

**UCHWAŁA NR XXVI/246/2008  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 24 czerwca 2008r.

w sprawie miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,  
fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka  
w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i 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 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) 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; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) w nawiązaniu do Uchwały Nr XXIV/153/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 22 kwietnia 2004r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

2. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2.

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku - integralnej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącym załącznikiem Nr 3 do uchwały.

4. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku planu miejscowego.

5. Obowiązujący zakres rysunku 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) obowiązujące linie zabudowy,
- g) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 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 występowania i ochrony stanowisk archeologicznych,
- l) granice obszarów ochrony stanowisk archeologicznych,
- ł) granica obszaru chronionego krajobrazu.

6. 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) "**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;
- 3) "**obszarze urbanistycznym**" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 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 określonej 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) "**obowiązującej linii zabudowy**" - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku (lub, co najmniej jeden narożnik budynku w sytuacji usytuowania ściany budynku równoległe do wspólnej granicy z sąsiednią działką budowlaną) bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych, a dla pozostałych budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 8) "**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 chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 9) "**linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania**" - należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 10) "**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;

- 11) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 12) **"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;
- 13) **"polu 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;
- 14) **"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;
- 15) **"zabudowie wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym odległość budynku mieszkalnego do granicy działki budowlanej wynosi minimum 3m;
- 16) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane przy wspólnej granicy działek budowlanych;
- 17) **"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);
- 18) **"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;
- 19) **"przepisach szczególnych"** należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MW"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej"**, oznaczonej symbolem **"MWN"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, jednorodzinnych, i zamieszkania zbiorowego z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"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, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji i wymiaru sprawiedliwości, bezpieczeństwa publicznego, kultury, oświaty, nauki, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), kultu religijnego, sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, poczty i telekomunikacji, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej (z wyłączeniem baz transportu samochodowego i stacji paliw), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 5) **"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, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 6) **"tereny zieleni"**, oznaczonym symbolem **"ZP"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów pokrytych roślinnością, służących celom wypoczynkowym, zdrowotnym, estetycznym i izolacyjnym;
- 7) **"tereny ogrodów działkowych"**, oznaczonym symbolem **"ZD"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów upraw sadowniczo-ogrodniczych, zorganizowanych w formie ogrodów działkowych zgodnie z przepisami szczególnymi z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) **"tereny rolnicze"**, oznaczonym symbolem **"R"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na niektórych gruntach rolnych w tym: na gruntach ornych i pod sadami, na trwałych użytkach zielonych, w ogrodach, pod osłonami, łącznie z drogami dojazdowymi do gruntów rolnych, zadrzewieniami, obiektami melioracji wodnych, przeciwpowodziowymi i przeciwpożarowymi;
- 9) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska"**, oznaczonym symbolem **"RZ"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych;
- 10) **"tereny komunikacji - parking ogólnodostępny"**, oznaczonym symbolem **"KSp"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych miejsc postojowych dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 11) **"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;

- 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 dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych;
- 15) **"tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka"**, oznaczonym symbolem **"E"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących produkcji i doprowadzeniu energii elektrycznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 16) **"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 oraz nieprzekraczalnej linii realizacji ogrodzeń, umieszczonych na rysunku planu lub zawartych w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały z tym, że wymienione warunki zachowania budynków nie dotyczą istniejących budynków, usytuowanych w głębi działki budowlanej, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy;
- 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 istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych, obowiązuje zachowanie minimalnych odległości budynków 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, określonych na rysunkach planu, w których wskazano osie istniejących linii elektroenergetycznych 110kV, obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy odległe o 17,5m od osi linii;
- 10) w terenach, dla których określono nieprzekraczalną linię zabudowy od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii;
- 11) 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 wielorodzinnej, minimum 1 stanowisko na 1 mieszkanie, maksimum - 2 stanowiska na 1 mieszkanie, z uwzględnieniem miejsc postojowych w garażach,
  - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
  - d) 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;
- 12) przepis, zawarty w pkt. 11 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 13) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi:
- a) dla terenów o przeznaczeniu - tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolach „MW” i „MWN” – 50%,
  - 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;
- 14) 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;
- 15) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym 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 (lub do dwóch kondygnacji nadziemnych) i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 11m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne (lub do trzech kondygnacji nadziemnych) i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym - 14m;
- 16) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym 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;
  - 17) w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym realizację budynków obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
    - połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinnym 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;
  - 18) wyklucza się kolor niebieski i fioletowy pokrycia dachów;
  - 19) w terenach określonych planem, z wyjątkiem terenów przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m;
  - 20) w terenach przeznaczonych pod tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów dopuszcza się realizację pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m;
  - 21) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic:
    - a) z prefabrykatów betonowych,
    - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
  - 22) 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;
  - 23) w terenach, dla których określono warunek zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej warunek ten nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych.

