

UCHWAŁA NR XVII/141/2007
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia 25 października 2007r.

w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
fragment obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej i Małszyce.

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 XXXVIII/221/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 stycznia 2005 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Małszyce, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej i Małszyce (uwagi nie wpłynęły).

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

3. Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej i Małszyce, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku, integralnej części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będącym załącznikiem Nr 2 do uchwały.

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

5. Obowiązujący zakres rysunku 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 ochrony stanowisk archeologicznych.

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 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) "**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, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, 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, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, 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 m², 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 12m²,
 - 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 ograniczania w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) "**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 2000m²), służby zdrowia (wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich), gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, wyłącznie jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej
 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 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 2000m²), 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;
- 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, 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, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
 - 5) **"tereny komunikacji - garaże"**, oznaczonym symbolem **"KSg"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych miejsc postojowych w budynkach z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych oraz terenami zieleni, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;
 - 6) **"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;
 - 7) **"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;
 - 8) **"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;

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 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, dla których określono minimalną odległość budynków od osi napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, warunek ten przestaje obowiązywać z chwilą likwidacji tej linii;
- 10) 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;
- 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 20m² 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 100m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m² 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 1000m² 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 jednorodzinnej z usługami o symbolu „MNu” – 50%,
 - b) 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 1,5 m 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 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 - 7,5 m,
 - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
 - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
 - 16) w terenach o symbolach U, P, KS i 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;
 - 17) w terenach o przeznaczeniu dopuszczającym realizację budynków obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów:
 - połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinym symetryczne i o nachyleniu od 10% do 100%,
 - przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
 - zadaszenie lukarny symetryczne;
 - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 5% 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, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,8m, chyba że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
 - 20) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic:
 - a) z prefabrykatów betonowych,
 - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50%;
 - 21) 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 jednorodzinego,
 - 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 gospodarczych i garaży o wysokości całkowitej do 4m,
 - d) budynków gospodarczych o powierzchni zabudowy do 40m²,

- e) małych, otwartych zbiorników wodnych o powierzchni lustra wody do 5% powierzchni działki budowlanej;
- 2) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - o symbolu "MNu", istniejące budynki o funkcji usług na odrębnych działkach budowlanych przeznaczają się do utrzymania bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy;
- 3) 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:

- 1) 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;
- 2) 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;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 4) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia MNu, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 5) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 4 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych chyba, że ustalenia zawarte w rozdziale 3 stanowią inaczej;
- 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 symbolu "MNu" obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 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 w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, 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 2500m²,
 - zespolonej od 150 do 1500m²,
 - 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;
- 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 200m²;
 - 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;
- 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, 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, dojazdów i dojazdów na całym obszarze planu na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojazdów 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 do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych;
- 7) odprowadzenie ścieków przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych pod warunkiem realizacji urządzeń podczyszczających na podstawie przepisów szczególnych;
- 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) projektowaną stację transformatorową z linią zasilającą 15kV w obrębie terenu o symbolu 4.173.P,
 - d) linie elektroenergetyczne niskiego napięcia;

- 14) do czasu skablowania istniejących linii elektroenergetycznych 15kV ustala się strefę ograniczonej zabudowy o warunkach określonych w § 3. pkt 7 do pkt 10 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 symbolem **4.160.KD-Z.** (fragment ulicy Armii krajowej):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) odcinek drogi powiatowej Nr 2713E,
 - b) jezdnia szerokości 7m,
 - c) istniejący drzewostan do zachowania,
 - d) dopuszcza się realizację zatok postojowych i pasów zieleni,
 - e) dopuszczalna realizacja ścieżki rowerowej w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

§ 14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.161.KD-Z.** (fragment ulicy Małszyce):

- 1) przeznaczenie - tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 7m,
 - b) dopuszcza się realizację zatok postojowych i 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 symbolem **4.162.KD-Z.** (fragment ulicy projektowanej):

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

§ 16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.163.KD-L.** (fragment ulicy Matejki):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości minimum 6,0m,
 - b) po stronie południowej pasa drogowego obowiązuje wprowadzenie podwójnego szpaleru drzew,
 - c) dopuszcza się realizację zatok postojowych.

§ 17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.164.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 i pasów zieleni,
 - c) dopuszczalna realizacja ścieżki rowerowej w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań.

§ 18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.165.KD-L.** (fragment ulicy Strzeleckiej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 7m,
 - b) dopuszcza się realizację zatok postojowych i pasów zieleni.

§ 19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.166.KD-D.** (fragment ulicy Strzeleckiej):

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

§ 20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.167.KD-D.** (fragment drogi na granicy miasta z gminą Łowicz):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) pas poszerzenia drogi dojazdowej położonej na terenie gminy Łowicz,
 - b) istniejący drzewostan do zachowania.

§ 21. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.168.KD-D.** (fragment ulicy Lokalnej):

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

§ 22. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.169.KD-D.** (ulica projektowana):

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

- a) jezdnia szerokości 5m,
- b) chodnik jednostronny po północnej stronie pasa drogowego.

