

**UCHWAŁA 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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz.1875, poz.2231, z 2018 r. poz.130) 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 2017 r. poz.1073, poz.1566) i w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVIII/260/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony w rejonie ulicy Tuszewskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej, który stanowi zmianę 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), w zakresie obejmującym teren oznaczony w tym planie symbolami 2.77.U.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący 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) granica obszaru ochrony stanowiska archeologicznego;
- 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 miejscowy jest mowa o:

- 1) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzanie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) **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;
- 3) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające wydzielonego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 4) **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;
 - 5) **liniach rozgraniczających terenu** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągle wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) **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;
 - 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
 - 8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
 - 9) **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;
 - 10) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
 - 11) **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;
 - 12) **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 wegetację, 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;
 - 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
 - 14) **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;
 - 15) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki, 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 2000 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.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania wyodrębnionego terenu

§ 4. 1. W obszarze urbanistycznym „Bratkowice” wyodrębnia się teren określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem cyfrowym **2.163**.

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 (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 5. Dla terenu **2.163**. ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol **U**);

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) dopuszcza się realizację stacji paliw płynnych i stacji diagnostyki pojazdów samochodowych,
- b) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
 - wskaźnik zabudowy do 0,6,
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%,
- c) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:
 - wysokość budynków użyteczności publicznej maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - wysokość pozostałych budynków - do 9 m,
 - dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 20⁰,
- d) 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,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze (teren położony jest w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarza),

- w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się preferencje dla realizacji przyłączenia budynków do miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - teren nie zalicza się do terenów chronionych przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- e) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- obszar ochrony stanowiska archeologicznego, którego granice określa się na rysunku planu (stanowisko archeologiczne położone jest poza granicami obszaru planu),
 - w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na obszarze ochrony stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- f) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- teren przeznaczony jest do wykorzystania jako jedna działka budowlana zabudowy usługowej,
 - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie przy zachowaniu minimalnych wymiarów działki: dla wolno stojącej stacji transformatorowej wewnątrzowej - 5 m x 6m, dla stacji słupowej - 2 m x 3 m,
 - dopuszcza się wydzielenie działek gruntu w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- obsługę komunikacyjną dla terenu zapewnia, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, przyległa do obszaru planu - 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,
 - przy realizacji obiektów przeznaczonych do wykonywania działalności z zakresu zdefiniowanego dla zabudowy usługowej wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do potrzeb wynikających z rodzaju realizowanych usług, ale nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 20 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - przy realizacji stacji paliw płynnych wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 5 miejsc, w tym 4 miejsca z przeznaczeniem dla samochodów osobowych, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych,
 - przy realizacji stacji diagnostyki pojazdów samochodowych wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na jedno stanowisko diagnostyczne, w tym 2 miejsca z przeznaczeniem dla samochodów osobowych, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych,
 - przy urządzeniu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy stacji paliw płynnych i /lub/ stacji diagnostyki pojazdów samochodowych w liczbie większej niż 6, co najmniej, jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- h) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obszar terenu,
 - dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym, z zakresu łączności publicznej), których zasięg obsługi wykracza poza obszar 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 lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem 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 cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej i sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza (np. gazu, niskosiarkowego oleju opałowego). Dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, takich jak pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne; wyklucza się instalacje wykorzystujące energię wiatru i biomasę,
 - umiejscowienie instalacji solarnych dopuszczalne jest, wyłącznie, na powierzchni dachu budynku. Elementy instalacji solarnych oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku,
 - 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,
- i) na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, innych niż obszar ochrony stanowiska archeologicznego, także terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - takie tereny i obiekty nie występują,
- j) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- k) nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

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

§ 7. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 Nr 380, poz.4200) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

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

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

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR LVI/386/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Wobec braku uwag, które nie zostałyby uwzględnione w toku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej - nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska

Załącznik nr 3
do UCHWAŁY NR LVI/386/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 29 marca 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Wobec braku zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej, zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska