

UCHWAŁA NR VIII/33/2024
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia 29 sierpnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego
Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2, ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) oraz w związku z Uchwałą Nr XLVI/368/2021 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru miejscowego planu określony został na rysunku planu miejscowego.

4. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

1) tereny określone numeracją i symbolami o znaczeniu:

a) cyfra pierwsza jest numerem obrębu ewidencyjnego,

b) cyfra (liczba) druga oznacza numer terenu wyznaczonego na rysunku planu,

c) symbol literowy określa kategorię 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

6) linia zabudowy – nieprzekraczalna wyłącznie dla budynków (lokali) mieszkalnych;

7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;

8) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;

- 9) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 10) granica strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

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

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, 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 w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana (krawędź) 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;
- 7) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 8) "połu widoczności", należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 9) „intensywności zabudowy”, należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

- 10) "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;
- 11) "wysokości budynków" określonej w metrach, należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 12) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 13) „froncie działki” - należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej istniejącej drogi oraz do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniający tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 14) "przepisach odrębnych", należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczonym symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej i przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały):
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków lub lokali w budynkach mieszkalnych 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 sprzedaży powyżej 200 m²), gastronomii (z wyłączeniem obiektów gastronomicznych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²), poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: warsztatów ślusarskich, magazynów oraz związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na tej działce, nie przekraczającym 40% lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 2) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem "U", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych obiektów budowlanych o funkcji administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), sportu i rekreacji, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m² chyba, że pozostałe ustalenia planu stanowią inaczej), gastronomii, turystyki, hotelarstwa oraz usług (z wyłączeniem stacji paliw, samochodowych baz eksploatacyjnych), z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach magazynowych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów"**, oznaczone symbolem "P", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), produkcji energii elektrycznej opartej na energii słonecznej przy zachowaniu przepisów odrębnych, usług produkcyjnych, samochodowych baz eksploatacyjnych, stacji paliw, myjni samochodowych, placów manewrowych do nauki jazdy, składów, magazynów, baz budowlanych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;

- 4) **"tereny dróg publicznych - droga główna"**, oznaczonym symbolem **"KD-G"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy – główna o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) **"tereny dróg publicznych - droga zbiorcza (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy - zbiorcza o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **"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;
- 7) **"tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (ulica)"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg klasy dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 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 § 6 i 7 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności – jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, lub zwymiarowaniem oraz warunkami zawartymi w tekście planu;
- 4) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu jednym punktem identyfikacyjnym jest linią równoległą do osi pasa drogowego;
- 5) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu dwoma punktami identyfikacyjnym jest linią prostą przechodzącą przez te punkty;
- 6) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 7) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 8) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość 1,5 m od granicy z 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;
- 10) 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,
 - c) w innych terenach przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 11) ograniczenia zagospodarowania terenów, 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. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4 -Korabka, wyznacza się teren, dla którego ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu o symbolu **4.265.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment terenu, położony jest w strefie na której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) w pasie terenu o szerokości 20 m licząc od granic obszaru kolejowego realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - c) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 51 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - e) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - f) ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
 - g) w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - h) teren poza jezdnią i chodnikiem zagospodarowany zielenią niską.

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 7 - Malszyce, 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 przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.02.KD-G**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych – droga główna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment pasa drogowego drogi wojewódzkiej Nr 584,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość pasa drogowego od 17 m do 23 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.03.KD-Z**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 13 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

4. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.04.KD-Z:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica zbiorcza;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 15 m do 16 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowań o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej,

d) istniejący rów melioracyjny do zachowania z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,

e) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

5. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.05.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 13 do 36 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

6. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.06.KD-L:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica lokalna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość pasa drogowego od 15 do 17 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m, oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

7. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.07.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 37 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,

c) jezdnia o nawierzchni twardej.

8. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.08.KD-D:**

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) jezdnia o nawierzchni twardej,
- d) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

9. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.09.KD-D**:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających placu do zawracania 20 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- d) jezdnia o nawierzchni twardej,
- e) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

10. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.10.KD-D**:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających placu do zawracania 20 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- d) jezdnia o nawierzchni twardej,
- e) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

11. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.11.KD-D**:

1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,

- b) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowania o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
- c) jezdnia o nawierzchni twardej,
- d) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

12. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.12.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających placu do zawracania 20 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m oraz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) istniejący rów melioracyjny do zachowania z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,
 - e) w przypadku wystąpienia kolizji elementów zagospodarowania pasa drogowego z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

13. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.13.KD-D**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) fragment terenu położony jest w strefie na której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - b) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - d) szerokość w liniach rozgraniczających placu do zawracania od 8 m do 15 m z uwzględnieniem trójkątnych poszerzeń pasa drogowego o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 5,0 m o raz przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - e) w przypadku wystąpienia kolizji zmiany trasy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego.

14. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.14.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość budynków usługowych do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połączenie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu lub dojazdy,
- dostępność komunikacyjna do działki ewidencyjnej Nr 546/9 poprzez pozostałą część nieruchomości (działka ewidencyjna Nr 546/10),
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,

- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,

- działki budowlane o wielkości minimum 500 m²,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,

- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

- 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),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

15. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **7.15.MNu, 7.17.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 12 m,

- wysokość budynków usługowych do 9 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,

- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,

- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,

- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,08 do 1,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,

- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,
- j) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych w jedną działkę budowlaną,

k) dopuszcza się podział istniejących działek budowlanych wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

16. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **7.16.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne o wysokości do 12 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,08 do 1,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

i) istniejące działki ewidencyjne stanowią odrębne działki budowlane,

j) dopuszcza się łączenie istniejących działek budowlanych w jedną działkę budowlaną,

k) dopuszcza się podział istniejących działek budowlanych wyłącznie w celu poprawy warunków zagospodarowania na sąsiedniej działce budowlanej (uzupełnienia działki sąsiedniej) przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

17. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **7.18.MNu, 7.19.MNu, 7.20.MNu, 7.21.MNu, 7.22.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia,
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połącze dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
- istniejący rów melioracyjny w terenach o symbolu 7.18.MNu i 7.22.MNu do zachowania z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,

- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - w istniejącej zabudowie zagrodowej obowiązuje zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według określenia w przepisach odrębnych),
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu lub dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,

- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

18. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów o symbolach: **7.23.MNu, 7.25.MNu:**

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia,
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- w istniejącej zabudowie zagrodowej obowiązuje zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według określenia w przepisach odrębnych),

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice lub dojazdy przylegające do terenu,

- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 500 m²,
 - szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,
 - szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - 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),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

19. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.24.MNu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- fragment terenu położony jest w strefie na której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- w pasie terenu o szerokości 20 m licząc od granic obszaru kolejowego realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- istniejące budynki zabudowy zagrodowej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia,
- budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
- wysokość budynków usługowych do 9 m,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 11 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,
- w przypadku wystąpienia kolizji zabudowy z urządzeniami melioracji wodnych wymagana jest ich przebudowa w sposób gwarantujący funkcjonowanie melioracji wodnych na terenach oddziaływania tychże urządzeń, przy zachowaniu przepisów dotyczących prawa wodnego,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- w istniejącej zabudowie zagrodowej obowiązuje zakaz realizacji obiektów inwentarskich lub zespołu obiektów inwentarskich do chowu lub hodowli zwierząt w liczbie przekraczającej łącznie 5 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych według określenia w przepisach odrębnych),

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice lub dojazdy przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- do czasu realizacji sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów szczególnych lub do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, z dalszym wywożeniem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

h) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 500 m²,
- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 15 m,
- szerokość frontu działek od strony dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy (dojazdu) lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,

- 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),

j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

20. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.26.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- istniejące obiekty samochodowej bazy eksploatacyjnej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia,
- w budynku usługowym dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego dla prowadzącego działalność gospodarczą,
- budynki o wysokości do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
- w pasie terenu o szerokości 4 m stycznym do granicy terenów o symbolach 7.19.MNu i 7.20.MNu, wymagane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub ekranów (budynków) izolujących od terenów usługowych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewniają ulice przylegające do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

g) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane (kablone) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza terenem stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stację transformatorową wewnętrzną (kontenerową) sytuowaną na terenie,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1500 m²,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
- szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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);

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

21. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.27.P**:

1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- dopuszcza się w ramach zabudowy produkcyjnej składów i magazynów, realizację budynków o funkcji usługowej w zakresie handlu, z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 600 m²,
- budynki o wysokości do 25 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć: sferycznych, pneumatycznych, namiotowych, zielonych w tym o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
- istniejący rów melioracyjny do zachowania z dopuszczeniem zmiany trasy lub ujęcia w kanał kryty,
- w pasie terenu o szerokości 4 m stycznym do granicy terenu o symbolu 7.14.MNu wymagane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub ekranów (budynków) izolujących od terenów magazynowo-produkcyjnych,
- dopuszcza się realizację wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

