

UCHWAŁA NR IX/68/2019
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 28 marca 2019r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) w nawiązaniu do Uchwały Nr LII/350/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. Integralną częścią uchwały w sprawie miejscowego planu 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 miejscowego planu 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 7) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 8) granice obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%);
- 9) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%).

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

6. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

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

3. Ilekroć w miejscowym planie jest mowa o:

- 1) "**obszarze planu**", należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego miejscowego planu;
- 2) "**obszarze urbanistycznym**", należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "**terenach**", należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze miejscowego planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym miejscowym planem 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 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 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 3 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 6) "**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 (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem miejscowego planu;
- 7) "**nieprzekraczalnej linii zabudowy**", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten

nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;

- 8) **"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 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego miejscowego planu;
- 10) **"polu widoczności"**, należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 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 miejscowym 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 punktu przekrycia.
- 13) **"froncie działki"** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

4. Ilekroć w miejscowym planie jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową 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 200 m²), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

- 2) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej"**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń: bazy transportu samochodowego, warsztatów środków transportu, stacji paliw, myjni samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska"**, oznaczonym symbolem **"RZ"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych;
- 4) **"tereny rolnicze - łąki i pastwiska w obszarach zagrożenia powodziowego"**, oznaczonym symbolem **"RZ(zz)"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania rolniczego na trwałych użytkach zielonych;
- 5) **"tereny rolnicze - ogrody"**, oznaczonym symbolem **"RO"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania ogrodniczego lub sadowniczego;
- 6) **"tereny wód powierzchniowych w rowach melioracyjnych"**, oznaczonym symbolem **"WS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących w granicach linii brzegu oraz realizacji projektowanych rowów melioracyjnych z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczeniami oraz przepustami drogowymi;
- 7) **"tereny dróg publicznych - ulica (droga) dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) **"tereny dróg publicznych - droga lokalna (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-L"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg o klasie lokalna, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze miejscowego planu

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

- 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 określone na rysunku zmiany miejscowego planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany miejscowego 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 miejscowego planu;
- 3) linie zabudowy określono na rysunku miejscowego planu punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii zabudowy oraz 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 odrębnych;
- 5) 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;
- 6) ustala się pas ochronny od elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) istniejące budynki do zachowania pod warunkiem spełnienia wymogów bezpieczeństwa,
 - c) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 7) z chwilą przebudowy elektroenergetycznych napowietrznych linii 15 kV na kablowe (likwidacji linii lub stacji transformatorowej), warunki zawarte w pkt 6 przestają obowiązywać;
- 8) ustala się pas ochronny wokół stacji transformatorowych słupowych o szerokości 5 m licząc od obrysu stacji (osi słupa), w którym obowiązuje:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) realizacja obiektów budowlanych nie będących budynkami na warunkach ustalonych przepisami odrębnymi;
- 9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 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 miejscowego planu;
- 10) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu” maksymalna wysokość budynku mieszkalnego nie może przekraczać:
 - a) 7,5 m dla budynku o wysokości jedna kondygnacja nadziemna,
 - b) 10 m dla budynku o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym,
 - c) 13 m dla budynku o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym;
- 11) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu” maksymalna wysokość dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 9 m;
- 12) w terenach o symbolu przeznaczenia „MNu” maksymalna wysokość dla pozostałych budynków o jednej kondygnacji nie może przekraczać 7 m;
- 13) w terenach o symbolach przeznaczenia „MNu” i „KS” połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 1% do 100%;
- 14) w terenach o symbolu przeznaczenia „MNu” dopuszcza się realizację obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%;
- 15) 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 zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;

- 2) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej;
- 3) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia: „MNu” należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 3 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych, chyba, że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 5) na terenach o symbolu „MNu” i „KS” obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

§ 7. Na obszarze objętym miejscowym planem nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 8. Na obszarze objętym miejscowym planem nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady scalenia i podziału nieruchomości, warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, przeznaczonej pod zabudowę, z ustaleniami planu miejscowego.

