;
  - 4) w terenach, dla których określono warunek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej warunek ten nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych.

**§ 5. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz ochrony przeciwpowodziowej:**

- 1) teren o symbolu 4.209.RZ(ZZ) położony jest w projektowanym Obszarze Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej" a tereny o symbolach: 4.201.MNu, 4.210.MNu, 4.211.P i 4.212.MNu położone są w styczności z projektowanym Obszarem Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej", obowiązuje zakaz:
  - lokalizacji inwestycji przemysłowych i komunalnych o emisji przekraczającej dopuszczalne standardy na południowej granicy terenu oraz bez urządzeń odbioru lub oczyszczania ścieków,
  - nadmiernego obniżania poziomu wód gruntowych,
  - lokalizowania, budowy i rozbudowy obiektów naruszających walory krajobrazowe środowiska;
- 2) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 3) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 5) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNu należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 6) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 5 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych chyba, że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 7) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 8) w terenach o symbolu "MNu" obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) tereny (fragmenty terenów wg rysunku planu) o symbolach 4.198.KD-L, 4.208.RO(ZZ), 4.207.MNu, 4.209.RZ(ZZ), 4.213.RO(ZZ), 4.214.KDW(ZZ), 4.215.MN(ZZ) i 4.231.ZL(ZZ), położone są w obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie terenu na terenach zagrożonych winno spełniać warunki:
  - a) zakazu realizacji budynków na fragmentach terenów o symbolach 4.198.KD-L, 4.208.RO(ZZ), 4.207.MNu, 4.209.RZ(ZZ), 4.213.RO(ZZ), 4.214.KDW(ZZ),

- b) wynikające z przepisów szczególnych prawa wodnego dotyczących możliwości realizacji zagospodarowania na wymienionych wyżej terenach oraz budynków na terenie o symbolu 4.215.MN(ZZ),
- c) utrzymywania terenu w formie powierzchni biologicznie czynnej,
- d) zakazu zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót nie związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, chyba, że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej.

**§ 6. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 2) nie ustala się szczególnych zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

**§ 7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.**

**§ 8. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady podziału nieruchomości:**

- 1) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy - winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów szczególnych;
- 2) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg (ulic);
- 3) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd - winien posiadać szerokość minimum 5m, (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 4) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu "MNU" obowiązuje:
  - a) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa jednorodzinnego dla zabudowy:
    - wolnostojącej od 500 do 2500m<sup>2</sup>,
    - zespolonej od 150 do 1500m<sup>2</sup>,
  - b) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 16m,
    - zespolonej - 10m,
  - c) zasada, że działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej, chyba że ustalenia rozdziału 3 i rysunku planu stanowią inaczej,
- 5) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu "MNU", na nieruchomościach nie zabudowanych w chwili zatwierdzenia planu, nie spełniających warunków zawartych w pkt 4b niniejszego paragrafu obowiązuje zakaz realizacji budynków;
- 6) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę nie wymienioną w pkt 4, wielkość działek uzależniona od realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m i wielkości działki budowlanej minimum 200m<sup>2</sup>;
- 7) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) przy wydzielaniu działek ewidencyjnych przeznaczonych pod ulice lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni - równych 5,0 m. - warunek nie dotyczy sytuacji uzasadnionej względami technicznymi i ochroną drzewostanu;



- 9) dla istniejących i projektowanych stacji transformatorowych, działka budowlana o wymiarach minimum 6x5m z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 10) nie wyznacza się terenów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 11) zasady podziału zawarte w treści niniejszego paragrafu oraz na rysunku planu obowiązują również przy przeprowadzaniu procesu połączenia i ponownego podziału nieruchomości oraz scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) ustala się system ulic ogólnodostępnych, obsługujących obszar planu w skład, którego wchodzi ulice klasy zbiorcza, lokalna oraz dojazdowa, określone rysunkami planu, pełniące funkcję obsługi bezpośredniej terenów zabudowy oraz funkcję nawiazania ulic pieszo jezdnych, dojazdów i dojeżdż do sieci dróg publicznych;
- 2) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają ulice określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów, z wyjątkiem dróg klasy "GP";
- 3) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) linie rozgraniczające ulicy winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem planu;
- 5) realizacja obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego;
- 6) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojeżdżiach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulic, dojeżdż i dojazdów, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 7) w ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i zbiorcza, ustala się prawo realizacji wyodrębnionych ścieżek rowerowych wg zapotrzebowania;
- 8) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 9) w pasach drogowych ulic określonych planem z wyjątkiem klasy GP, dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego na warunkach właściwego zarządcy drogi.

