

**UCHWAŁA NR LXXV/518/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 27 kwietnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka
w rejonie ulicy Grunwaldzkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust.1, art. 29 i art. 34 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503, poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747), w związku z uchwałą Nr L/393/2022 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje.

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej - uwagi nieuwzględnione nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej.

2. Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu, będący załącznikiem Nr 1 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru planu miejscowego określony został na rysunku planu miejscowego.

4. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

- 1) oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem klasy przeznaczenia terenu;
- 2) oznaczenie granicy obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) linię zabudowy – nieprzekraczalną z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii;
- 5) linię zabudowy – nieprzekraczalną dla budynków mieszkalnych;
- 6) granicę pasa ochronnego od elektroenergetycznej napowietrznej linii 15 kV.

5. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nie ustala się stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – nie wystąpi wzrost wartości z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego.

6. Z uwagi na uwarunkowania, nie ustala się:

- 1) 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;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
- 3) granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane 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 planie miejscowym, a niezdefiniowane 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 niniejszego planu miejscowego;
- 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 planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla którego zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i który został oznaczony w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu", należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów 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 miejscowego i na rysunku planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "nieprzekraczalnej linii zabudowy", należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana (krawędź) budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem planu miejscowego 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;
- 6) "stanie istniejącym", zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 7) „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;

- 8) "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 vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;
- 9) "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 punktu przekrycia;
- 10) "zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych" w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania robót budowlanych na istniejących obiektach budowlanych a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 11) „froncie działki”, należy przez to rozumieć odcinek granicy działki budowlanej, który bezpośrednio przylega do linii rozgraniczającej drogi określonej ustaleniami planu miejscowego lub dojazdu, zapewniający tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 12) "przepisach odrębnych", należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu **"teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej"**, oznaczony 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 terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

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

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

- 1) linie zabudowy – określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, lub zwymiarowaniem;
- 2) odcinek linii zabudowy określony na rysunku planu dwoma punktami identyfikacyjnymi jest linią prostą przechodzącą przez te punkty;
- 3) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;
- 4) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub ich zbliżenie na odległość 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;

- 5) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
 - a) w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
 - b) w osiach istniejących sieci;
- 6) ograniczenia zagospodarowania terenów, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 4 - Korabka, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.1MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w zakresie usług administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczone: teren usług w zakresie domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów, związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - funkcje usługowe wyłącznie jako lokal w budynku mieszkalnym,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
 - zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - 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 budowy nowych budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - w pasie terenu o szerokości 10 m, licząc od granicy obszaru kolejowego (strefy, w której obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu), określonym nieprzekraczalną linią zabudowy obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje 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,
- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- teren bez dostępności komunikacyjnej z drogi krajowej Nr 92,
 - dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewnia ulica o symbolu 4.113.KD-D (ul. Grunwaldzka), przylegająca do terenu oraz dojazdy w obrębie działki ewidencyjnej Nr 1372/1,
 - dopuszcza się w obrębie terenu, innego kształtowania dojazdu w sytuacji przeprowadzenia nowego podziału nieruchomości na działki budowlane,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną lub dojazd, na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- istniejące podziemne sieci infrastruktury technicznej do zachowania,
 - 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 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 200 m²,
 - szerokość frontu działek od strony 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 powiększenia 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”.

3. Ustala się przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu o symbolu **4.2MN**:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenia uzupełniające: teren usług w zakresie administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia, opieki społecznej i socjalnej, obsługi finansowej, handlu, gastronomii, usług bytowych;
- 3) przeznaczenia wykluczane: teren usług w zakresie domów opieki, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m², warsztatów ślusarskich, magazynów, związanych z obsługą środków transportu samochodowego, warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, samochodowych baz eksploatacyjnych, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw;
- 4) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki usługowe wyłącznie jako towarzyszące istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu o udziale powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce budowlanej, nie przekraczającym 40% lub jako lokal w budynku mieszkalnym,
 - budynki mieszkalne o wysokości do 11 m,
 - wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 9 m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 5 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 2,
 - zakaz stosowania spadków przekryć lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - 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 budowy nowych budynków oraz tworzenia hałd i nasypów, obowiązuje wysokość drzew i krzewów do 3,5 m,
 - w sytuacji likwidacji linii lub przebudowy linii na podziemną, warunek dotyczący pasa ochronnego od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV przestaje obowiązywać,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą obowiązuje 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,
- 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,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca do parkowania pojazdów wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska do parkowania samochodów osobowych, minimum:
- jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów usługowych, jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu usługowego 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 (lub projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu 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) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu:
- nie ustala się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na to, że nie przewiduje się możliwości zagospodarowania terenów i realizacji obiektów budowlanych o przeznaczeniu innym niż określone w planie,
 - do czasu zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych zgodnie z przeznaczeniem, dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów,
- 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,

- szerokość frontu działek od strony drogi publicznej minimum 10 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 powiększenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

Rozdział 3 **Ustalenia końcowe**

§ 7. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego nie występują.