- 1) w terenach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) 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;
- 3) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod drogi należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych i lokalnych, minimum 5,0 m;
- 4) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
 - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
 - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
 - c) dostępu do drogi publicznej;
- 5) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane przeznaczonych pod zabudowę, z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
 - a) wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - b) nowe granice działek budowlanych winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej drogi lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - c) minimalne wielkości działek budowlanych oraz szerokości frontów działek budowlanych, winny spełniać ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów, zawarte w rozdziale trzecim uchwały,

- d) działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej;
- 6) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, obowiązują warunki określone w pkt 5 niniejszego paragrafu.

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

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
 - a) drogi określone niniejszym miejscowym planem i przylegające do poszczególnych terenów,
 - b) drogi styczne do obszarów objętych miejscowym planem;
- 2) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - a) realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej;
- 3) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego miejscowego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 4) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkiem miejscowego planu;
- 5) dla obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, dopuszcza się budowę zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 6) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojeżdż i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym miejscowym planem;
- 7) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 8) 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 m² 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 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej jednorodzinnej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko,
 - 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;
- 9) przepis, zawarty w pkt. 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży.

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

- 1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń zmiany miejscowego planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę oraz w ramach pasów drogowych dróg, dojeżdż i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z wodociągów, w sytuacji braku możliwości podłączenia do sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do zewnętrznej sieci kanalizacyjnej; do czasu oddania sieci kanalizacyjnej do użytkowania, ścieki mogą być odprowadzone do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub do zakładowej (przedomowej) oczyszczalni ścieków, przy spełnieniu wymogów przepisów odrębnych, w tym w szczególności, dotyczących ochrony środowiska wodno-gruntowego;
- 7) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych, do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15kV;
- 9) w obrębie terenów, na których ustaleniami planu dopuszczono realizację zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących linii i stacji transformatorowych nie kolidujących z przyszłą zabudową,
 - b) przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych na kablowe,
 - c) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
 - d) realizację linii 15 kV zasilających ww. stacje;
- 10) usuwanie odpadów z działek budowlanych 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.

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

- 1) na terenach, dla których ustalenia miejscowego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe, z wyłączeniem terenów dróg publicznych, 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 miejscowym planem.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wydodrębnionych terenach.

§ 13. W obszarze urbanistycznym Nr 9 – obręb Zielkówka, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

§ 14. 1. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.152.KD-L**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga lokalna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego od 10 m do 16 m, za wyjątkiem odcinków oznaczonych na rysunku planu, punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, gdzie linie rozgraniczające drogi pokrywają się z istniejącymi granicami własności z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 3 uchwały,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.153.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu oraz warunku zawartego w § 9 pkt 3 uchwały,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.154.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu oraz warunku zawartego w § 9 pkt 3 uchwały,
 - b) szerokość placu do zawracania 20 m x 20 m,
 - c) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.155.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) pozostałe budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,

- e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
- f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
- g) parametry działek budowlanych:
 - wielkość działki budowlanej minimum 200 m²,
 - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m,
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - dopuszcza się wydzielenie działek pod dojazd o szerokości minimum 5 m,
 - przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
- h) istniejące dojazdy do zachowania.

5. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.156.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) pozostałe budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - g) parametry działek budowlanych:
 - wielkość działki budowlanej minimum 200 m²,
 - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m.

6. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.157.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) pozostałe budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - g) parametry działek budowlanych:
 - wielkość działki budowlanej minimum 200 m²,
 - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m.
 - dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - dopuszcza się wydzielenie działek pod dojazd o szerokości minimum 5 m,
 - przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - h) istniejące dojazdy do zachowania.

7. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.158.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - c) pozostałe budynki o wysokości jedna kondygnacja nadziemna,
 - d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
 - e) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,01 do 2,0,
 - f) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % działki budowlanej,
 - g) parametry działek budowlanych:
 - wielkość działki budowlanej minimum 200 m²,
 - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 6 m.

8. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.159.KS**:

- 1) przeznaczenie - tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) istniejący budynek mieszkalny do zachowania,
 - b) budynek mieszkalny o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, do 13 m,
 - c) pozostałe budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, do 12 m,
 - d) połacie dachowe na budynkach o nachyleniu od 1% do 100%;
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80 %,
 - f) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,0,
 - g) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10 % powierzchni działki budowlanej,
 - h) teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
 - i) parametry działek budowlanych: wielkość działki budowlanej minimum 700 m²,
 - j) dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych opartych o dojazd,
 - k) dojazd o szerokości minimum 5 m,
 - l) dopuszcza się wydzielenie działek pod dojazd o szerokości minimum 5 m,
 - ł) przy wydzielaniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m.

9. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.160.RZ**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość dojazdów minimum 5m.

10. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.161.WS**:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych w rowach melioracyjnych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) istniejący Kanał Kostka do zachowania,
 - b) zrzuty wód z kanalizacji deszczowej wymagają zastosowania separatorów.

11. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.162.RZ**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość dojazdów minimum 5m.

12. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.163.RZ(zz)**:

- 1) przeznaczenie: tereny rolnicze - łąki i pastwiska w obszarach zagrożenia powodziowego;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację sieci napowietrznej i podziemnej infrastruktury technicznej,
 - c) szerokość dojazdów minimum 5m,
 - d) teren położony jest w granicach:
 - obszarów zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%),
 - obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 (Q 1%),
 - e) na terenie, położonym w granicach obszarów zagrożenia powodziowego, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych.

13. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.164.RO**:

- 1) przeznaczenie – tereny rolnicze - ogrody;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się realizację altan o wysokości do 4 m, powierzchni zabudowy do 30 m², i nachyleniu połaci dachowych od 30% do 100%,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej ogrodu minimum 95%.

Rozdział 4 Postanowienia końcowe

§ 15. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 16. 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

Henryk Ząsepa
Henryk Ząsepa

Załącznik Nr 1 do Uchwały
Nr IX/68/2019
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 28 marca 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego (okres wyłożenia do publicznego wglądu i zbierania uwag od 2 stycznia 2019 r. do 11 lutego 2019 r.)

Nr uwagi	Data wpływu, uwagi	Zgłaszający uwagi.	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (Nr działki ewid.)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
1	06.02.2019 r. 11.02.2019 r.	J. D., Łowicz I. Ch., Łowicz B. Ł., Łowicz M. P., Łowicz K. W., Łowicz K. Z., Łowicz R. S., Łowicz	W terenie o symbolu 9.157.MNu wyznaczyć ulicę dojazdową na terenie działek ewidencyjnych Nr 2669/15, 2669/17 po sprostowaniu pismem z dnia 11 lutego 2019 r. działki ewidencyjne Nr 2969/15, 2969/17.	Działki ewid. nr 2969/15, 2969/17	Teren o symbolu 9.157.MNu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami	Uwaga odrzucona.
2	07.02.2019 r.	W. K., Łowicz	Uwzględnić w projekcie planu miejscowego budowę drogi dojazdowej do działki ewidencyjnej Nr 2988 po prawej stronie kolektora sanitarnego.	Działka ewid. nr 2988	Teren o symbolu 9.164.RO tereny rolnicze- ogrody; 9.162.RZ tereny rolnicze- łąki i pastwiska	Uwaga odrzucona.
3	08.02.2019 r.	M. W., Łódź	Uwzględnić w projekcie planu miejscowego budowę drogi dojazdowej do działki ewidencyjnej Nr 2986 po prawej stronie kolektora sanitarnego.	Działka ewid. nr 2986	Działka położona poza obszarem objętym planem	Uwaga odrzucona.
4	11.02.2019 r.	R. S., Łowicz	Wnosząca uwagę nie wyraża zgody na projektowaną drogę o symbolu 9.152.KD-L na odcinku przebiegającym po działce Nr posesji 68 (działka ewidencyjna Nr 3006).	Działka ewid. nr 3004	Teren o symbolu 9.152.KD-L tereny dróg publicznych- ulica lokalna	Uwaga odrzucona.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Zasepa
Henryk Zasepa

ROZSTRZYGNIECIE
sposobu realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich
finansowania.

