

**UCHWAŁA NR LXIII/443/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**  
z dnia 27 września 2018r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,  
obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic:  
Podrzecznej – Starorzecze - Mostowej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566, oraz z 2018 r. poz. 1496), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVI/249/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Podrzecznej – Starorzecze – Mostowej, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Podrzecznej – Starorzecze – Mostowej, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Podrzecznej – Starorzecze – Mostowej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

**§ 3.1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem nr 2 do uchwały.

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

3. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 7) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach oraz oznaczenie miejsca zmiany linii zabudowy obowiązującej na nieprzekraczalną;
- 8) granice obszaru w dolinie rzeki Bzury, narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

4. Dla terenów określonych rysunkiem planu miejscowego nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości

nieruchomości – z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

5. Na obszarze planu miejscowego nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
- 2) warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie przestrzennego zagospodarowania województwa;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią - takie tereny nie występują.

**§ 4. 1.** Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego według stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie miejscowym, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) "obszarze planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście planu miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 7) „obowiązującej linii zabudowy” - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy z zastrzeżeniem, że w terenach mieszkaniowych linia ta dotyczy tylko budynków mieszkalnych (mieszkalnych z usługami), a dla pozostałych budynków o innych funkcjach jest linią nieprzekraczalną, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, loggia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokiennik, zadaszenie nad wejściem, ryzalitów, przedsiionków, schodów

zewnątrznych, pochylni, części podziemnych obiektów budowlanych 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 miejscowego 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 1,3 m;
- 9) "udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego;
- 11) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 12) "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 najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 13) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów" - należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 14) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.
- 15) "pierzei" – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy, traktowany jako całość przestrzenna;
- 16) "zabudowie pierzejowej" - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami budowlanymi sąsiednimi;
- 17) "wnętrzu działki budowlanej" - należy przez to rozumieć tę część nieruchomości (działki), która położona jest poza jej częścią przewidzianą do zabudowy pierzejowej lub w odległości co najmniej 8 m od linii zabudowy określonej rysunkiem planu.

#### 4. Ilekcioć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) "tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami", oznaczonym symbolem "Mu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych,
  - b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem

domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 400 m<sup>2</sup>), gastronomii, hotelarstwa, poczty i telekomunikacji i usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw i placów manewrowych do nauki jazdy);

- 2) "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami", oznaczone symbolem "MWu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
  - b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 800m<sup>2</sup>), gastronomii, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy);
- 3) "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczone symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), gastronomii, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy) wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 4) „tereny zabudowy kościelnej” oznaczonym symbolem "OK", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków związanych z działalnością kościołów o funkcji administracji, kultury, opieki społecznej i socjalnej, oświaty, gastronomii i mieszkalnictwa z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczymi, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;
- 5) "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 800 m<sup>2</sup>), gastronomii, turystyki, hotelarstwa, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych

i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń i dopuszczeń zawartych w treści niniejszej uchwały;

- 6) "tereny komunikacji - parking ogólnodostępny", oznaczonym symbolem "KSp", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych miejsc postojowych dla samochodów z niezbędnymi do ich funkcjonowania powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 7) „ tereny zieleni parkowej”, oznaczonym symbolem ZPp, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych terenów parkowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania dojazdami, dojazdami i obiektami infrastruktury technicznej;
- 8) "ciąg pieszy", oznaczonym symbolem "KD-D", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych publicznie dostępnych samorządowych ciągów pieszych, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) "tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy", oznaczonym symbolem "KX", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ciągów pieszych w terenach zabudowanych i zurbanizowanych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.**