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 zgodnych z przeznaczeniem terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
- obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- nie ustala się zakazu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu oraz dojazdy,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum – 1 stanowisko na 10 jednocześnie zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenu w stanowiska do parkowania i stanowiska wyładownicze (liczone łącznie) dla samochodów ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 1000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach, lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub zdalaczynne,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- i) nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - działki budowlane o wielkości minimum 1500 m²,
 - szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 20 m,
 - szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 10 m,
 - nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 10 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

22. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.28.U**:

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

- w budynku usługowym dopuszcza się realizację lokalu mieszkalnego dla prowadzącego działalność gospodarczą,
- budynki usługowe o wysokości do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
- w pasie terenu o szerokości 4 m stycznym do granicy terenu o symbolu 7.14.MNu wymagane jest wprowadzenie zieleni izolacyjnej lub ekranów (budynków) izolujących od terenów usługowych,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:

- jedno stanowisko na mieszkanie,
- dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

g) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane (kablone) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza terenem stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stację transformatorową wewnętrzną (kontenerową) sytuowaną na terenie,

- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

j) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:

- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
- działki budowlane o wielkości minimum 1500 m²,
- szerokość frontu działki od strony drogi publicznej minimum 15 m,
- szerokość frontu działki od strony dojazdu minimum 5 m,
- nowe granice działki budowlanej winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub dojazdu oraz być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
- działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu powiększenia działki budowlanej,
- 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);

k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

23. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **7.29.U**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- fragment terenu położony jest w strefie na której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie transportu kolejowego, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- w pasie terenu o szerokości 20 m licząc od granic obszaru kolejowego realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
- budynki usługowe o wysokości do 15 m,
- wysokość pozostałych budynków do 6 m,
- wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 3 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
- obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,

- ustala się granice pasa ochronnego (technologicznego) od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7,5 m licząc od osi linii w obydwie strony, w którym obowiązuje zakaz budowy nowych budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m, a realizacja pozostałych obiektów budowlanych wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych, odnoszących się do bezpieczeństwa i higieny pracy,
- w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10 % działki budowlanej,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
- teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,

c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną do działki budowlanej zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
- realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
- miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,

f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

g) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,

h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane (kablone) linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza terenem stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stację transformatorową wewnętrzną (kontenerową) sytuowaną na terenie,
- źródła ciepła w budynkach lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,

i) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:

- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,

- do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,

j) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 8. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 9. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, stanowią załącznik Nr 4 do uchwały.

§ 10. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXXVI/341/97 z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 21 poz. 133 z 24 października 1997 r.) w zakresie terenów o symbolach 1.1PU,EE i 1.3KL.

§ 11. Traci moc obowiązującą uchwała Nr LVII/352/2006 z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, fragment położony w rejonie ulic Armii Krajowej – Strzeleckiej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego Nr 332 poz. 2554 z 29 września 2006 r.) w zakresie terenu o symbolu 4.63.ZPi.

§ 12. 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.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łowiczu

Zofia Wielemborek

ROZSTRZYGNĘCIE

Uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka

Lp	Data wpływu uwagi.	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozstrzygnięcia uwagi:		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2	3	4	5	6	7
1.1	04.01.2024	M.B. Łowicz ul. Kiernozka	Ulica symbolu: 7.04.KD-Z i 7.08.KD-D		+	
1.2	04.01.2024	M.B. Łowicz ul. Kiernozka	Ulica symbolu: 7.11.KD-D.		+	
1.3	04.01.2024	M.B. Łowicz ul. Kiernozka	Place do zawracania na ulicach o symbolu 7.09.KD-D i 7.10.KD-D		+	
1.4	04.01.2024	M.B. Łowicz ul. Kiernozka	Działka ewidencyjna Nr 560		+	
2.	04.01.2024	M.W, W.W. ul. Kiernozka	Działka ewid. Nr 525/7 w zakresie ulicy o symbolu 7.13.KD-D		+	
3.1	04.01.2024	A.W. ul. Kiernozka	Działka ewid. Nr 525/8 w zakresie ulicy o symbolu 7.13.KD-D		+	
3.2	04.01.2024	A.W. ul. Kiernozka	Działka ewid. Nr 525/1 w zakresie ulicy o symbolu 7.12.KD-D		+	
4	04.01.2024	M.P. ul. Kiernozka	Działka ewid. Nr 516/1 w zakresie ulicy o symbolu 7.12.KD-D		+	

