

**Uchwała nr XLII/389/98
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 22 stycznia 1998 r.**

**w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt.5 ustawy z dnia 8 marca 1990r.o samorządzie terytorialnym (Dz.U.z 1996 r.nr 13 poz.74, nr58 poz.261,nr 89 poz.401,nr 106 poz.496, nr 132 poz.622,z 1997 r. nr 9 poz.43, nr 106 poz.679, Nr 107 poz.686, Nr 113 poz.734,Nr 123 poz.775) oraz art.8 ust.1 i 2, art.10 ust.1 pkt.1,2,4,6,8 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym(Dz.U. z 1994 r. nr 89 poz.415, z 1996 r. nr 106 poz.496, z 1997 r. nr 111 poz.726, nr 133 poz.885) **Rada Miejska w Łowiczu** u c h w a l a, co następuje:

§ 1

- 1.W miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zatwierdzonym uchwałą nr XX/132/91 Rady Miasta Łowicza z dnia 12 listopada 1991 r. w sprawie zatwierdzenia miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj.Skierniewickiego z 1991 r. nr 12 poz.99 z późniejszymi zmianami) **wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentu terenów rolnych położonych przy ulicy Poznańskiej.**
- 2.**Zmianą miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza ustala się przeznaczenie terenów o różnych funkcjach pełnionych w zagospodarowaniu przestrzennym miasta oraz o różnych zasadach zagospodarowania.**
 - 1) **Ustalenia ogólne w zakresie przeznaczenia terenów o różnych funkcjach w granicach obszarów objętych zmianą planu.**
 - a)Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jedno-rodzinnej z dopuszczeniem realizacji zakładów usługowych (oznaczone symbolem "MNu"- przy równorzędności funkcji

mieszkaniowej i usług tj. dopuszcza się usługi w formie odrębnych budynków zachowujących gabaryty budynku mieszkalnego lub gospodarczego **przeznaczone do :**

- użytkowania istniejącej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, w tym jej modernizacji i rozbudowy w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowo-usługowej wraz z niezbędnymi dla jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść pieszych, zieleni przydomowej (ogrodów) oraz izolacyjnej, przy zachowaniu zasady, iż branża oraz technologia usług nie powoduje, że zaliczają się one do inwestycji szkodliwych dla środowiska lub zdrowia ludzi, jak również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych;
- realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść pieszych, zieleni przydomowej (ogrodów) oraz zieleni izolacyjnej;
- realizacji zabudowy usługowej w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków zakładów usługowych działających w sferze usług bytowych i społecznych oraz konsumpcyjnych w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej wraz z niezbędnymi dla jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść pieszych, zieleni przydomowej (ogrodów) oraz izolacyjnej, przy zachowaniu zasady, iż branża oraz technologia usług nie powoduje, że zaliczają się one do inwestycji szkodliwych dla środowiska lub zdrowia ludzi, jak również inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych.

b) tereny komunikacji (oznaczone symbolem "K") **przeznaczone do:**

-użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ulic wewnętrznych oraz dojazdów i placów, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonalnych tych terenów :

- ulica wewnętrzna dojazdowa - oznaczona symbolem "KD",

- ciąg pieszo-jezdny - oznaczony symbolem "KX",
- miejsca postojowe pojazdów (parkingi) wydzielone z tras z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej - oznaczone symbolem "KP" ;

c) tereny usług (oznaczone symbolem „U”), **przeznaczone do :**

- użytkowania i modernizacji istniejących, budowy nowych obiektów użyteczności publicznej, w których świadczone są usługi ogólnospołeczne w zakresie konsumpcji indywidualnej i zbiorowej (w szczególności w zakresie handlu, obsługi turystyki, gastronomii), z możliwością rozbudowy istniejących obiektów (przy zachowaniu przepisów szczególnych) oraz realizacji nowych obiektów użyteczności publicznej wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania i wynikającymi bezpośrednio z profilu branżowego usług urządzeniami i budynkami o charakterze technicznym, parkingami oraz dojściami i dojazdami i zielenią towarzyszącą o charakterze ozdobnym lub izolacyjnym, infrastrukturą techniczną, przy zachowaniu zasady, iż nie zaliczają się one do szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi.

d) tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE"), **przeznaczone do :**

- użytkowania istniejących urządzeń elektroenergetycznych w postaci lokalnych linii elektroenergetycznych przesyłowych niskiego i średniego napięcia, stacji transformatorowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy przy zachowaniu przepisów szczególnych (w szczególności nie pogarszania stanu środowiska przyrodniczego i zdrowia ludzi) oraz budowy nowych urządzeń elektroenergetycznych o uciążliwości ograniczonej do granic lokalizacji.

2) Ustalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania istniejącej na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu ulicy głównej (ulicy Poznańskiej) oraz linii kolejowej.

W celu ograniczenia uciążliwego wpływu ulicy i linii kolejowej położonych poza obszarem objętym zmianą planu, a nie posiadających ustalonej strefy ochronnej, ustala się zasadę zagospodarowania terenów objętych niniejszą zmianą planu, a położonych w zasięgu oddziaływania ulicy i linii kolejowej w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na pobyt ludzi z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z modernizacją istniejących obiektów na stały pobyt ludzi oraz budową nowych obiektów. Ustala się zasadę zastosowania w tych przypadkach środków technicznych zmniejszających uciążliwość tj. takich rozwiązań przestrzennych w sposobie zagospodarowania działki (stosowania zieleni izolacyjnej, rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej) oraz rozwiązań funkcjonalno - przestrzenne obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które ograniczają uciążliwość.

Ustala się zasadę:

- lokalizacji stałych ogrodzeń w linii rozgraniczającej ulic miejskich (w ciągach dróg publicznych),
- ustala się zasadę, iż lokalizacja zabudowy oraz urządzeń terenowych w miejscach kolizji z istniejącą lokalną infrastrukturą techniczną - po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń infrastrukturalnych.

3) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

a) W terenach oznaczonych symbolem **MNu** ustala się powierzchnię minimalną działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jedno-rodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowo-usługowej - 600 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości działki w linii rozgraniczającej ulicy lub ciągu pieszo-jezdnego:

- 20,0 m. dla zabudowy wolnostojącej;
- 13,0 m. dla zabudowy bliźniaczej;
- 7,0 m. dla zabudowy szeregowej;

przy czym, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części terenu i obiektu mieszkalnego lub gospodarczego (garażu) na cele

usług nieuciążliwych (w tym nie wywołujących uciążliwości w użytkowaniu terenów ogólnodostępnych) przy zachowaniu przepisów szczególnych i pod warunkiem, iż na cele usługowe przeznaczone będzie docelowo nie więcej niż 40 % powierzchni działki oraz powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub 60 % powierzchni użytkowej budynku gospodarczego. Dopuszcza się przeznaczanie garaży (1-stanowiskowych) na cele usług nieuciążliwych w całości przy zachowaniu w/w zasad.

Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 50 procent;

- b) Dla pozostałych funkcji ustala się zasadę dostosowania wielkości i kształtu działek do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów i urządzeń oraz przepisów szczególnych, przy zachowaniu minimum 30 % powierzchni działki jako powierzchni biologicznie czynnej, wolnej od zabudowy oraz utwardzonych dojazdów i dojść oraz parkingów;
- c) Podział terenu na działki może nastąpić jedynie pod warunkiem zachowania wartości użytkowych wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, zapewnienia dojazdu do działek oraz fragmentów terenu powstałych w wyniku podziału;
- d) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod ulice wewnętrzne i dojazdy może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów ulicznych:
 - 5,0 m - dla dojazdów wewnętrznych o charakterze ciągu pieszo-jezdnego;
 - 9,0 m - dla pozostałych ulic wewnętrznych dojazdowych (o ile ustalenia w zakresie zasad i warunków zagospodarowania poszczególnych terenów nie stanowią inaczej);oraz przy zachowaniu zasady podporządkowania komunikacji wewnętrznej w granicach obszaru zjazdu publicznemu z ulicy Poznańskiej;
- e) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań ulic należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa ulicznego trójkątnych poszerzeń o długości boków 10,0m przy skrzyżowaniu z ulicą główną; 6,0m przy skrzyżowaniu z ulicą lokalną lub ulicą ogólnodostępną

ruchu wewnętrznego.