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenów do zabudowy.
2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994 ze zm.) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej a w tym między innymi:
 - ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
 - gminnych dróg, ulic, mostów, placów, oraz organizacji ruchu drogowego,
 - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
 - zieleni gminnej i zadrzewień.Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów zieleni należą:
 - wykup gruntów pod budowę dróg o powierzchni 11 667 m²,
 - budowa jezdni ulic o powierzchni 5 000 m²,
 - budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego na długości 1000 m,
 - budowa lamp oświetlenia ulicznego 13 szt,
 - budowa sieci wodociągowej o długości 1000 m,
 - budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości 530 m,
 - budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości 1000 m.
3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.
4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Zasepa
Henryk Zasepa

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LII/350/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, obszar położony przy ulicy gen. St. Klickiego.

Projekt planu podlegał wstępnej procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) i uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych organów, wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Dokumentacja planu (projekt planu wraz z prognozą) podlegała wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone negatywnie. Rozpatrując uwagi wzięto pod uwagę co następuje:

OMÓWIENIE UWAGI NR 1.

Treść uwagi.

W terenie o symbolu 9.157.MNu wyznaczyć ulicę dojazdową na terenie działek ewidencyjnych Nr 2669/15, 2669/17 po sprostowaniu pismem z dnia 11 lutego 2019 r. działki ewidencyjne Nr 2969/15, 2969/17.

Tezy uzasadnienia uwagi podane w piśmie.

Planowana jest budowa sieci gazowej oraz istnieje kolektor sanitarny i wodociąg miejski na działkach ewidencyjnych Nr 2969/15, 2969/17. Działki nie mogą być wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową.

Uwarunkowania rozpatrzenia uwagi.

Działki ewidencyjne Nr 2969/15, 2969/17 własności prywatnej, pełnią funkcję dojazdu do działek budowlanych wydzielonych z pierwotnej nieruchomości oznaczonej działką ewidencyjną Nr 2969. Dojazd posiada szerokość od 4,07 m do 4,34 m i nie spełnia parametrów ulicy dojazdowej, określonych przepisami rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 2016 r. Nr 16, poz. 124). Najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających ulicy winna wynosić 10 m. Z uwagi na powyższe nie jest możliwe zaprojektowanie ulicy dojazdowej (publicznej) bez naruszania nieruchomości sąsiednich. Występują również kolizje z istniejącymi budynkami, uniemożliwiające poszerzenie pasa drogowego.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

OMÓWIENIE UWAGI NR 2.

Treść uwagi.

Uwzględnić w projekcie planu miejscowego budowę drogi dojazdowej do działki ewidencyjnej Nr 2988 po prawej stronie kolektora sanitarnego.

Tezy uzasadnienia uwagi podane w piśmie.

Projektowane tereny budowlane i przebieg drogi całkowicie odcina działkę rolną od możliwości dojazdu. Od 50 lat brak jest właściwego dojazdu do działki Nr 2988.

Uwarunkowania rozpatrzenia uwagi.

Zgodnie z aktualnym stanem faktycznym, działki ewidencyjne od Nr 2987 do 2992, nie przylegają do żadnej drogi publicznej ani gospodarczej. Przesunięcie projektowanej drogi w kierunku południowym (po prawej stronie kolektora sanitarnego) nie rozwiązuje problemu z uwagi na:

- brak nawiązania do projektowanego odcinka tej drogi na kierunku do ul. Kaliskiej,
- pozostawienie kolektora sanitarnego w terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z przepisami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Regulowanie dostępu nieruchomości do drogi publicznej nie wchodzi w zakres planu miejscowego. W przypadku braku dostępu nieruchomości do drogi

publicznej możliwe jest ustanowienie służebności drogowej (prawo przejazdu i przechodu) jako ograniczonego prawa rzeczowego na drodze cywilno –prawnej.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

OMÓWIENIE UWAGI NR 3.