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

- 1) w terenach o przeznaczeniu: tereny zabudowy mieszkaniowej o symbolu "MWN" i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o symbolu "MW" dopuszcza się w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych realizację lokali usługowych;
- 2) w terenach oznaczonych symbolem „MNu” dopuszcza się realizację 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%;
- 3) w terenach oznaczonych symbolami: „MWN” i „MNu”, dopuszcza się realizację w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej o wielkości określonej przepisami § 8 pkt 4a niniejszej uchwały, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
- 4) w terenach oznaczonych symbolami: „MWN”, „MW” i „MNu”, dopuszcza się realizację:
  - a) budynków we wnętrzu działki budowlanej wyłącznie o wysokości jednej kondygnacji nadziemnej w tym gospodarczych i garaży o wysokości całkowitej do 4m,
  - b) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 40m<sup>2</sup>.

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

- 1) 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;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 3) tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MW, MWN, MNu, U należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 4) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia ZP i ZD należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe poza miastem;
- 5) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 3 i 4 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych;
- 6) 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;
- 7) w terenach o symbolach "MNu", „MWN” i "MW" obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 8) w terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, zagospodarowanie terenu winno spełniać warunki:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) teren utrzymywany w formie trwałego użytku zielonego, 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) na obszarze planu, ochronie podlegają elementy zieleni miejskiej:
  - a) alejowy charakter zadrzewień ul. Armii Krajowej,
  - b) otwarty charakter zagospodarowania doliny Bzury, bez zadrzewień z otwarciem na panoramę miasta;
- 2) ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty nie wpisane do rejestru zabytków a umieszczone w gminnym rejestrze zabytków:
  - a) dom tzw. Willa ul. Armii Krajowej 13,
  - b) dom tzw. Dworek, ul. Nadbrzurzańska 19,w zakresie kształtu architektonicznego obiektu i detalu elewacji;
- 3) ochronie konserwatorskiej podlegają pozostałości terenowe pradziejowego i historycznego osadnictwa;
- 4) na terenach lub fragmentach terenów, które położone są w obszarach występowania stanowisk archeologicznych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych;
- 5) na terenach lub fragmentach terenów położonych w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych, wykonywanie prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga nadzoru archeologicznego w czasie ich realizacji;
- 6) w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

**§ 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", zabudowy mieszkaniowej o symbolu „MWN” lub zabudowy wielorodzinnej (MW) 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) wielkość działki budowlanej mieszkalnictwa wielorodzinnego minimum 1000m<sup>2</sup>,
  - c) minimalne szerokości frontów działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
    - wolnostojącej - 16m,
    - zespolonej - 10m,chyba że ustalenia rozdziału 3 i rysunku planu stanowią inaczej,
  - d) zasada, że działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej;
- 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 4 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 wydzieleniu 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 stacji transformatorowych, działka budowlana o wymiarach minimum 6x5m z możliwością dostępu do drogi publicznej;
- 10) nie wyznacza się terenów wymagających 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 lokalna oraz dojazdowa, określone rysunkami planu, pełniące funkcję obsługi bezpośredniej terenów zabudowy oraz funkcję nawiązania 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 drogi 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 dojeździach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą ulic, dojeździ i dojazdów, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;
- 7) w ramach pasów drogowych ulic klasy lokalna i zbiorcza oraz w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenach użyteczności publicznej, 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 z wyjątkiem klasy "GP" określonych planem dopuszcza się realizację kiosków oraz obiektów małej architektury, przy zachowaniu standardów bezpieczeństwa ruchu kołowego i pieszego na warunkach właściwego zarządcy drogi;
  - 10) w terenach zieleni, określonych w pasach drogowych ulic ustala się zasadę wprowadzania drzewostanu o charakterze alejowym przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszego planu.

**§ 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 wyposażenie 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, dojeździ 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 dojeździach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojeździ 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 wielorodzinnej i usługowej 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 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) usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach porządkowych - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania;
- 15) usuwanie odpadów niebezpiecznych - w sposób selektywny oraz wykluczający mieszanie z odpadami innymi niż niebezpieczne, przy zachowaniu przepisów szczególnych.

