

**UCHWAŁA NR/...../2020
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 2020 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782, poz. 1086 i poz. 1378), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/115/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, w rejonie ulicy gen. St. Klickiego, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

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

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

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, w rejonie ulicy gen. St. Klickiego.

2. Integralną częścią uchwały jako przepisu prawa miejscowego jest rysunek planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) oznaczenie terenów symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi przebiegu tych linii;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach;
- 6) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%);
- 7) napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia;
- 8) granice pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV ze zwymiarowaniem w metrach.

5. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów chronionych przepisami odrębnymi – takie tereny i obszary nie występują.

7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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 miejscowym planie, a nie zdefiniowane 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 oznaczonych na rysunku planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla terenu 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 i na rysunku planu symbolem literowym;
- 5) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego;
- 6) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3 m;
- 7) "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

wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 8) „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;
- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego;
- 10) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 11) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 12) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekcioć w miejscowym planie jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami"**, oznaczone symbolem **"MNu"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m²), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 2) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków 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 1000 m²), gastronomii, turystyki, hotelarstwa oraz usług z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych

i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

- 3) **"tereny obsługi komunikacji samochodowej"**, oznaczonym symbolem **"KS"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: stacji paliw płynnych, stacji LPG, stacji ładowania samochodów elektrycznych, stacji kontroli pojazdów, warsztatów napraw, warsztatów wulkanizacji i myjni samochodowych, baz transportu samochodowego, szkoły i placów manewrowych do nauki jazdy, sklepu i magazynu artykułów motoryzacyjnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny wód powierzchniowych w rzekach"**, oznaczonym symbolem **"Wr"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych koryt rzek z nadbrzeżnymi użytkami zielonymi zadrzewieniami i zakrzaczami oraz przeprawami mostowymi;
- 5) **"tereny dróg publicznych - ulica (droga) zbiorcza"**, oznaczonym symbolem **"KD-Z"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie zbiorcza, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) **"tereny dróg publicznych - ulica (droga) dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 2

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

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować 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,
 - c) zwymiarowanie na rysunku planu;
- 2) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, lub zwymiarowaniem oraz warunkami zawartymi w tekście planu;
- 3) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu jednym punktem identyfikacyjnym jest linią równoległą do osi pasa drogowego;
- 4) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu dwoma punktami identyfikacyjnym jest linią prostą przechodzącą przez te punkty;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą uli, ale bez prawa

rozbudowy w kierunku przylegającej drogi, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;

- 6) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.165.KD-Z**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 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 13 m do 19 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - e) realizacja zagospodarowania pasa drogowego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach przepisów odrębnych.

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.166.KD-Z**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 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 12 m do 24 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej,
 - d) zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - e) realizacja zagospodarowania pasa drogowego na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach przepisów odrębnych.

§ 8. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.167.KD-D**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia jezdni twarda,
 - b) szerokość pasa drogowego od 9 m do 16 m z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających wg rysunku planu,
 - c) zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - d) realizacja zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach przepisów odrębnych.

§ 9. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.168.KD-D**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) nawierzchnia twarda,
 - b) szerokość pasa drogowego od 10 m z uwzględnieniem trójkątnego poszerzenia pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boku równoległego do osi jezdni, minimum 5,0 m, wg rysunku planu,
 - c) zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - d) realizacja zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach przepisów odrębnych.

§ 10. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.169.Wr**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych w rzekach;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) odcinek koryta rz. Zwierzyniec,
 - b) istniejący most w ul. Gen. St. Klickiego do zachowania.

§ 11. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.170.MNu**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
 - wysokość budynków usługowych do 9 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m,
 - główne połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - połacie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,7,
 - zakaz realizacji nowych budynków mieszkalnych i usługowych w granicach terenów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - istniejące budynki położone w granicach terenów szczególnego zagrożenia powodzią do zachowania na warunkach przepisów odrębnych,
 - istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania,
 - dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 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,

- 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, obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi 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,
 - realizacja zagospodarowania terenu pomiędzy linią zabudowy a granicą terenów zamkniętych wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się 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,
 - zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - realizacja zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach 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 zapewnia ulica przylegająca do terenu lub dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów handlowych – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m²

powierzchni użytkowej obiektu 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 (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl 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) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 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,
 - 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),
 - działki budowlane o wielkości minimum 200 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m, lub od strony dojazdu minimum 5 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy 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 utworzenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

§ 12. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.171.KS**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) przeznaczenie: tereny obsługi środków transportu samochodowego;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki o wysokości do 13 m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 50 %,
- dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70 %,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,02 do 2,

