

UCHWAŁA NR LIV/406/2022
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 28 kwietnia 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice,
fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 i 583) 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 2022 r. poz.503) i w nawiązaniu do uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 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. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament 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 ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament, który stanowi częściową 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, z późn.zm.).

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.
- 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;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 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) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;

- 3) **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;
- 4) **liniach rozgraniczających terenu** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągłe wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **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), i która nie dotyczy:
 - ściany kondygnacji podziemnej budynku,
 - elementów wystających ze ściany budynku, takich jak: balkon, wykusz, schody, podjazd dla niepełnosprawnych, zadaszenie wjazdu i wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego.
 W sytuacji, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) dopuszczenie przekroczenie linii zabudowy dotyczy wyłącznie takich elementów wystających ze ściany budynku jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, z zachowaniem warunku, że przekroczenie to nie będzie większe niż 1,5 m;
- 6) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 7) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 8) **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 symbolami literowymi;
- 9) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej, wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, przez powierzchnię tej działki;
- 13) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji budynku do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 15) **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;

- 16) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²), oraz innych 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, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 17) **zachowaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;
- 18) **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, innych niż z zakresu ochrony zabytków, 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 - 2.165.MW.

2. Linie rozgraniczające terenu pokrywają się z liniami granicznymi działki ewidencyjnej o numerze 8527/32 (obręb ewidencyjny Bratkowice).

§ 7. Dla terenu 2.165.MW ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

- a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o udziale nie większym niż 35% powierzchni terenu,
- b) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizację lokali usługowych wykorzystywanych dla potrzeb działalności z zakresu określonego niniejszym planem dla zabudowy usługowej,
- 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 3,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejszy niż 25%, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nie mniejszy niż 15%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 30%,
- d) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:
 - wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, i nie większa niż 18 m,
 - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10 m,
 - wysokość pozostałych budynków nie większa niż 5 m,
 - dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 40°,
 - realizując obiekty użyteczności publicznej wymagane jest zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
- 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, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy 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”,
- f) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego. Na terenie, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
- 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 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami 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 pasa drogowego drogi obsługującej (lub dojazdu) - 90° , z tolerancją 2% (+/-), z , powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 150 m², szerokość frontu tej działki - nie mniejsza niż 7 m, kąt położenia nowych linii granicznych działki w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej (lub dojazdu) - 90° , z tolerancją 2% (+/-). 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:
- dostępność komunikacyjną terenu zapewniają, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, przyległe do terenu drogi (ulice) publiczne - ulica Bursztynowa i ulica Błogosławionej Bolesławy Lament,
 - w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Stanowiska 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 stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową,
 - obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji zabudowy mieszkaniowej - jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów handlowych - jedno stanowisko postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, w przypadku lokalizacji innych obiektów usługowych - jedno stanowisko postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej. W przypadku realizacji na działce budowlanej obiektów różnych co do przeznaczenia, wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych określa się w oparciu o powyższe wskaźniki, zbilansowane proporcjonalnie do każdego z tych obiektów,
 - obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: jedno miejsce, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi od sześciu do piętnastu, dwa miejsca, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi od szesnastu do czterdziestu, trzy miejsca, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi więcej niż czterdzieści,
 - ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych przeznaczonych dla rowerów w ilości odpowiadającej 10% wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,
- 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,
 - 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 i fotowoltaicznych dopuszczalne jest, wyłącznie, na powierzchni dachu budynków. Elementy tych instalacji 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. Dla terenu 2.165.MW ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wielkości 1%.

§ 9. 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 z 2011r. Nr 380, poz.4200, z późn.zm.) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem.

§ 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.

Przewodniczący Rady

Jacek Wiśniewski

