

UCHWAŁA NR XXVI/233/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 26 sierpnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice,
fragment położony przy ulicy Tuszewskiej

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) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ust.1 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 w nawiązaniu do uchwały Nr X/71/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 kwietnia 2019 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bratkowice, obszar położony w rejonie ulicy Tuszewskiej, ze zmianą w uchwale Nr XVII/146/2019 z dnia 7 listopada 2019 r., Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, oznaczony jako załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
 - a) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zwymiarowanie linii zabudowy - w metrach,
 - f) strefa ekspozycji widokowej cmentarza;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do zachowania istniejących i realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;
- 2) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z

podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;

- 3) **liniach rozgraniczających terenu** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągle wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi (ulicy) lub wskazanej na rysunku planu innej linii rozgraniczającej, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, podjazd dla niepełnosprawnych, wykusz, zadaszenie wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,5 m;
- 5) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 6) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolem literowym;
- 8) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia powierzchni terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię działki budowlanej;
- 11) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemiechanowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 12) **wysokości budowli** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli do najwyższego jej punktu, wraz z instalacjami i urządzeniami;
- 13) **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;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MW” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią i obiektami małej architektury;
- 15) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i z dopuszczeniem obiektów kliniki jednego dnia), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej

400 m² i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią i obiektami małej architektury;

16) **zachowaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

17) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

3. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie obiekty i tereny nie występują;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania wydzielonego terenu

§ 6.1. W obszarze urbanistycznym „Bratkowice” wydziela się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którego linie rozgraniczające zostały określone na rysunku planu, i który został opisany symbolem cyfrowym i literowym - 2.164.MW,U.

2. Linie rozgraniczające terenu należy identyfikować w oparciu o:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy);
- 2) granice własności - jako linie pokrywające się z tymi elementami rysunku planu.

§ 7. Dla terenu 2.164.MW,U ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zabudowa usługowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) wykonywanie działalności usługowej w zakresie zdefiniowanym dla zabudowy usługowej dozwolone w samodzielnych budynkach usługowych oraz w lokalach użytkowych usytuowanych w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) teren położony jest w odległości bliższej niż 150 m i jednocześnie większej niż 50 m, od granicy obszaru cmentarza (cmentarz położony w kierunku na północ od ulicy

- Tuszeńskiej). Stosownie do wymagań przepisów odrębnych, w zagospodarowaniu terenu obowiązują:
- zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze,
 - warunek podłączenia do sieci wodociągowej działki budowlanej z zabudową mieszkaniową lub/i usługową oraz wszystkich budynków korzystających z wody,
- c) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
 - wskaźnik zabudowy do 0,5,
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 2,5,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%,
 - w zagospodarowaniu terenu położonego w odległości mniejszej niż 7,5 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (15kV) wymagane jest zachowanie warunków bezpieczeństwa i prawidłowej eksploatacji tej linii, określonych w przepisach odrębnych,
- d) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:
- wysokość budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych, i nie większa niż 16 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 20°,
- e) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
- wymagane jest równoczesne lub wyprzedzające wykonanie elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń określonych przeznaczeniem terenu,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej,
 - w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się preferencje dla realizacji przyłączenia budynków do miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska - jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej” oraz „teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej”,
- f) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- strefę ekspozycji widokowej cmentarza, która obejmuje fragment terenu według oznaczenia na rysunku planu,
 - w zagospodarowaniu terenu położonego w zasięgu strefy ekspozycji widokowej cmentarza obowiązuje zakaz budowy nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, oraz zakaz budowy innych budowli o wysokości większej niż 2,5 m. Powyższe ograniczenia nie dotyczą istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia w przypadku podejmowania robót budowlanych na tym obiekcie,
- g) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału nieruchomości,
 - w przypadku objęcia terenu scalaniem i podziałem nieruchomości powierzchnia wydzielanej działki budowlanej nie powinna być mniejsza niż 1500 m², szerokość frontu tej działki - nie mniejsza niż 30 m, kąt położenia nowych linii granicznych działki w stosunku do drogi obsługującej - dowolny. Powyższe ograniczenia nie obowiązują dla działki budowlanej wydzielanej z przeznaczeniem dla zabudowy obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, nie ustala się jej wielkości, szerokości frontu i kąta położenia nowych linii granicznych w stosunku do drogi obsługującej,
- h) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- obsługę komunikacyjną dla terenu zapewnia, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, przyległa do terenu - ulica Tuszewska (ulica leży w ciągu drogi gminnej numer 105609E),
 - w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Miejsca postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w tym miejsca postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w miejsca postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji zabudowy mieszkaniowej - jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów handlowych - jedno miejsce postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, przy realizacji obiektów gastronomicznych - jedno miejsce postojowe na każde cztery miejsca konsumenckie, przy realizacji obiektów hotelowych - jedno miejsce postojowe na każde cztery miejsca noclegowe, w przypadku lokalizacji innych obiektów użyteczności publicznej - jedno miejsce postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usługowej. W przypadku realizacji na działce budowlanej obiektów różnych co do przeznaczenia, wymaganą liczbę miejsc postojowych dla samochodów osobowych określa się w oparciu o powyższe wskaźniki, zbilansowane proporcjonalnie do każdego z tych obiektów,
 - obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: jedno miejsce jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi od sześciu do piętnastu, dwa miejsca jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi od szesnastu do czterdziestu, trzy miejsca jeśli liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych wynosi więcej niż czterdzieści,
- i) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, z dopuszczeniem zmiany trasy ich przebiegu, jeśli będzie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie oraz będą zachowane przepisy odrębne,
 - w pasie terenu pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a linią rozgraniczającą przyległej ulicy Tuszewskiej oraz linią rozgraniczającą terenu od strony drogi krajowej nr 14, dopuszcza się realizację doziemnych sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne,
 - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza obszarem planu, stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stację transformatorową sytuowaną w terenie,
 - zaopatrzenie w gaz – w oparciu o sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia powiązane z miejską infrastrukturą gazową,

- zaopatrzenie w energię ciepłą – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- umiejscowienie instalacji solarnych dopuszczalne jest, wyłącznie, na powierzchni dachu budynków. Elementy instalacji solarnych oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynków,
- usuwanie odpadów komunalnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

§ 8. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 9. Tracą moc obowiązującą ustalenia następujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczące obszaru objętego niniejszym planem:

- 1) planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2011 r. Nr 380, poz.4200, z późn.zm.);
- 2) planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr LVI/386/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 marca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2018 r. poz.2433).

§ 10. 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.