- dopuszcza się realizację pomieszczeń lub budynków o funkcji gastronomii oraz handlu o powierzchni użytkowej do 1000 m² i sprzedaży do 800 m²,
 - dopuszcza się na terenie obsługi środków transportu samochodowego realizację magazynów i składów,
 - 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, obowiązuje nakaz zachowania ograniczeń w zabudowie, w tym wysokości obiektów budowlanych oraz odległości od linii elektroenergetycznej zgodnie z przepisami odrębnymi 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,
 - realizacja zagospodarowania terenu pomiędzy linią zabudowy a granicą terenów zamkniętych wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni 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,
 - zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - realizacja zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach przepisów odrębnych,
 - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania i stanowisk wyładowniczych (liczone łącznie) dla samochodów

- ciężarowych, minimum 1 stanowisko na każde 2000 m² powierzchni użytkowej budynków,
- g) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 15,
- h) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęcia lokalnego,
 - 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 (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy poniżej 100 kW,
 - 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 sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- 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,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - działki budowlane o wielkości minimum 1500 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 20 m, lub od strony dojazdu minimum 6 m,
 - nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy 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 utworzenia działki budowlanej,
- k) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „j”.

§ 13. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 9 - Zielkówka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **9.172.U**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- wysokość budynków usługowych do 15 m,
- istniejące budynki o wysokości powyżej 15 m do zachowania bez możliwości nadbudowy,

- wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - główne połacie dachowe budynków o nachyleniu od 0,5 % do 100 %,
 - obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m²,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70 %,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,05 do 1,0,
 - istniejąca stacja przekaźnikowa telefonii komórkowej oraz stacja transformatorowa do zachowania,
 - istniejące budynki o funkcji magazynowo-produkcyjnej do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z kategorią przeznaczenia terenu,
 - dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 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,
 - realizacja zagospodarowania terenu pomiędzy linią zabudowy a granicą terenów zamkniętych wymaga uwzględnienia ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5 % 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,
 - zgodnie z mapami krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej, fragment terenu (wzdłuż linii brzegu rzeki Zwierzyniec) położony jest w granicach obszarów w dolinie rzeki Bzury, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%),
 - realizacja zagospodarowania terenu na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią na warunkach 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 zapewnia istniejąca ulica przylegająca do terenu oraz dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych, minimum:
- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,

- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu 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 (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy poniżej 100 kW,
 - 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:
- dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych niezwiązanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, w sytuacji, gdy plan miejscowy ustala inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe użytkowanie,
 - istniejące budynki o funkcjach niezgodnych z przeznaczeniem określonym planem, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji,
 - termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem, w którym decyzja o pozwoleniu na budowę, związana z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem stała się ostateczna,
- 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 300 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej lub 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 utworzenia 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” niniejszego punktu.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 14. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach

ich finansowania – zadania z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, w rejonie ulicy gen. St. Klickiego nie występują.

§ 15. Traci moc uchwała Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wigury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1678 z 28 maja 2005r.), w zakresie ustaleń dotyczących fragmentu terenu o symbolu 9.04.WSr, oraz terenów o symbolach 9.10.KD-L, 9.11.KD-L, 9.18.RZ(zz), 9.25.PP(zz), 9.26.P, 9.28.KDW-DX(zz), 9.29.KDW-DX(zz), objętych planem.

§ 16. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Uzasadnienie

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, w rejonie ulicy gen. St. Klickiego, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XIV/115/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Zielkówka, w rejonie ulicy gen. St. Klickiego.

Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego Uchwałą Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wigury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1678 z 28 maja 2005r.), w zakresie ustaleń dotyczących fragmentu terenu o symbolu 9.04.WSr, oraz terenów o symbolach 9.10.KD-L, 9.11.KD-L, 9.18.RZ(zz), 9.25.PP(zz), 9.26.P, 9.28.KDW-DX(zz), 9.29.KDW-DX(zz).

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

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

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

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru w zakresie kierunków rozwoju są strefy o symbolach:

- M1(zz) - obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, z terenami zagrożenia powodzią,
- U - obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym,
- P - obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową i terenami zagrożenia powodzią.

W ustaleniach nowego planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie kategorii przeznaczenia terenu zgodne z kierunkami rozwoju określonymi w studium. Ograniczono zabudowę w terenach podlegających zagrożeniom powodzią.

Zachowano również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone ustaleniami studium dla poszczególnych stref:

- w strefie M1:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych (przyjęto do 11 m),
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (przyjęto do 15%),
- c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- w strefie U:

- a) wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych do 15m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia (przyjęto do 15 m z zachowaniem budynków wyższych),
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 5% (przyjęto do 5%),
- c) obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 1000 m² (przyjęto do 1000 m²)

- w strefie P:

- a) wysokość budynków do 35m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia (przyjęto do 13 m z zachowaniem budynków wyższych),
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum - 5% (przyjęto do 5%).