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łowiczu

Zofia Wielemborek

ROZSTRZYGNĘCIE

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

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka zostaną wyznaczone tereny pod nową zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, 721) 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,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań wywołanych sporządzeniem planu miejscowego, związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rozwoju terenów zieleni należą:

- wykup gruntów pod pasy drogowe ulic (poszerzenia) o powierzchni 1,15 ha,
- budowa jezdni projektowanych dróg dojazdowych o powierzchni 7790 m²,
- budowa chodników o powierzchni 4546 m²,
- budowa sieci wodociągowej o długości 2273 m,
- budowa kanalizacji sanitarnej o długości 1938 m,
- budowa kanalizacji deszczowej o długości 2423 m,
- budowa oświetlenia ulic o długości 2382 m.

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejna lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy Miasto Łowicz.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łowiczu

Zofia Wielemborek

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VIII/33/2024
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 29 sierpnia 2024 r.

**DANE PRZESTRZENNE
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) dane przestrzenne stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodnicząca Rady Miejskiej
w Łowiczu

Zofia Wielemborek

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLVI/368/2021 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 16 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka i Małszyce w rejonie ulic Małszyce i Kiernozka.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest:

- uwzględnienie wniosków właścicieli o sporządzenie planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oraz niektórych warunków zagospodarowania w istniejącej zabudowie mieszkaniowej,
- uaktualnienie ustaleń planów miejscowych obowiązujących na fragmentach obszaru opracowania,
- wprowadzenie ustaleń planu miejscowego na fragment obszaru pozbawionego takiego dokumentu.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą wpływu na środowisko, podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień w myśl przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu dokumentu zostały uwzględnione.

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicza" przyjętego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

W ww. studium określono dla obszaru planu strefy rozwoju o treści:

- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1),
- obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową (P),
- droga główna (KG)
- droga zbiorcza (KZ),
- ważniejsza droga lokalna (KL)

Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych. w tym dla stref rozwoju o symbolu:

- M1 - 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% 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.
- P - a) budynki o wysokości do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
b) konstrukcje wieżowe i kominy (o wysokości do 49m) uzasadnionych wymaganiami technologii produkcji,
c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5%.

W projekcie planu zachowano kategorie przeznaczenia terenu określone ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego na północnym fragmencie obszaru (tereny przemysłowe)

Na pozostałej części obszaru dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami, oraz niewielkim terenem produkcyjno-magazynowym.

Uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego.

W toku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą wniesiono 4 pisma zawierające 8 uwag do projektu planu miejscowego. Do prognozy wpływu na środowisko uwag nie wniesiono. Wszystkie uwagi zostały rozpatrzone negatywnie.

Omówienie dotyczące uwag zawartych w piśmie Nr 1.

W piśmie zawarto cztery uwagi.

Treść uwagi Nr 1.1.

Uwaga dotyczy ulic o symbolu 7.04.KD-Z i 7.08.KD-D.

Przenieść drogę łączącą ul. Małszyce z ul. Żołnierską i ul. Strzelecką (7.04.KD-Z) na trasę zbliżoną do rowu melioracyjnego z likwidacją odcinka ulicy o symbolu 7.08.KD-D.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

Uwagę uzasadniono następującymi przesłankami:

- na tym terenie znajduje się głęboki rów melioracyjny, który zbiera wodę gruntową z tego terenu,
- w sugerowanym planie nie ma dojazdu do renowacji tego rowu lub do jego oczyszczania,
- naszą sugestią jest przeniesienie drogi wzdłuż rowu – wtedy mają zapewniony dojazd odpowiednie służby.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Na rysunku projektu planu miejscowego wyznaczono przebieg drogi zbiorczej zgodnie z ustaleniami:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza przyjętego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r,
- dotychczas obowiązującego planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XXXVI/341/97 z dnia 28 sierpnia 1997 r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Województwa Skierniewickiego nr 21 poz. 133 z 24 października 1997 r.).

Należy podkreślić, że w trybie obowiązującego planu miejscowego dokonano podziałów geodezyjnych wydzielających pas drogowy drogi zbiorczej na odcinku od ul. Strzeleckiej do ul. Płockiej. Wobec powyższego, zmiana przebiegu drogi wywoła znaczące skutki finansowe i prawne. Podane uzasadnienie uwagi w piśmie traci sens merytoryczny z uwagi na następujące przesłanki:

- budowa drogi z systemem odwodnienia może zastąpić działanie rowu melioracyjnego,
- do czasu funkcjonowania rowu, właściciele terenów przyległych są zobowiązani do umożliwienia dostępu do renowacji tego rowu lub do jego oczyszczania w trybie przepisów ustawy „Prawo wodne”. Nie jest celowe uwzględnienie uwagi.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwagi Nr 1.2.