**§ 10. Na obszarze objętym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

- 1) podstawowy program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę, obejmuje sieci i urządzenia: elektroenergetyczne, gazowe, zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia i oczyszczania ścieków sanitarnych, odprowadzenia wód opadowych i telekomunikacyjne;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej innych mediów, ograniczone do obsługi wyłącznie poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń niniejszego planu oraz interesów osób trzecich;
- 3) ustala się prawo realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojeżdż i dojazdów na całym obszarze planu na warunkach określonych przez zarządcę drogi, z wyłączeniem drogi krajowej Nr 2,
  - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojeżdżiach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów szczególnych,
  - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) w terenach zabudowy usługowej i produkcyjnej przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;

- 5) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów;
- 6) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do zewnętrznych urządzeń kanalizacyjnych z warunkiem realizacji niezbędnych urządzeń podczyszczających w celu zachowania wymaganej przepisami szczególnymi, jakości odprowadzanych ścieków;
- 8) na terenach, nie wyposażonych w kanalizację sanitarną, ścieki bytowe i przemysłowe mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków, lub do przydomowych lub zakładowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej (z zachowaniem wymagań określonych przepisami szczególnymi);
- 9) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi, do lokalnych odbiorników lub powierzchniowo - przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 10) dla wszystkich terenów budowlanych przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych, dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz; zasady kształtowania przebiegu sieci określa pkt 3 niniejszego paragrafu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu i przepisów techniczno-budowlanych;
- 11) dla terenów budowlanych przewiduje się doprowadzenie energii elektrycznej do działek budowlanych z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia;
- 12) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15kV dopuszcza się:
  - przebudowę linii ze zmianą trasy,
  - realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 13) podstawowy układ sieci i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną obejmuje:
  - a) istniejące linie elektroenergetyczne 15kV,
  - b) istniejące stacje transformatorowe z dopuszczeniem ich konserwacji lub wymiany,
  - c) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 14) do czasu u skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15kV ustala się strefę ograniczonej zabudowy o warunkach określonych w § 3. pkt 8 i 9 planu;
- 15) usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

**§ 11. Na obszarze objętym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:**

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają przeznaczenie terenu niezgodne z dotychczasowym użytkowaniem, dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

**Rozdział 3**

**Zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w wyodrębnionych terenach**

**§ 12.** Na obszarze planu, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

**§ 13.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.195.KD-G/Z**. (fragment ulicy Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica główna docelowo zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek drogi krajowej Nr 70, po realizacji nowej trasy (obwodnicy wschodniej) projektowana zmiana kategorii drogi,
  - b) ulica z jedną jezdnią o dwóch pasach ruchu.

**§ 14.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.196.KD-Z**. (fragment ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości 7m,
  - b) dopuszcza się realizację zatok postojowych lub pasów zieleni,
  - c) dopuszczalna realizacja ścieżki rowerowej w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

**§ 15.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.197.KD-L**. (fragment ulicy Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 6,0m,
  - b) w obrębie skrzyżowania z ul. Warszawską istniejący pomnik do zachowania.

**§ 16.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.198.KD-L**. (fragment ulicy Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 6,0m,
  - b) odcinek wschodni ulicy z przebiegiem w terenie zagrożenia powodziowego, wymagane dostosowanie poziomu jezdni powyżej poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie występowania 2%,
  - c) dopuszcza się realizację zatok postojowych lub pasów zieleni.

**§ 17.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.199.KD-D**. (dojazd od ulicy Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) nawierzchnia jezdni na placu do zawracania o promieniu minimum 6m.

**§ 18.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.200.MNu**. (teren przy ul. Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) wysokość budynków usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - d) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,

- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
- f) w pasie terenu odległym od linii rozgraniczającej ulicy o symbolu 4,197.KD-L i 4.195.KD-G/Z o 40m dopuszcza się realizację budynków o funkcji produkcyjnej, magazynów i składów z zakresu nie kolidującego z funkcją mieszkaniową,
- g) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z dopuszczeniem realizacji obiektów produkcji zwierzęcej do 10DJP.

**§ 19.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.201.MNu.** (teren przy ul. Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.202.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 21.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.203.P,KS.** (teren przy ul. Warszawskiej i Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych oraz usług komunalnych,
  - b) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m pełniących rolę ekranów izolacyjnych,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

**§ 22.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.204.P.** (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- b) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
- d) dopuszczalna realizacja obiektów związanych z produkcją roślinną,
- e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
- f) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

**§ 23.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.205.P.** (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
  - b) budynki o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m pełniących rolę ekranów izolacyjnych,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

**§ 24.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.206.P.** (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych,
  - b) budynki o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - e) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

**§ 25.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.207.MNu.** (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 26.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.208.RO(ZZ)**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu: teren bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 27.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.209.RZ(ZZ)**. (teren przy ul. Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) teren bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych i § 5 niniejszej uchwały.
  - b) zakaz realizacji budynków,
  - c) zakaz zadrzewień i zakrzaczeń,
  - d) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ograniczających przepływ wód,
  - e) zakaz realizacji ogrodzeń w pasie terenu o szerokości 6m licząc od linii brzegowej rzeki,
  - f) istniejący separator wód opadowych do zachowania,
  - g) dopuszcza się realizację:
    - ścieżki pieszej i rowerowej,
    - separatora wód opadowych na kanalizacji deszczowej,
  - h) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach projektowanego obszaru chronionego krajobrazu, realizacja zagospodarowania wymaga zachowania warunków określonych w przepisach szczególnych oraz w § 5 niniejszej uchwały.