**§ 5.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy - określono na rysunku planu wymiarowaniem lub jako pokrywające się z liniami rozgraniczającymi ulic;
- 3) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) dopuszczalne jest zachowanie istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, umieszczonych na rysunku planu, ale bez prawa odbudowy i rozbudowy w kierunku przylegającej ulicy, z tym, że ograniczenie to nie dotyczy istniejących budynków, usytuowanych w głębi działki budowlanej, dla której ustalono obowiązującą linię zabudowy;
- 5) w sytuacji, gdy linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą ulicy, wyłączenia z zakazów określonych w § 4 ust. 3 pkt 7 i 8 nie dotyczą: zadaszeń nad wejściem, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych i pochylni;
- 6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<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 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- b) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej dla jednego mieszkania minimum 0,5 stanowisk;
  - c) w terenach dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
    - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100;
- 7) przepis zawarty w pkt. 6 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
  - 8) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;
  - 9) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w pasach drogowych ulic obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych;
  - 10) maksymalna wysokość nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (mieszkalnego z usługami):
    - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
    - b) o 2 kondygnacjach nadziemnych lub dwóch kondygnacjach nadziemnych w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
    - c) o 3 kondygnacjach nadziemnych lub trzech kondygnacjach nadziemnych w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m,
    - d) o 4 kondygnacjach nadziemnych – 16 m;
  - 11) maksymalna wysokość dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m, o trzech kondygnacjach nie może przekraczać 12 m, chyba że przepisy uchwały dopuszczają inne wysokości;
  - 12) w terenach, na których przeznaczenie umożliwi realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległości do 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 miejscowego;
  - 13) 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 rozdziału 2 niniejszej uchwały, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
    - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 50 %;
  - 14) w budynku mieszkalno-usługowym wielorodzinnym, powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 45% udziału w powierzchni użytkowej budynku;
  - 15) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych;
  - 16) w obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
  - 17) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy

- i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowaniu przepisów odrębnych;
- 18) fragmenty terenów (wg rysunku planu miejscowego) położone są w granicach obszaru w dolinie rzeki Bzury, narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

**§ 6.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania mające na celu ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) na obszarze planu ochronie podlegają dominanty przestrzenne, elementy zieleni miejskiej i panoramy miasta;
- 2) obszar planu, położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, realizacja zagospodarowania podlega rygorom ochrony konserwatorskiej określonym przepisami szczególnymi;
- 3) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.) ochronie podlegają:
  - a) historyczne linie rozgraniczające ulic i linie zabudowy oraz granice podziałów własnościowych w obrębie historycznych kwartałów zabudowy,
  - b) historyczna zabudowa miejska, w szczególności objęta ochroną w formie wpisu do rejestru zabytków oraz znajdująca się w gminnej ewidencji zabytków,
  - c) charakter wnętrza miejskich,
  - d) zgrupowania starodrzewu;
- 4) w terenach położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których wprowadzono obowiązek zabudowy pierzejowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) głębokość zabudowy pierzejowej obowiązuje w pasie terenu o szerokości 8,0 m, przylegającym do obowiązującej linii zabudowy,
  - b) połacie dachowe budynków w pierzejach symetryczne i o nachyleniu od 40% do 100% z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów budynków sąsiadujących,
  - c) dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym, czerwonym lub grafitowym,
  - d) dachy wysunięte poza lico muru do 70cm z uwzględnieniem nawiązania do formy dachów budynków sąsiadujących,
  - e) poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenicy budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
  - f) zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
  - g) w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do formy budynków zabytkowych oraz charakteru wnętrza urbanistycznego,
  - h) na elewacjach frontowych budynków w pierzejach obowiązuje uczytelnienie historycznych granic nieruchomości,
  - i) zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków:
    - wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej,
    - okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
  - j) instalowanie urządzeń licznikowych i przyłączy infrastruktury technicznej w elewacji frontowej budynków zabytkowych jest dopuszczalne po spełnieniu wymogów konserwatorskich określonych przepisami odrębnymi,
  - k) poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m,
  - l) zakaz realizacji loggii;
- 5) w terenach położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których nie wprowadzono obowiązku zabudowy pierzejowej, obowiązują warunki zagospodarowania działek budowlanych:
  - a) określone w pkt 4 niniejszego paragrafu, punktami c, d, f, zawartymi,

- b) zakaz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”;
- 6) w obszarze planu ochronie podlegają:
- a) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
- Ratusz miejski (decyzja Nr 131/116 z dn. 18.08.1967r.),
  - Stary Rynek – dom nr 2 (decyzja Nr 579/134 z dn. 19.08.1967r.),
  - Stary Rynek – dom nr 3 (decyzja Nr 580/135 z dn. 19.08.1967r.),
  - Dawna kustodia nr 24 (decyzja Nr 589/146 z dn. 21.08.1967r.),
  - Sufragania, Stary Rynek nr 27 (decyzja Nr 590/147 z dn. 21.08.1967r.),
  - Kuria Wikariuszów, Stary Rynek nr 29 (decyzje 113-4-22 z dnia 19.07.61 r. i Nr 135/118 z dn. 18.08.1967r.),
  - Brama prymasowska (decyzja Nr 567/121 z dn. 18.08.1967r.),
  - ul. Podrzeczna – dom nr 2 (decyzja Nr 1006 z dn. 23.09.1998r.),
  - ul. Podrzeczna – dom nr 14 (decyzja Nr 607/171 z dn. 22.08.1967r.),
  - ul. Podrzeczna – dom nr 18 (decyzja Nr 608/172 z dn. 22.08.1967r.),
  - ul. Podrzeczna – dom nr 22 (decyzja Nr 609/177 z dn. 24.08.1967r.),
  - Park "Ogród Saski" (decyzja Nr 473 z dn. 16.09.1978r.),
- b) obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków:
- ul. Mostowa – dom nr 7,
  - ul. Podrzeczna - domy nr 4, 20 i 24,
  - ul. Św. Floriana – budynek straży pożarnej;
- 7) cały obszar planu położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

**§ 7. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 8 – Śródmieście, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.240.Mu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
    - w zabudowie pierzejowej wysokość budynków od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - poza pasem zabudowy pierzejowej, budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
    - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
    - linia kalenic budynków w zabudowie pierzejowej, równoległa do linii rozgraniczającej przylegającej ulicy,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,



- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 %
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
  - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.241.MWu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne,
- poza pasem zabudowy pierzejowej, budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
  - linia kalenic budynków w zabudowie pierzejowej, równoległa do linii rozgraniczającej przylegającej ulicy,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
  - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.242.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynku usługowego – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość konstrukcji wieżowych strażnicy do 30 m,
  - wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 90 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 2,0 do 2,9,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.243.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
  - d) szerokość w linii rozgraniczających od 10 m do 12 m z uwzględnieniem poszerzenia w obrębie skrzyżowania z ul. Podrzeczną, którego granice określa rysunek planu,
  - e) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.244.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne,
- poza zabudową pierzejową budynki o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- linia kalenic budynków w zabudowie pierzejowej, równoległa do linii rozgraniczającej przylegającej ulicy,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem uzbrojenia terenu,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 250 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów minimum 8 m,
- działki, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.245.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynku usługowego - 3 kondygnacje nadziemne,
- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 1,5 do 2,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających ulic,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.246.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne,

- w pierzei ul. Starorzecze wysokość budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - we wnętrzu działki budowlanej budynki o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 2,0,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 6 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.247.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne,
- w pierzei ul. Starorzecze wysokość budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- we wnętrzu działki budowlanej budynki o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 80 %,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.248.Mu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
    - w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 2 kondygnacje nadziemne,
    - w pierzei ul. Starorzecze wysokość budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
    - we wnętrzu działki budowlanej budynki o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,3 do 1,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 %
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 150 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
  - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.249.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych –ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
  - d) szerokość w linii rozgraniczających od 8,8 m do 9,8 m,
  - e) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności oraz



przy spełnieniu warunku zachowania trójkątnego poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni minimum 5,0 m.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.250.MWu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie wysokość budynków – 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.251.Mu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Podrzecznej,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków – 3 kondygnacje nadziemne,
- we wnętrzu działki budowlanej i w pierzei ul. Starorzecze, budynki o wysokości całkowitej do 13 m licząc od istniejącego poziomu nawierzchni jezdni ul. Starorzecze,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 90%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 3,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 %
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

## g) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 250 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 8 m,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

14. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.252.OK**:

## 1) przeznaczenie: tereny zabudowy kościelnej;

## 2) zasady i warunki zagospodarowania:

## a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków – do 13 m
- połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 30 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,2 do 0,8,

## b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

## c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

## d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegających ulic,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,

## e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

## f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

## g) zasady podziału nieruchomości:

- wielkość działki budowlanej minimum 500 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów minimum 10 m,
- działki, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

15. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.253.KSp**:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji - parking ogólnodostępny;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - zakaz realizacji budynków,
    - liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych minimum 50,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
    - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjna do parkingu z przylegającej ulicy,
  - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
    - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
    - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
    - usuwanie odpadów komunalnych 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,
  - f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

16. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.254.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych –ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu z placem do zawracania,
  - b) dopuszczalna realizacja sieci infrastruktury technicznej obsługującej przylegające tereny zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) szerokość pasa drogowego 10 m,
  - d) szerokość placu do zawracania 20 m,
  - e) trójkąt ścięcia linii rozgraniczającej w obrębie skrzyżowania z ul. Starorzecze o bokach 5x5 m,
  - f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały.

17. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.255.Mu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Mostowej,
    - w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne,

- w pierzei ul. Starorzecze wysokość budynków – od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
  - we wnętrzu działki budowlanej budynki o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, co najmniej 10 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, co najmniej 30 %
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających ulic,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 200 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 8 m,
  - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej.

18. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.256.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony placu Stary Rynek,
- wysokość budynków usługowych – 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków jedna kondygnacja nadziemna do 6 m,
- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej ulicy i parkingu publicznego,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
- usuwanie odpadów komunalnych 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,

f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,

g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

19. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.257.MWu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony placu Stary Rynek,
- w zabudowie pierzejowej wysokość budynków - 3 kondygnacje nadziemne,

- poza pasem zabudowy pierzejowej, budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
  - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej określają przepisy § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do terenu z przylegającej ulicy i parkingu publicznego,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

20. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.258.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków usługowych – 2 do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków jedna kondygnacja nadziemna do 6 m,

- połacie dachowe budynków o nachyleniu od 20 % do 100 %,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 1,5,
  - zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulicy pieszej,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5 % działki budowlanej,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
  - teren nie jest chroniony przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w granicach parku "Ogród Saski" wpisanego do rejestru zabytków,
  - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
  - obowiązują warunki zawarte w przepisach § 6 uchwały,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej z przylegającej ulicy,
  - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 5 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub osiedlowe,
  - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

21. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.259.KX**:

- 1) przeznaczenie: tereny komunikacji – publiczny ciąg pieszy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) szerokość ciągu pieszego 5 m,
  - b) nawierzchnia ciągu pieszego o szerokości do 3m z kostki granitowej lub nawierzchni o charakterze parkowym,
  - c) dopuszcza się realizację sieci oświetleniowej przy zachowaniu pełnej ochrony systemu korzeniowego drzew,
  - d) teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - e) teren położony w obrębie parku "Ogród Saski" wpisany do rejestru zabytków,



- f) realizacja zagospodarowania w obrębie terenu podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

22. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.260.ZPp**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny zieleni - parki;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - zakaz realizacji budynków,
    - istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej do zachowania,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
    - realizacja zagospodarowania w obrębie terenu jest podporządkowana ochronie drzew a w szczególności ochronie systemu korzeniowego,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
    - park "Ogród Saski" wpisany do rejestru zabytków,
    - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów odrębnych,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjną zapewniają ulice przylegające do terenu,
    - nawierzchnia ciągów pieszych – żwirowa,
  - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
    - dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do użytkowania parku przy zachowaniu warunku ochrony drzewostanu,
    - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
    - doprowadzenie energii elektrycznej dla celów oświetleniowych z istniejących linii niskiego napięcia,
    - usuwanie odpadów komunalnych 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,
  - f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
  - g) teren nie podlega podziałowi na działki budowlane.

### **Rozdział 3 Ustalenia końcowe**

**§ 8.** Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Podrzecznej – Starorzecze - Mostowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

**§ 9.** Traci moc uchwała Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456) w zakresie terenów o symbolach: 8.09.MWN,UU, 8.124.KD-D, 8.125.MWN,UU, 8.126.MWN,UU, 8.127.MWN,UU, 8.164.KD-D, 8.175.MWN,UU, 8.180.KSp, 8.181.MWN,UU, oraz fragmentu terenu o symbolu 8.04.KD-D.

**§ 10.** Traci moc uchwała Nr XXIII/227/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, obejmujący fragmenty położone przy ulicach: Podrzecznej - Browarnej - Św. Floriana, Aptekarskiej - Al. Sienkiewicza – Pijarskiej, przy Placu Stary Rynek oraz Plac Nowy Rynek (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 188 poz. 1775) w zakresie terenów o symbolach: 8.190.ZPp, 8.191.KDX, 8.192.U, 8.193.U, 8.194.MNu, 8.195.MW, 8.196.U, 8.197.M.

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

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Michał Trzoska