W uwadze wniesiono o likwidację drogi o symbolu 7.11.KD-D oraz wykreślenie wjazdu na tą drogę z ul. Kiernozkiej.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

Uwagę uzasadniono następująco:

- obecnie droga ta jest drogą dojazdową i służy wyłącznie mieszkańcom tam zamieszkałym – nr 24, 26, 28, 30, 32,
- nie chcemy, żeby ta droga dojazdowa stała się potocznie mówiąc – „ul. Marszałkowska”,
- przebudowa tej drogi będzie kosztowna (rury wodne żeliwne, asfalt jedna warstwa).

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Projekt planu miejscowego zakłada:

- poszerzenie istniejącej drogi do 10 m, nie spełniającej warunków drogi dojazdowej do 5 istniejących działek zabudowanych oraz kolejnych projektowanych działek budowlanych na gruncie własności komunalnej,
- przebudowę drogi z odsunięciem jezdni od istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych w linii rozgraniczającej drogi.

Uwaga zawiera sprzeczność:

- z jednej strony wnosi się likwidację drogi dojazdowej i wjazdu z ul. Kiernozkiej,
- z drugiej strony w uzasadnieniu wskazuje się, że droga obsługuje 5 istniejących budynków mieszkalnych.

Z uwagi na przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r.

w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.), wskazujące na konieczność zabezpieczenia dojazdu do działek budowlanych, nie jest zasadne zlikwidowanie istniejącej drogi dojazdowej własności komunalnej.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwagi Nr 1.3.

Zlikwidować place do zawracania w zakończeniu ulic o symbolu 7.09.KD-D i 7.10.KD-D i połączyć ulicą aż do ulicy o symbolu 7.08.KD-D i 7.04.KD-Z.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

Niepotrzebne stają się tzw. Pętle, które można rozwiązać dodając dwie drogi bardzo potrzebne.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Rezygnacja z placów do zawracania zmniejsza powierzchnię do wykupu o około 400 m².

Połączenie dróg kolejną drogą zwiększa powierzchnię do wykupu o 1600 m². Ponadto, nastąpi znaczna ingerencja w prawo własności osób trzecich poprzez brak możliwości podziału nieruchomości (działki ewidencyjne Nr 558, 560) na działki budowlane oparte o ulice dojazdowe. Z uwagi na znaczny wzrost zobowiązań finansowych brak jest przesłanek na uwzględnienie uwagi.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwagi Nr 1.4.

Nie uwzględniono użytku leśnego na działce Nr 560.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W piśmie nie zawarto uzasadnienia. Uwaga ma charakter wniosku do planu miejscowego.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

W projekcie planu miejscowego użytki leśne na działce Nr 560 zostały przeznaczone na cele nieleśne (zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i drogę dojazdową). Zgodnie z przepisami z art.7 ust. 1 i ust. 3. ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r poz. 82) uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne właściwych organów administracji. Pozostawienie użytku leśnego w znacznym stopniu ogranicza możliwość zabudowy na nieruchomościach sąsiednich – po 12 m od granicy lasu.

Nie występują przesłanki do zachowania lasu w środku osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwagi zawartej w piśmie Nr 2.

Wnoszący uwagę nie wyraża zgody na udostępnienie części działki ewid. Nr 525/7 w zakresie ulicy o symbolu 7.13.KD-D.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W uzasadnieniu podano:

- pod drogę zostanie zabrane duża powierzchnia działki,
- będą problemy ze sprzedażą działek na cele budowlane,

- droga ma umożliwić dojazd do sąsiednich działek, które najprawdopodobniej będą przeznaczone na cele usługowe.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

W projekcie planu miejscowego ustalono pas poszerzenia drogi dojazdowej do łącznej szerokości (z istniejącą) 8 m. Na zakończeniu drogi utworzono plac do zawracania o łącznej szerokości 15 m. Łączna powierzchnia do wykupu z działki ewidencyjnej Nr 525/7 wynosi 278 m². Należy zauważyć, że:

- budowa drogi pozwoli na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z podniesieniem atrakcyjności gruntu w tym wydzielenia dwóch działek budowlanych z przedmiotowej nieruchomości,
- teren przeznaczony pod poszerzenie nie może być wykorzystany pod budowę budynków z uwagi na położenie w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
- pas terenu położony w odległości 35 m od granicy obszaru kolejowego podlega oddziaływaniom akustycznym i nie może być wykorzystany pod realizację budynków mieszkalnych.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, tereny sąsiadujące z działką są:

- przeznaczone (po stronie wschodniej) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w tej zabudowie,
- pozbawione planu miejscowego (po stronie wschodniej) i są użytkowane rolniczo.