§ 23. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.170.KD-D.** (dojazd od ulicy Armii Krajowej):

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

§ 24. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.171.KD-D.** (fragment ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 5m,
 - b) dopuszcza się realizację zatok postojowych i pasów zieleni.

§ 25. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.172.KD-D.** (fragment ulicy projektowanej):

- 1) przeznaczenie – tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) jezdnia szerokości 5m,
 - b) dopuszcza się realizację zatok postojowych i pasów zieleni.

§ 26. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.173.P.** (teren przy ul. 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, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
 - b) budynki (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% 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,
 - e) zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji usług,
 - f) dopuszczalna realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

§ 27. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.174.MNu.** (teren przy ul. Armii Krajowej):

- 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) istniejące budynki o funkcji zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu,
- d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej.

§ 28. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.175.P.** (teren przy ul. Armii Krajowej i Strzeleckiej):

- 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 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% 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) zakaz podziału mającego na celu wydzielenie działki budowlanej wyłącznie o funkcji usług,
 - f) istniejąca zabudowa zagrodowa do zachowania z ograniczeniem powierzchni działki do 0,2ha.

§ 29. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.177.P.** (teren przy ul. Armii Krajowej i Strzeleckiej):

- 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 35m 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 usług,
 - g) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych,
 - h) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna do zachowania lub przekształcenia na zgodną z przeznaczeniem terenu.

§ 30. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.180.MNu.** (teren przy ul. 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 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.

§ 31. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.181.MNu.** (teren przy ul. Armii Krajowej i Lokalnej):

- 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.

§ 32. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.182.P,KS.** (teren przy ul. Małszyce i Armii Krajowej):

- 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 (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 35m 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,
 - f) w pasie terenu o szerokości 10m przylegającym do terenów o symbolach 4.172.KD-D i 4.188.P obowiązuje:
 - zakaz realizacji budynków,
 - nakaz wprowadzenie zieleni wysokiej jako pasa zieleni izolacyjnej.

§ 33. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.183.U.** (teren przy dojeździe od ul. Armii krajowej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) budynki usługowe o wysokości do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - b) pozostałe budynki o jednej kondygnacji maksimum do 6m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

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

4.184.P. (teren przy ul. Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) do czasu likwidacji składowiska osadów wapiennych tzw "Czerwonej Góry" obowiązuje zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu, usług produkcyjnych, usług komunalnych oraz usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej,
 - c) budynki (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej,
 - e) dopuszczalna realizacja pełnych ogrodzeń o wysokości do 2,5m pełniących rolę ekranów izolacyjnych,
 - f) 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.

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

4.185.KS. (teren przy ul. Armii Krajowej):

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu,
 - b) budynki (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 35m 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 obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

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

4.186.MNu. (teren przy ul. Matejki):

- 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) w pasie terenu o szerokości 30m przylegającym do terenu o symbolu 4.185.KS dopuszcza się realizację obiektów o funkcji produkcyjnej, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową,
 - c) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 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 10% powierzchni działki budowlanej.

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

4.187.KSg. (teren przy ul. Matejki):

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji - garaże;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) wysokość budynków – jedna kondygnacja nadziemna do 4m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
- b) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni terenu,
- c) udział powierzchni zabudowy w powierzchni terenu do 70%,

§ 38. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.188.P.** (teren przy ul. Strzeleckiej i projektowanej):

- 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 o funkcji mieszkaniowej,
 - b) budynki (z wyjątkiem usługowych) o wysokości do 35m 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) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
 - f) dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną,
 - g) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

§ 39. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.189.MNu.** (teren przy ul. Matejki):

- 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 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
 - f) dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną.

§ 40. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.190.MNu.** (teren przy ul. Matejki):

- 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 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
 - f) dopuszcza się łączenie dwóch sąsiednich działek ewidencyjnych w jedną działkę budowlaną.

§ 41. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.191.MNu.** (teren przy ul. Armii Krajowej i Lokalnej):

- 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.

§ 42. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.192.P.** (teren przy ul. Matejki):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki o wysokości do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - 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 środowisko, dla których jest wymagane obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

§ 43. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **7.05.P.** (teren przy ul. Strzeleckiej):

- 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 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisk, dla których jest wymagane obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko,
 - e) realizacja zagospodarowania pod sieciami elektroenergetycznymi przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa określonych w przepisach szczególnych.

§ 44. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **7.06.U.** (teren przy ul. Strzeleckiej):

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) obiekty usługowe wyłącznie z zakresu handlu i usług konsumpcyjnych,
 - b) dopuszcza się realizację w budynku o funkcji usługowej lokali mieszkalnych o udziale powierzchni użytkowej budynku do 45%,
 - c) budynki usługowe o wysokości do 9m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - d) pozostałe budynki o jednej kondygnacji maksimum do 6m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,

- e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej.

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

7.07.MNu. (teren przy ul. Małszyce):

- 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,
 - e) istniejąca działka ewidencyjna stanowi jedną działkę budowlaną.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe

§ 46. 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 Nr21 poz. 133) w zakresie obszaru objętego niniejszym planem, położonego przy ul. Strzeleckiej (tereny o numerach 1.1(fragment) i 1.2).

§ 47. 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