Treść uwagi.

Uwzględnic w projekcie planu miejscowego budowę drogi dojazdowej do działki ewidencyjnej Nr 2986 po prawej stronie kolektora sanitarnego.

Tezy uzasadnienia uwagi podane w piśmie.

Projektowane tereny budowlane i przebieg drogi całkowicie odcina działkę rolną od możliwości dojazdu. Brak jest właściwego dojazdu do działki Nr 2986 oraz działek rolnych innych właścicieli.

Uwarunkowania rozpatrzenia uwagi.

Działka ewidencyjna Nr 2986 położona jest poza granicami obszaru planu miejscowego. Z uwagi na wnioskowanie o uregulowanie dojazdu do gruntów rolnych dla działek ewidencyjnych Nr 2987 do 2992 postanowiono rozpatrzyć uwagi zawarte w piśmie. Zgodnie z aktualnym stanem faktycznym, działki ewidencyjne od Nr 2987 do 2992 oraz działka Nr 2986, nie przylegają do żadnej drogi publicznej ani gospodarczej. Przesunięcie projektowanej drogi w kierunku południowym (po prawej stronie kolektora sanitarnego) nie rozwiązuje problemu z uwagi na:

- brak nawiązania do projektowanego odcinka tej drogi na kierunku do ul. Kaliskiej,
- pozostawienie kolektora sanitarnego w terenach zabudowy mieszkaniowej.

Zgodnie z przepisami art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945). Regulowanie dostępu nieruchomości do drogi publicznej nie wchodzi w zakres planu miejscowego. W przypadku braku dostępu nieruchomości do drogi publicznej możliwe jest ustanowienie służebności drogowej (prawo przejazdu i przechodu) jako ograniczonego prawa rzeczowego na drodze cywilno –prawnej.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

OMÓWIENIE UWAGI NR 4.

Treść uwagi.

Wnosząca uwagę nie wyraża zgodny na projektowaną drogę o symbolu 9.152.KD-L na odcinku przebiegającym po działce Nr posesji 68 (działka ewidencyjna Nr 3006).

Tezy uzasadnienia uwagi podane w piśmie.

Budynek mieszkalny na działce Nr 3004 (sąsiednia nieruchomość) wybudowany jest w granicy z działką, na której będzie projektowana droga. Fundamenty budynku z lat osiemdziesiątych mogą nie wytrzymać dodatkowych drgań wywołanych od poruszających się w przyszłości pojazdów a także spowodować degradację środowiska mojej działki wywołanej spalinami samochodowymi i dużym hałasem.

Uwarunkowania rozpatrzenia uwagi.

Projektowana droga będzie ulicą lokalną o szerokości pasa drogowego 10 m - 11 m, szerokości jezdni 5 m. Krawężń jezdni będzie usytuowana w odległości 2,5 m od ściany budynku. Na ulicach lokalnych wewnątrz-osiedlowych obowiązuje spowolnienie ruchu (garby na jezdniach) i wykluczenie ruchu ciężarowego. Droga jest usytuowana w jedynym niezabudowanym miejscu w pierzei ul. Klickiego o zwartej zabudowie. Wyprowadzenie ulicy osiedlowej na ul. Klickiego jest warunkiem przeznaczenia terenu pod zabudowę po wschodniej części tej drogi.

Uwaga rozpatrzona negatywnie.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania miejscowego planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza", przyjętym Uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (edycja III).

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, promują dla omawianego obszaru kierunki rozwoju o definicji:

RZ - Obszary trwałych użytków zielonych,

RZ(zz) - Obszary trwałych użytków zielonych, których fragmenty położone są poniżej maksymalnego poziomu zwierciadła wody powodziowej, wymagające uwzględnienia warunków ochrony przeciwpowodziowej w planach miejscowych,

M1 - Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

Podstawowe założenia w obszarze RZ:

- 1) Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:
 - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek i rowów jako obudowy biologicznej koryta,
 - dopuszczalna realizacja ujęć wód, w tym ujęć wód geotermalnych oraz zbiorników wodnych,
 - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe.
- 2) Ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - tereny wyłączone spod realizacji budynków za wyjątkiem związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej.