**§ 28.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.210.MNu(ZZ)**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej i Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - f) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
  - g) fragment południowy terenu położony jest w obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 29.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.211.P**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej z wyłączeniem stacji paliw,
- b) budynki o wysokości do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

**§ 30.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.212.MNu**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 20%,
  - f) działki budowlane nowego podziału o powierzchni minimum 1000m<sup>2</sup>, przy zachowaniu minimalnej szerokości frontów 25m.

**§ 31.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.213.RO(ZZ)**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie terenu: tereny rolnicze – ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu: teren bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych i § 5 niniejszej uchwały.

**§ 32.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.214.KDW(ZZ)**. (fragment dojazdu do oczyszczalni ścieków):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) teren bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) wymagane dostosowanie poziomu jezdni powyżej poziomu wody powodziowej o prawdopodobieństwie występowania 2%,
  - c) nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników.

**§ 33.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.215.MN(ZZ)**. (teren przy ul. Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) teren bezpośredniego zagrożenia powodzią,
  - b) konstrukcja budynków wymaga zabezpieczenia od wpływu wód powodziowych o prawdopodobieństwie występowania 2%,
  - c) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - d) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,

- e) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**§ 34.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.216.KD-G/L.** (fragment ulicy Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica główna docelowo lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) odcinek drogi krajowej Nr 70, po realizacji nowej trasy (obwodnicy wschodniej) projektowana zmiana kategorii drogi,
  - b) jezdnia szerokości 7m,
  - c) istniejący drzewostan do zachowania.

**§ 35.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.217.KD-GP.** (fragment ulicy Poznańskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) poszerzenie pasa drogowego drogi krajowej Nr 2,
  - b) zagospodarowanie terenu w formie chodnika, zieleni lub rowu odwadniającego.

**§ 36.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.218.KD-D.** (fragment ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) chodnik obustronny o szerokości minimum 1,5m,
  - c) Jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m.

**§ 37.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.219.KD-D.** (fragment dojazdu od ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) chodnik obustronny o szerokości minimum 1,5m,
  - c) realizacja włączenia ulicy do drogi krajowej Nr 70 po realizacji drogi o symbolu 4.196.KD-Z z węzłem w rejonie ul. Sochaczewskiej i odcięciem ul. Warszawskiej od drogi krajowej Nr 2.

**§ 38.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.220.KDW.** (fragment ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników.

**§ 39.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.221.MNu.** (teren przy ul. projektowanej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,



- b) istniejący budynek zabudowy wielorodzinnej do zachowania,
- c) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- d) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 40.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.222.P.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
  - b) budynki (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - d) dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m pełniących rolę ekranów izolacyjnych,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - f) zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji mieszkaniowej,
  - g) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

**§ 41.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.223.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z dopuszczeniem realizacji obiektów produkcji zwierzęcej do 10DJP,
  - f) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi krajowej Nr 2,
  - g) na nieruchomościach stycznych do istniejącej linii rozgraniczającej drogi krajowej Nr 2 obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w wyniku, którego nastąpi zwiększenie liczby zjazdów indywidualnych na drogę krajową oraz zmiana charakteru zjazdu.

**§ 42.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.224.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,

- b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z dopuszczeniem realizacji obiektów produkcji zwierzęcej do 10DJP.

**§ 43.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.225.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 44.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.226.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 45.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.227.MNu.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

**§ 46.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.228.P.** (teren przy ul. Warszawskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- b) budynki o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m pełniących rolę ekranów izolacyjnych,
- e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

**§ 47.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 2 symbolem **4.229.MNu.** (teren przy ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania.

**§ 48.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.230.MNu.** (teren przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych w tym druga kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) pozostałe budynki (z wyjątkiem mieszkalnych i usługowych) o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) dostępność komunikacyjna do terenu wyłącznie z ul. Nadburzańskiej Dolnej,
  - f) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

**§ 49.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu Nr 1 symbolem **4.231.RL(ZZ).** (teren przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej):

- 1) przeznaczenie - lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) teren bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązują warunki zagospodarowania wynikające z przepisów szczególnych i § 5 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 4** **Postanowienia końcowe**

**§ 50.** Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXIX/341/97 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 sierpnia 1997r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr 21 poz.

133) w zakresie obszaru położonego przy ul. Warszawskiej (tereny o numerach 6.3, 6,2 i fragment terenu o numerze 6.1).

**§ 51.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**Przewodniczący Rady**