§ 8. Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ulicy Grunwaldzkiej, stanowią załącznik Nr 2 do uchwały.

§ 9. Traci moc obowiązującą uchwała Nr XXVI/246/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 czerwca 2008 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2451 z 19 sierpnia 2008r.) w zakresie terenu o symbolu 4.117.MNu oraz fragmentu terenu o symbolu 4.113.KD-D.

§ 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

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr L/393/2022 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Korabka w rejonie ul. Grunwaldzkiej.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest:

- uwzględnienie wniosku właściciela o sporządzenie planu miejscowego głównie w zakresie przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową,
- zmiana zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z wyznaczonej dotychczas obowiązującym planem drogi publicznej na dojazd w obrębie działek ewidencyjnych Nr 1372/1 i 1372/1 będących własnością komunalną,
- uaktualnienie ustaleń planów miejscowych obowiązujących na fragmencie obszaru opracowania.

Projekt miejscowego planu wraz z prognozą wpływu na środowisko, podlegał procedurze opiniowania i uzgodnień w myśl przepisów ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwagi do projektu dokumentu zostały uwzględnione. W toku wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego wraz z prognozą uwag nie wniesiono.

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

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

W ww. studium określono dla obszaru planu strefę rozwoju o treści:

- obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zakładami produkcyjnymi nieuciążliwymi (M1).

1) Ustaleniami studium określono graniczne parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów budowlanych. w tym dla stref rozwoju o symbolu M1:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
 - 25% w zabudowie wielorodzinnej,
 - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
 - 5% zabudowie wielorodzinnej z usługami,
 - 5% w zabudowie techniczno-produkcyjnej i usługowej,
- d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400 m²,
- e) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
- f) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2) Formuły polityki rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie, a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych.

3) Użyte między innymi określenia w treści studium należy interpretować w sposób następujący:

- dominująca forma 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. W projekcie planu zachowano kategorie przeznaczenia terenu określone ustaleniami dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Uwzględniono również szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania w zakresie zasad ochrony środowiska i zasad uzbrojenia terenu oraz w zakresie wskaźników zagospodarowania terenu. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania w szczególności w zakresie przeznaczenia terenu, przyjęte w planie miejscowym nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

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

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez:
 - zachowanie dla obszarów istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej kategorii przeznaczenia terenu zgodnych z aktualną funkcją użytkową,
 - określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla wskazanych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych terenów poprzez zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, w szczególności w zakresie funkcji i wysokości budynków;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez:
 - ustalenie zasad wyposażenia zabudowy w infrastrukturę techniczną,
 - wprowadzenie linii zabudowy dla budynków mieszkalnych od krawędzi drogi krajowej Nr 92;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - problemy nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez:
 - określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
 - określenie wskaźników wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ograniczenie zabudowy do obszaru z terenami uzbrojonymi w zwartej strukturze zabudowy miejskiej;
- 7) prawo własności poprzez nieprzeznaczenie terenów prywatnych na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez zachowanie korytarza drogi krajowej Nr 92;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – dodatkowe potrzeby w obszarze nie występują;
- 11) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wchodzą w skład zwartej struktury przestrzennej zabudowy miejskiej, wyposażonej w sieci i urządzenia zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków.

Ustalając przeznaczenie terenu pod zabudowę, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

W planie miejscowym:

- zachowano tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
- wykorzystano istniejące uzbrojenie terenów.

Obszary przeznaczone w dalszym ciągu pod zabudowę, które są położone w zwartej strukturze przestrzennej miasta Łowicza. Założono oparcie transportu o istniejące sieci ulic przylegających do terenu, nie wymuszające zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

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

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

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

Na podstawie w/w uchwały sukcesywnie dokonano oceny wniosków jakie wpływają w sprawie zmiany planu lub sporządzenia planu miejscowego. Wnioski zostały ocenione jako zasadne do sporządzenia planu miejscowego.

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

Opierając się na opracowaniu pt. „Prognoza skutków finansowych” do planu miejscowego, należy stwierdzić, że nie występują zadania związane z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów komunikacyjnych zwiększające zakres zobowiązań określonych dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Z uwagi na zmianę zasad obsługi komunikacyjnej działek budowlanych i rezygnację z przeznaczenia terenu pod realizację drogi dojazdowej nastąpi zmniejszenie zobowiązań finansowych dla samorządu miasta. Dodatkowo wzrosną dochody samorządu z tytułu zbycia działek ewidencyjnych Nr 1372/1 i 1372/3 własności komunalnej.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wiśniewski