Uwzględnienie uwagi będzie skutkowało brakiem możliwości przeznaczenia terenów rolnych niezabudowanych w tej nieruchomości pod zabudowę z uwagi na ograniczoną dostępność komunikacyjną do dróg publicznych. Istniejąca droga o szerokości 3,5 m nie spełnia wymogów dostępu dla ochrony pożarowej.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwag zawartych w piśmie Nr 3.

W piśmie zawarto dwie uwagi.

Treść uwagi Nr 3.1.

Wnoszący uwagę nie wyraża zgody na udostępnienie części działki ewid. Nr 525/8 w zakresie ulicy o symbolu 7.13.KD-D.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W uzasadnieniu podano:

- pod drogę zostanie zabrane duża powierzchnia działki,
- będą problemy ze sprzedażą działek na cele budowlane,
- droga ma umożliwić dojazd do sąsiednich działek, które najprawdopodobniej będą przeznaczone na cele usługowe.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

W projekcie planu miejscowego ustalono pas poszerzenia drogi dojazdowej do łącznej szerokości (z istniejącą) 8 m. Łączna powierzchnia do wykupu z działki ewidencyjnej Nr 525/8 wynosi 80 m². Należy zauważyć, że:

- budowa drogi pozwoli na przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z podniesieniem atrakcyjności gruntu w tym wydzielenia trzech działek budowlanych z przedmiotowej nieruchomości,
- teren przeznaczony pod poszerzenie nie może być wykorzystany pod budowę budynków z uwagi na położenie w strefie, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
- pas terenu położony w odległości 35 m od granicy obszaru kolejowego podlega oddziaływaniom akustycznym i nie może być wykorzystany pod realizację budynków mieszkalnych.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, tereny sąsiadujące z działką są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w tej zabudowie.

Uwzględnienie uwagi będzie skutkowało brakiem możliwości przeznaczenia terenów rolnych niezabudowanych w tej nieruchomości pod zabudowę z uwagi na ograniczoną dostępność komunikacyjną

do dróg publicznych. Istniejąca droga o szerokości 3,5 m nie spełnia wymogów dostępu dla ochrony pożarowej.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Treść uwagi Nr 3.2.

Wnoszący uwagę nie wyraża zgody na udostępnienie części działki ewid. Nr 525/1 w zakresie ulicy o symbolu 7.12.KD-D.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W uzasadnieniu podano:

- pod drogę zostanie zabrane duża powierzchnia działki,
- będą problemy ze sprzedażą działek na cele budowlane,
- droga ma umożliwić dojazd do sąsiednich działek, które najprawdopodobniej będą przeznaczone na cele usługowe.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

W projekcie planu miejscowego ustalono pas drogi dojazdowej o symbolu 7.12.KD-D, między innymi na działce ewidencyjnej Nr 525/1. Zajętość terenu pod drogę obejmuje trójkąt styczny do ul. Kiernozkiej o powierzchni 12 m².

Należy zauważyć, że:

- przeznaczona do wykupu powierzchnia nie powoduje znaczącego ubytku z nieruchomości o łącznej powierzchni ponad 800 m²,
- teren przeznaczony pod poszerzenie nie może być wykorzystany pod budowę budynków z uwagi na położenie pomiędzy linią rozgraniczającą ul. Kiernozkiej a linią zabudowy,
- pas terenu położony w odległości 12 m od krawędzi jezdni ul. Kiernozkiej podlega oddziaływaniom akustycznym i nie może być wykorzystany pod realizację budynków mieszkalnych.

Zgodnie z ustaleniami projektu planu, tereny sąsiadujące z działką są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w tej zabudowie.

Uwzględnienie uwagi będzie skutkowało brakiem możliwości realizacji drogi dojazdowej pokrywającej się z trasą istniejącej kanalizacji deszczowej.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Omówienie dotyczące uwagi zawartej w piśmie Nr 4.

Wnoszący uwagę nie wyraża zgody na realizację drogi o symbolu 7.2.KD-D projektowanej stycznej do granicy działki Nr 516/1.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W uzasadnieniu podano argument, że droga taka umożliwi dojazd do sąsiednich działek, które najprawdopodobniej będą przeznaczone na cele usługowe.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

W projekcie planu miejscowego ustalono pas drogi dojazdowej o symbolu 7.12.KD-D, który graniczy z działką ewidencyjną Nr 516/1.

