

**UCHWAŁA NR XXVIII/261/2008  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 28 sierpnia 2008 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,  
obszar urbanistyczny Bratkowice,  
fragmenty położone przy ulicy Szafirowej oraz Piaskowej i Mickiewicza

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337 oraz z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880 oraz z 2008 r. Nr 123, poz. 803) w nawiązaniu do Uchwały Nr LXI/365/2006 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 31 sierpnia 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nie uwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragmenty położone przy ulicy Szafirowej oraz Piaskowej i Mickiewicza (uwagi nie wpłynęły).

2. Stwierdza się zgodność projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragmenty położone przy ulicy Szafirowej oraz Piaskowej i Mickiewicza z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

3. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragmenty położone przy ulicy Szafirowej oraz Piaskowej i Mickiewicza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 1.

4. Ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragmenty położone przy ulicy Szafirowej oraz Piaskowej i Mickiewicza, zawarte są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunkach Nr 1 i Nr 2- integralnych częściach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, będących załącznikami Nr 2 i 3 do uchwały.

5. Szczegółowy przebieg granic obszarów objętych zmianą miejscowego planu jest określony na rysunkach zmiany miejscowego planu.

6. Obowiązujący zakres rysunków zmiany miejscowego planu obejmuje:

- a) tereny określone symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu,
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu, która jest granicą obszaru objętego zmianą miejscowego planu,
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- d) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu,
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy,

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące wyłącznie budynków mieszkalnych,
- g) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy,
- h) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- i) stacje transformatorowe (zasada umiejscowienia),
- j) granice obszarów występowania stanowisk archeologicznych,
- k) granice obszaru o ograniczeniach sanitarnych w zagospodarowaniu terenu.

6. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości

- a) w wysokości 30% dla terenu o symbolu 2.154.U,
- b) zero % dla pozostałych terenów.

**§ 2. 1.** Pojęcia i określenia użyte w zmianie miejscowego planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa wg stanu na dzień podjęcia uchwały.

2. Ilekroć w zmianie miejscowego planu jest mowa o:

- 1) "**obszarze zmiany planu**" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) "**granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu**" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy obszaru objętego rysunkiem zmiany planu, określony w legendzie rysunku zmiany planu;
- 3) "**przeznaczeniu**" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów (oznaczonych w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi), zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście miejscowego planu i na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami literowymi;
- 4) "**dopuszczeniu**" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu;
- 5) "**działce budowlanej**" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej są zgodne z pozostałymi ustaleniami zmiany miejscowego planu oraz spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa 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 miejscowego planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m, chyba, że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 7) "**udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej**" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą miejscowego planu dla poszczególnego terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;

- 8) **"stanie istniejącym"** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany miejscowego planu;
- 9) **"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;
- 10) **"połu widoczności"** - należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75m, jak: budowle, drzewa, krzewy, słupy, tablice, parkujące pojazdy itp;
- 11) **"zabudowie wolnostojącej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków, w którym każdy z budynków jest odległy od granicy działki budowlanej minimum 3m;
- 12) **"zabudowie zespolonej"** - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane przy wspólnej granicy działek budowlanych;
- 13) **"wnętrzu działki budowlanej"** należy przez to rozumieć tą część nieruchomości (działki budowlanej), która jest położona w odległości większej niż 12m od określonej zmianą miejscowego planu linii zabudowy po stronie przeciwnej do przylegającej ulicy (drogi);
- 14) **"przepisach szczególnych"** należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

3. Ilekroć w zmianie planu miejscowego 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:
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) projektowanych budynków o funkcji kultury, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>), służby zdrowia (wyłącznie w zakresie gabinetów lekarskich), gastronomii, poczty i telekomunikacji i usług nieprodukcyjnych związanych z konsumpcją indywidualną, jako zabudowy uzupełniającej do zabudowy mieszkaniowej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) **"tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczonym symbolem **"MN"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 3) **"tereny zabudowy usługowej"** oznaczonym symbolem **"U"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji administracji, kultury, hotelarstwa, gastronomii, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m<sup>2</sup>), oraz domu przedpogrzebowego z kaplicą, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 4) **"tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa"**, oznaczonym symbolem **"KD-D"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dróg (ulic) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;

- 5) **"tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka"**, oznaczonym symbolem **"E"**, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do utrzymania istniejących oraz realizacji projektowanych obiektów budowlanych służących produkcji i doprowadzeniu energii elektrycznej z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach socjalnych, technicznych i gospodarczych oraz dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;

### **§ 3. Na obszarach objętych zmianą planu ustala się zasady zabudowy:**

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany miejscowego planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany 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 zmiany miejscowego planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany miejscowego planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem, na odcinkach pozbawionych punktów identyfikacyjnych lub zwymiarowania, linie zabudowy należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany miejscowego planu;
- 4) dopuszczalne jest zachowanie, ale bez prawa odbudowy, rozbudowy i nadbudowy, istniejących budynków lub ich części, gdy nie spełniają warunków ustaleń dotyczących linii zabudowy, określonych na rysunku zmiany miejscowego planu lub przepisami rozdziału 2 niniejszej uchwały;
- 5) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych chyba, że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 6) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach o przeznaczeniu tereny usługowe minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 20m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
    - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych obiektów usługowych - dwa stanowiska na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach;
- 7) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest usytuowanie budynków przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) w pasach drogowych ulic dojazdowych (KD-D) określonych zmianą miejscowego planu dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej w tym:
  - linie elektroenergetyczne 15 kV kablowe,
  - linie elektroenergetyczne niskiego napięcia,
  - sieci wodociągowe, kanalizacji deszczowej, kanalizacji sanitarnej i gazowe,
  - sieci telekomunikacyjne kablowe;

- 10 w terenach określonych planem, obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń o wysokości powyżej 1,6m;
- 11) obowiązuje zakaz realizacji ogrodzeń od strony ulic:
- a) z prefabrykatów betonowych,
  - b) o wypełnieniu powierzchni powyżej 50% z wyjątkiem ogrodzeń od strony drogi krajowej Nr 14;
- 12) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszej zmianie planu w sytuacji, gdy nowa granica działki geodezyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) w obszarach objętych zmianą miejscowego planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach.**

**§ 4.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **2.154.U**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy usługowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zasady zabudowy:
    - budynki o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 11m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 5% do 100%,
    - dopuszcza się stosowanie przekryć powłokowych o profilach łukowych,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 70%,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
    - fragment terenu położony jest w obszarze ochrony sanitarnej cmentarza, obowiązuje zakaz realizacji obiektów budowlanych związanych z produkcją lub przechowywaniem artykułów żywności, żywienia zbiorowego oraz ujęć wody,
    - 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 ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
    - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
    - obowiązuje zakaz realizacji obiektów usługowych, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - fragmenty terenu (wg rysunku planu) położone są w obszarze występowania i obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne w obszarze występowania stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych a w obszarze ochrony stanowisk podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
    - fragment terenu położony pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ulicy o symbolu 2.156.KD-D i ul. Mickiewicza jest strefą ekspozycji zabytkowego cmentarza, ukształtowanie zieleni winno być podporządkowane utrzymaniu wglądu na teren cmentarza,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjną zapewniają ulice przylegające do terenu z wyłączeniem drogi krajowej Nr 14,
- miejsca postojowe w obrębie działki budowlanej,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu w przyległej ulicy,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do istniejącej kanalizacji ścieków w przyległej ulicy,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów, do ziemi lub powierzchniowo - przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
  - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
  - płaskich przylegających do ściany,
  - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) wielkość działek budowlanych uzależniona od realizowanej funkcji i wielkości obiektów budowlanych, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20m i wielkości działki budowlanej minimum 700m<sup>2</sup>.

**§ 5.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **2.155.MNu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uwarunkowanej szerokością istniejących działek,
    - budynki mieszkalne o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 12m licząc od poziomu terenu do najwyższego położonego punktu przekrycia,
    - wysokość pozostałych budynków do 6m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - połacie dachowe budynku mieszkalnego symetryczne (względem kalenicy) i o nachyleniu od 15% do 100%,
    - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 10% do 100%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
    - dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu: handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500m<sup>2</sup>) i gastronomii, wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym,
  - 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 ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 30% działki budowlanej,
    - zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
    - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- fragmenty terenu (wg rysunku planu) położone są w obszarze występowania i obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne w obszarze występowania stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych a w obszarze ochrony stanowisk podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- fragment terenu położony pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi ul. Mickiewicza jest strefą ekspozycji zabytkowego cmentarza, ukształtowanie zieleni winno być podporządkowane utrzymaniu wglądu z ul. Mickiewicza na teren cmentarza,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - dostępność komunikacyjną zapewniają ulice przylegające do terenu z wyłączeniem drogi krajowej Nr 14,
  - istniejący odcinek ul. Mickiewicza pełni funkcję dojazdu bez dostępu komunikacyjnego do ul. Piaskowej,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
  - działki budowlane o powierzchni minimum 500m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10m,
  - działki gruntu nie spełniające powyższego warunku mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

**§ 6.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **2.156.KD-D**:

- 1) przeznaczenie terenu: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) jezdnia szerokości minimum 3,5m,
  - b) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6m,
  - c) teren położony w styczności z obszarem cmentarza wpisanym do rejestru zabytków,
  - d) realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
  - e) projektowana stacja transformatorowa budynkowa na działce o wymiarach 5m na 6m,
  - f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - fragmenty terenu (wg rysunku planu) położone są w obszarze występowania i obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne w obszarze występowania stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych a w obszarze ochrony stanowisk podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
    - terenu jest strefą ekspozycji zabytkowego cmentarza, ukształtowanie zieleni winno być podporządkowane utrzymaniu wglądu na teren cmentarza,
  - g) droga bez dostępności komunikacyjnej do drogi krajowej Nr 14.

**§ 7.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **2.157.MN**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca,
    - budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maksymalnie do 9,5m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - wysokość pozostałych budynków do 6m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
    - połacie dachowe budynku mieszkalnego symetryczne (względem kalenicy) i o nachyleniu od 15% do 100%,
    - połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 10% do 100%,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
    - zakaz realizacji loggii,
  - 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 cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% działki budowlanej,
    - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
    - teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
    - w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjną zapewniają ulice przylegające do terenu,
    - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działek budowlanych,
  - e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
    - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
    - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
    - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
    - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
    - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
  - f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.
  - g) teren stanowi dwie działki budowlane o granicach istniejących działek ewidencyjnych.

**§ 8.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu Nr 1 symbolem **2.158.E**:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;



2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

- a) istniejąca stacja transformatorowa do zachowania,
- b) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - teren położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - w przypadku stwierdzenia lokalizacji stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, wykonywanie robót ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań wykopaliskowych.

### **Rozdział 3**

#### **Postanowienia końcowe**

**§ 9.** Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XIII/90/2003 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 sierpnia 2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 284 poz.2478) w zakresie ustaleń dotyczących obszarów objętych niniejszą zmianą planu obejmujących tereny o symbolach: 2.38.MNp, 2.122.EE, 2.128.MN i 2.117.U,KSp,Z, 2.145.KDX.

**§ 10.** 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady

Henryk Zasępa