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

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

Głównym celem opracowania nowego planu miejscowego jest zmiana kategorii przeznaczenia terenu i wprowadzenie warunków ochrony zgodnie z aktualnymi mapami ochrony przed powodzią.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru – teren w części przemysłowy, nie posiadający wybitnych cech krajobrazowych, położony w obszarach peryferyjnych miasta, poza strefami widokowymi na zabudowę staromiejską miasta;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania, obszar planu nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienia ochrony konserwatorskiej nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez zachowanie istniejącej zabudowy,
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem poszerzenia dojazdów do tuneli pod liniami kolejowymi;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zachowano w obszarze stację przekaźnikową telefonii komórkowej;
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W związku z zachowaniem istniejącej zabudowy, uwzględniono stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Realizacja zagospodarowania nie wymusza zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tereny zabudowy położone są przy istniejącej drodze o jezdni utwardzonej z sieciami uzbrojenia terenu, o znacznym stopniu zurbanizowania.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono 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.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Dokumentacja planu (projekt planu wraz z prognozą) podlegała wyłożeniu do publicznego wglądu.

W okresie wyłożenia wpłynęło 1 pismo zawierające uwagi.

Treść uwagi.

W piśmie zawarto uwagi dotyczące warunków zagospodarowania w terenie o symbolu 9.171.KS w tym w rozdziale 2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania w § 12. 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu o zmianę zapisu:

- w zapisach plany ujęte jest nachylenie dachu od 0,2% do 50% jest to nachylenie zbyt małe dlatego wnioskuję o zmianę na zapis – połacie dachowe o nachyleniu od 0,5% do 100%,
- w zapisie planu ujęte jest: dopuszcza się realizację pomieszczeń lub budynków o funkcji gastronomii oraz handlu o powierzchni użytkowej do 1000 m² i sprzedaży do 800 m², ze względu na swoją inwestycję proszę o zmianę zapisu na dopuszcza się realizację pomieszczeń lub budynków o funkcji gastronomii oraz handlu o powierzchni sprzedaży do 1000 m².

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

Uwagi uzasadniono planowaną inwestycją. Nie podano w piśmie szczegółów inwestycji i sposobów zagospodarowania terenu.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Projekt zmiany planu przeznaczył działkę ewidencyjną Nr 3041 pod tereny obsługi środków transportu samochodowego (teren o symbolu 9.171.KS) oraz poszerzenie drogi dojazdowej (teren o symbolu 9.168.KD-D). W treści projektu planu ustalono podstawowe warunki zagospodarowania w tym między innymi:

- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 50 %,
- dopuszcza się realizację pomieszczeń lub budynków o funkcji gastronomii oraz handlu o powierzchni użytkowej do 1000 m² i sprzedaży do 800 m².

Należy zauważyć, że planem miejscowym określono jedno podstawowe przeznaczenie terenu „tereny obsługi środków transportu samochodowego” i jedynie w ramach tego przeznaczenia dopuszczono realizację obiektów o funkcji gastronomii i handlu. Z tego warunku wynika, że nie będzie możliwa realizacja na odrębnej działce budowlanej obiektów wyłącznie o funkcji usług gastronomii lub handlu. Proponowana wielkość obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży do 1000 m², wskazuje na zamiar wprowadzenia dominującej funkcji handlu na terenie do takiej funkcji nie przeznaczonej.

Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zatwierdzonego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. Obszar położony w strefie rozwoju „P” o definicji – „Obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową”.

Równocześnie ustalenia studium określają warunek dominującej formy zabudowy w poszczególnych obszarach, to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków. Wydzielenie odrębnego terenu o przeznaczeniu usług gastronomii lub handlu naruszałoby ustalenia studium. Przyjęty wskaźnik nachylenia połaci dachowych nawiązuje do istniejących form architektonicznych budynków usługowych przy ul. gen. Klickiego o przewodzie dachów płaskich.

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę Nr IX/67/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu 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.

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

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że nowy plan miejscowy jest niewielką korektą obowiązującego planu miejscowego i nie wywołuje zobowiązań finansowych dla samorządu miasta.

BURMISTRZ

Krzysztof Jan Kaliński
Krzysztof Jan Kaliński

PODSUMOWANIE

Projekt uchwały w sprawie planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

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

- projekt uchwały w sprawie planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione opinie właściwych organów;
- w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do ustaleń projektu planu, uwagi zostały rozstrzygnięte negatywnie;
- z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu opierają się na przepisach art. 32 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

BURMISTRZ


Krzysztof Jan Kalinowski