Należy zauważyć, że:

- projektowana droga przebiega w śladzie istniejącego kanału deszczowego,
- projektowana droga dojazdowa umożliwi dokonanie podziału działki ewidencyjnej Nr 516/1 na dwie działki budowlane przez co podnosi jej wartość,
- zgodnie z ustaleniami projektu planu, tereny sąsiadujące z działką są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług w tej zabudowie.

Uwzględnienie uwagi będzie skutkowało brakiem możliwości realizacji drogi dojazdowej a co za tym idzie zapewnienia dostępu do istniejącej kanalizacji deszczowej oraz przeznaczenia niezabudowanych terenów rolnych pod działki budowlane w tym na przedmiotowej nieruchomości.

Z uwagi na powyższe postanowiono nie uwzględnić uwagi i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez:
 - zachowanie dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej kategorii przeznaczenia terenu zgodnych z aktualną funkcją użytkową,
 - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu,
 - przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową w styczności do zwartych struktur osiedlowych z usługami (oświaty, handlu i sakralnymi);
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - zachowanie przebiegu głównych rowów melioracyjnych (RD i R-21/S),
 - podtrzymanie ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenów przemysłowych nie mającą znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - problemy nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez promowanie zabudowy do obszarów z terenami uzbrojonymi w zwartej strukturze zabudowy miejskiej;
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczanie nowych terenów prywatnych na cele publiczne za wyjątkiem nowych dróg osiedlowych w terenach proponowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez zachowanie korytarza drogi wojewódzkiej Nr 584 oraz zbiorczej prowadzącej do drogi krajowej Nr 92;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod drogi publiczne;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczania odpowiednich informacji na stronie internetowej i BIP na kolejnych etapach upubliczniania procesu sporządzenia zmiany planu miejscowego;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – teren wyposażony w sieci wodociągowe, przewidywane do rozbudowy we wnętrzu obszarów budowlanych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan miejscowy wprowadza zakaz budowy zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – plan miejscowy nie wprowadza terenów o funkcji rolniczej, istniejące ekstensywne rolnictwo na gruntach niskiej jakości i użytkowanie leśne zostanie wyeliminowane.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:

- zachowano tereny produkcyjne,
- zachowano większość terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami,
- przeznaczono tereny pod drogi.

Obszary przeznaczono pod zabudowę, które są położone w zwartej strukturze przestrzennej miasta Łowicza:

- zakładając oparcie transportu o istniejące ulice przylegające do terenów,
- nie wymuszając zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

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 IX/67/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza.

Na podstawie w/w uchwały sukcesywnie dokonano oceny wniosków jakie wpływają w sprawie zmiany planu lub sporządzenia planu miejscowego. Wnioski zostały ocenione jako zasadne do sporządzenia planu miejscowego.

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

Opierając się na opracowaniu „Skutki finansowe do planu miejscowego” opracowano zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu miejscowego.

Zestawienie kosztów i efektów wywołanych uchwaleniem planu miejscowego zawiera poniższa tabela:

Tytuł wydatków	Nakłady w mln zł	Tytuł dochodów	Dochód w mln zł
1. Wykup gruntów.	Od 1,036 do 1,432	1. Wzrost wartości gruntów komunalnych	6,733
2. Nakłady na odszkodowania z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości.	0	2. Dochody z tytułu renty planistycznej	1,193
3. Opracowanie planu miejscowego.	0,025	3. Dochody opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości.	5,682
4. Podziały geodezyjne.	0,018	4. Dochody z tytułu opłaty adiacenckiej związanej z realizacją infrastruktury technicznej i ulic	0
5. Opłaty z tytułu wyłączenia z produkcji rolnej leśnej.	0,065	5. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw (rocznie).	0,059
6. Budowa dróg, sieci elektroenergetycznej oświetlenia ulicznego i oświetlenia.	15,635		
7. Budowa sieci infrastr. techn.	8,400		

Razem wydatki	24,143	Razem dochody	13,608 i 0,059/rok
---------------	--------	---------------	-----------------------

Bilans na etapie kierunkowym po pełnej realizacji zabudowy obszarów jest ujemny. Dochody z tytułu wzrostu podatków i dzierżaw (rocznie) winny sukcesywnie przynosić dodatkowy przyrost budżetu z uwagi na podatek od budynków oraz od działalności gospodarczej.