**§ 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 fragmencie obszaru urbanistycznego Korabka, objętego planem, 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 symbolem

**4.103.P.** (teren przy ulicy Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 15m,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - d) istniejący młyn do zachowania.

**§ 14.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.104.KD-L.** (ulica Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości 7m,
  - b) alejowa forma zadrzewień ul. Armii Krajowej do zachowania,
  - c) odcinek drogi powiatowej Nr 2713E.

**§ 15.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.105.KD-L.** (ulica Nadburzańska):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości 7m,
  - b) chodnik jednostronny po północnej stronie pasa drogowego,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 16.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.106.KD-D.** (ulica Sochaczewska):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) istniejące zatoki postojowe do zachowania,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 17.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.107.MW.** (teren przy ulicy J. Chełmońskiego):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w budynku mieszkalnym dopuszcza się realizację lokali usługowych o udziale w powierzchni użytkowej do 30%,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym.

**§ 18.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.108.KD-D.** (ulica Piekarska i Przemysłowa):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) istniejące zatoki postojowe do zachowania,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 19.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.109.KD-D.** (ulica od J. Chełmońskiego):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m,
  - c) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 20.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.110.KD-D.** (ulica Zagrodowa):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m,
  - c) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

**§ 21.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.111.KD-D.** (ulica Ogrodowa):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) chodnik jednostronny po północnej i wschodniej stronie pasa drogowego.

**§ 22.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.112.KD-D.** (ulica Cicha):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) istniejący drzewostan do zachowania.

**§ 23.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.113.KD-D.** (ulica od ul. Grunwaldzkiej):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) nawierzchnia ulicy jednolita bez wydzielania chodników,
  - b) jezdnie placów do zawracania o promieniu minimum 6m,
  - c) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
  - d) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

**§ 24.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.114.KD-D.** (ulica Grunwaldzka i Krótka):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) zadrzewienie w pasie drogowym dopuszczalne wyłącznie po zachodniej stronie ul. Grunwaldzkiej.

**§ 25.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.115.KDW.** (przejazd od ulicy Krótkiej):

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

**§ 26.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.116.KD-D.** (ulica Spółdzielcza):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) jezdnia szerokości minimum 5m,
- b) zakaz wprowadzania drzewostanu.

**§ 27.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.117.MNu.** (teren przy ulicy Grunwaldzkiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
  - b) dopuszcza się realizację obiektów produkcyjno-usługowych o zakresie nie wykluczającym zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu pozostałych warunków określonych miejscowym planem,
  - c) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 2 kondygnacji nadziemnych,
  - d) pozostałe budynki o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - f) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%.

**§ 28.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.118.MWN.** (teren przy ulicy Grunwaldzkiej):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację lokali o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu i gastronomii,
  - b) budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
  - c) budynki mieszkalne zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%.

**§ 29.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.119.MNu.** (teren przy ulicy Cichej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 30.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.120.U.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 9m,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

**§ 31.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.121.MNu.** (teren przy ulicy Spółdzielczej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%.

**§ 32.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.122.MNu.** (teren przy ulicy Spółdzielczej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%.

**§ 33.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.123.MNu.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
  - f) dom tzw. Willa, ul. Armii Krajowej 13 wpisany do gminnego rejestru zabytków, realizacje zagospodarowania podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

**§ 34.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.124.P.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 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, gastronomii, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
  - b) budynki o wysokości do 15m,
  - 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.

**§ 35.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.125.KSp.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie - tereny komunikacji - parking ogólnodostępny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) istniejący szpaler drzew do zachowania,
  - c) w śladzie istniejącej jezdni ul. Chełmońskiego dopuszcza się utrzymanie jednokierunkowego pasa ruchu z ul. Armii Krajowej do ulicy o symbolu 4.142.KD-D.

**§ 36.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.126.U.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) w ramach działek zabudowy usługowej dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkaniowej lub lokali mieszkalnych w budynkach usługowych,
  - b) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - e) zakaz wydzielania działek wyłącznie o funkcji mieszkaniowej.

**§ 37.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.127.MNu.** (teren przy ulicy Ogrodowej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - f) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

**§ 38.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.128.MNu.** (teren przy ulicy Zagrodowej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - f) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP.