Podstawowe założenia w obszarze RZ(zz):

- 1) Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:
 - dopuszczalne wprowadzanie zadrzewień w pasach przyległych do rzek i rowów jako obudowy biologicznej koryta,
 - dopuszczalna realizacja ujęć wód, w tym ujęć wód geotermalnych oraz zbiorników wodnych,
 - dopuszczalne zalesienia na użytku – pastwisko trwałe.
- 2) Ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - tereny wyłączone spod realizacji budynków za wyjątkiem związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej,
 - tereny wyłączone z realizacji budynków z uwagi na zagrożenie powodziowe.

Podstawowe założenia w obszarze M1:

- 1) Preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:
 - realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu,
 - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,
 - dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej,
 - zabudowa zagrodowa do zachowania lub przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
- 2) Ograniczenia w zagospodarowaniu:
 - wykluczenie realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - usługi i zakłady produkcyjne wyłącznie nieuciążliwe.
- 3) wskaźniki zagospodarowania:
 - a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
 - 25% w zabudowie wielorodzinnej,
 - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 5% w zabudowie wielorodzinnej z usługami,
 - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej,
 - d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m²,
 - e) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
 - f) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Z analizy porównawczej ustaleń planu oraz ww ustaleń studium wynika, że takie rozwiązania, w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu przyjęte w planie miejscowym, są zgodne z ustaleniami i przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w Studium.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania miejscowego planu jest podział obszaru na tereny o różnych kategoriach przeznaczenia oraz zastosowanie aktualnych wskaźników, dopuszczalnych ustaleniami Studium.

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich dla kategorii przeznaczenia terenu, w tym wysokości budynków, nachylenie połaci dachowych czy wskaźnik intensywności zabudowy,
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z zabudową istniejącą,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania – przeznaczenie terenu pod nową zabudowę nie ma znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta (obszar objęty planem położony jest w zwartej strukturze przestrzennej z dostępem do wszystkich systemów infrastruktury technicznej) i nie dotyczy ochrony gruntów rolnych,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – plan nie dotyczy wymagań,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania oraz wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez zwiększenie intensywności zabudowy na terenie o pełnym uzbrojeniu,
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem przeznaczania terenów prywatnych pod drogi dojazdowe i lokalną do projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – nie występują potrzeby w obszarze;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują,
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej: postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych: postępowanie ma odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny zwartej struktury przestrzennej wyposażone w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt planu miejscowego, wyznacza nową zabudowę w zwartej strukturze przestrzennej:

- nie zwiększając transportochłonności układu przestrzennego,
- nie wymuszając wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu,
- przy istniejących drogach o jezdni utwardzonej z sieciami wodociągowymi, elektroenergetycznymi i kanalizacyjnymi w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę Nr XXXVII/250/2013 z dnia 31 stycznia 2013 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza.

W myśl w/w uchwały dokonano oceny wniosków w zakresie zasadności planu miejscowego i podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego dla wybranych wniosków.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że wystąpią zadania wywołujące skutki finansowe dla samorządu.

Do zadań tych należą:

- wykup gruntów pod budowę dróg o powierzchni 11 667 m²,
- budowa jezdni ulic o powierzchni 5 000 m²,
- budowa sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego na długości 1000 m,
- budowa lamp oświetlenia ulicznego 13 szt,
- budowa sieci wodociągowej o długości 1000 m,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej o długości 530 m,
- budowa sieci kanalizacji deszczowej o długości 1000 m.

Podsumowanie

Projekt uchwały w sprawie planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko należy stwierdzić, co następuje:

- 1) projekt uchwały w sprawie planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów;
- 3) w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zgłoszono uwagi do ustaleń projektu planu, które zostały rozpatrzone negatywnie;
- 4) z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest podjęcie uchwały w sprawie planu miejscowego.

Łowicz, dnia 28 marca 2019 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Zasepa
Henryk Zasepa