Tym nie mniej należy zauważyć:

- małą pewność dochodów z tytułu opłaty planistycznej (po pięciu latach przestaje obowiązywać opłata planistyczna),
- zakładając 20 letni okres całkowitej zabudowy terenów przeznaczonych na ten cel przyjęto dochód z opłaty planistycznej na poziomie 10% maksymalnej kwoty wykazanej w analizie,
- znaczący dochód będzie można uzyskać z chwilą dokonania podziału nieruchomości.

Podkreślić należy, że aby uzyskać dochody należy wyprzedzająco wydatkować znaczące nakłady z budżetu gminy lub podjąć realizację etapowo i w ramach umów publiczno-prywatnych.

Dla zobrazowania zobowiązań samorządu wynikających z uchwalenia planu miejscowego w kontekście terminów wystąpienia zobowiązania należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

art. 36 ust.1 *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

art. 36 ust.1a *Przepisu ust. 1 nie stosuje się, jeżeli treść planu miejscowego powodująca skutek, o którym mowa w ust. 1, nie stanowi samodzielnego ustalenia przez gminę społeczno-gospodarczego przeznaczenia terenu oraz sposobu korzystania z niego, ale wynika z:*

- 1) uwarunkowań hydrologicznych, geologicznych, geomorfologicznych lub przyrodniczych dotyczących występowania powodzi i związanych z tym ograniczeń, określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) decyzji dotyczących lokalizacji lub realizacji inwestycji celu publicznego, wydanych przez inne niż organy gminy, organy administracji publicznej lub Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie;
- 3) zakazów lub ograniczeń zabudowy i zagospodarowania terenu, określonych w przepisach ustaw lub aktów, w tym aktów prawa miejscowego, wydanych na ich podstawie.

art. 36 ust. 2 *Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.*

art. 36 ust.3 *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.*

art. 36 ust. 4 *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty sprzedaje tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

art. 36 ust. 4a *Opłaty, o której mowa w ust. 4, nie pobiera się w przypadku nieodpłatnego przeniesienia przez rolnika własności nieruchomości wchodzących w skład gospodarstwa rolnego na następcę w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o ubezpieczeniu społecznym rolników (Dz. U. z 2017 r. poz. 2336 oraz z 2018 r. poz. 650 i 858) albo przepisów w sprawie szczegółowych warunków i trybu przyznawania pomocy finansowej w ramach działania „Renty strukturalne” objętego Programem Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2007–2013 wydanych na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 7 marca 2007 r. o wspieraniu rozwoju obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich (Dz. U. z 2017 r. poz. 1856 oraz z 2018 r. poz. 311). W przypadku zbycia przez następcę nieruchomości przekazanych przez rolnika przepisy o opłacie, o której mowa w ust. 4, stosuje się odpowiednio.*

art. 36 ust. 5 W razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego, w części lub w całości, odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1 pkt 1, albo opłata, o której mowa w ust. 4, podlegają zwrotowi odpowiednio na rzecz gminy lub na rzecz aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości.

art. 36 ust. 6 W przypadku, o którym mowa w ust. 3, w razie stwierdzenia nieważności uchwały rady gminy w sprawie planu miejscowego w części lub w całości gmina może żądać od aktualnego właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości zwrotu kwoty stanowiącej równowartość wypłaconego odszkodowania.

Powyższy stan prawny limituje terminy realizacji zobowiązań z tytułu przystosowania terenów do zabudowy.

Konieczność zabezpieczenia środków budżetowych lub terenów zamiennych może wystąpić:

- a) z inicjatywy właściciela gdy występuje podział nieruchomości (na wniosek właścicieli) co wymusza przejście za odszkodowaniem terenów przeznaczonych pod "drogi" (poszerzenia dróg) przy podziałach nieruchomości w myśl przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami,
- b) z inicjatywy samorządu lub inwestora celu publicznego, gdy następuje podjęcie procesu inwestycyjnego celu publicznego, wymagającego wykupu terenu w terminie przygotowania procesu inwestycji.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizacje inwestycji celu publicznego. Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

Wysokość nakładów na realizację zobowiązań będzie zmienna w czasie z uwagi na:

- zmiany cen jednostkowych gruntów (wzrost),
- wyniki przetargów na realizację ulic i uzbrojenia terenu (obniżka).

Zapewnienie terenów zamiennych własności komunalnej, daje możliwość manewru w negocjacjach z właścicielem gruntu wykupywanego pod realizację celu publicznego.

Przewodnicząca Rady Miejskiej w Łowiczu

Zofia Wielemborek