**§ 39.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.129.MNu.** (teren przy ulicy J. Chełmońskiego):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - f) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 40.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.130.U.** (teren przy ulicy J. Chełmońskiego):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 9m,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkaniowej,
  - e) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 41.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.131.P.** (teren przy ulicy Piekarskiej i Nadburzurzańskiej):

- 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, gastronomii, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
  - b) budynki o wysokości do 15m,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych,
  - e) w pasie terenu o szerokości 70m stycznym do terenu o symbolu 4.138.ZD należy zachować emisję hałasu do środowiska o dopuszczalnej normie jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - f) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - g) teren położony jest w obszarze występowania i ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 42.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.132.E.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) istniejący główny punkt zasilania elektroenergetycznego do zachowania,
  - b) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 43.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.133.MNu.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - d) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 44.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.134.RZ.(ZZ)** (teren przy ulicy 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 realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych i ograniczających przepływ wód,
  - d) istniejący separator wód opadowych do zachowania,
  - e) dopuszcza się realizację separatora wód opadowych na kanalizacji deszczowej z ulicy Armii Krajowej,
  - f) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały,
  - g) teren położony jest w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu "Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej", ustala się zakazy obejmujące:
    - realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, likwidowania i niszczenia zadrzewień nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej,
    - wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym,
    - dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka.

**§ 45.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.135.P.** (teren przy ulicy Nadburzańskiej):

- 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 komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
- b) budynki o wysokości do 9m,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
- d) zakaz realizacji stacji paliw.

**§ 46.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.136.U.** (teren przy ulicy J. Chełmońskiego):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 15m,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - d) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 47.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.137.MNu.** (teren przy ulicy Nadbrzurzańskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
  - b) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
  - e) dom tzw. Dworek, ul. Nadbrzurzańska 19 wpisany do gminnego rejestru zabytków, realizacje zagospodarowania podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - f) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 48.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.138.ZD.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszczalna realizacja altan o wysokości do 4m, powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>, i nachyleniu połaci dachowych od 30% do 100%,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych,
  - c) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 49.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.139.MNu.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) zabudowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
- b) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej,
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%.

**§ 50.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.140.ZD.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny ogrodów działkowych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) dopuszczalna realizacja altan o wysokości do 4m, powierzchni zabudowy do 30 m<sup>2</sup>, i nachyleniu połaci dachowych od 30% do 100%,
  - b) zakaz realizacji ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

**§ 51.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.141.R.** (teren przy ulicy Sochaczewskiej):

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania: zakaz realizacji budynków.

**§ 52.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.142.KD-D.** (ulica J. Chelmońskiego):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) jezdnia szerokości minimum 5m,
  - b) ulica bez dostępności komunikacyjnej do drogi o symbolu 4.147.KD-GP.

**§ 53.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.143.P.** (teren przy ulicy Przemysłowej):

- 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, gastronomii,
  - b) budynki o wysokości do 15m,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 4.147.KD-GP,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - f) fragment terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

**§ 54.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.144.KDW.** (dojazd od ulicy Armii Krajowej):

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

**§ 55.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.145.U.** (teren przy ulicy Nadburzańskiej):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki o wysokości do 15m,
  - b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

**§ 56.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.146.KDW.** (dojazd od ulicy Nadburzańskiej):

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

**§ 57.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.147.KD-GP.** (poszerzenie ulicy Poznańskiej):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica główna ruchu przyspieszonego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) teren poszerzenia pasa drogowego drogi krajowej Nr 2,
  - b) dostępność komunikacyjna do podstawowych pasów ruchu ograniczona do skrzyżowania z ul. Chełmońskiego do czasu przebudowy drogi krajowej Nr 2 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego.

**§ 58.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.148.ZP.** (teren wzdłuż drogi krajowej Nr 2):

- 1) przeznaczenie - tereny zieleni;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) zagospodarowanie terenu w formie zieleni średniej i wysokiej,
  - c) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi krajowej Nr 2.

**§ 59.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.149.MNu.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
  - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 60.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem

**4.150.MNu.** (teren przy ulicy Armii Krajowej):

- 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 o jednej kondygnacji nadziemnej,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej.

**§ 61.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.151.P.** (teren przy ulicy Piekarskiej i Nadburzańskiej):

- 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, gastronomii, usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
  - b) budynki o wysokości do 15m,
  - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
  - d) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych,
  - e) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk, dla których jest wymagane obowiązkowe sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
  - f) teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz w § 6 niniejszej uchwały.

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

**§ 62.** Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXIX/212/96 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 czerwca 1996r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r. Nr23 poz. 160).

**§ 63.** 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

Henryk Zasępa