4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- a) Ustala się minimalny program wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
- urządzenia zaopatrzenia w wodę z wykorzystaniem miejskiej sieci wodociągowej;
 - urządzenia i sieci kanalizacyjne sanitarne docelowo - w oparciu o miejską sieć kanalizacyjną, tymczasowo - do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacyjnej - w oparciu o zbiorniki bezodpływowe z wywozem do zlewni przy miejskiej oczyszczalni ścieków w Łowiczu,
 - sieci i urządzenia kanalizacji deszczowej dla terenów utwardzonych z odprowadzeniem powierzchniowym na własną działkę i wykorzystaniem naturalnej retencji terenu,
 - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązane poprzez urządzenia stacji transformatorowej z krajową siecią elektroenergetyczną,
 - zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła (wskazane w oparciu o olej opałowy lub docelowo w oparciu o gaz),
 - lokalne urządzenia telekomunikacyjne w zakresie kablowych lokalnych sieci przesyłowych;
- b) Utylizację odpadów stałych - poprzez selektywne gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach, pozwalających na ich selekcjonowanie, zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych, z wywozem na miejskie wysypisko śmieci na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- c) Dopuszcza się realizację lokalnych sieci innych mediów infrastruktury technicznej przy zachowaniu pozostałych ustaleń niniejszej zmiany planu oraz przepisów szczególnych.

5) Warunki zagospodarowania wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

- a) Ustala się zasadę jednoczesnej realizacji lokalnych urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod inwestycje;
- b) Ustala się zasadę preferencji dla zaopatrzenia terenów zabudowy w nieuciążliwe dla środowiska czynniki grzewcze, zwłaszcza gaz (z chwilą realizacji programu gazyfikacji miasta) oraz energię elektryczną i olej opałowy;
- c) W zakresie ochrony krajobrazu dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszą zmianą planu wprowadza się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy nie zakłócających harmonii krajobrazu, a w szczególności nie przekraczania w wysokości budynków mieszkalnych rzędnej kalenicy - 9,5 m. ponad poziom terenu, zaś dla budynków gospodarczych - rzędnej kalenicy 6,0 m ponad poziom terenu, dla budynków usługowych - rzędnej 9,5 m. ponad poziom terenu, dla pozostałych urządzeń - rzędnej 10,0 m. ponad poziom terenu (o ile ustalenia szczegółowe w zakresie zasad i warunków zagospodarowania terenów nie stanowią inaczej), chyba że zwiększona wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej;
- d) Wprowadza się wymóg kształtowania bryły i elewacji obiektów zlokalizowanych w miejscach stanowiących akcenty i dominanty kompozycji ulic wewnętrznych w sposób uwzględniający kierunki i zasięgi ekspozycji obiektu we wnętrzu urbanistycznym i na osiach widokowych, w szczególności ekspozycję w stosunku do ulicy Poznańskiej;
- e) Wprowadza się wymóg, by realizacja inwestycji na terenach zmeliorowanych odbywała się pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

3. Szczegółowe warunki i zasady zagospodarowania terenów w granicach obszarów objętych zmianą planu:

1 MNu, U, KP, KX, EE

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności, jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji obiektów usługowych, tereny usług, komunikacji wewnętrznej, w tym parkingów z dopuszczeniem nieuciążliwych obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, ulic dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych, urządzeń elektroenergetycznych (o uciążliwości ograniczonej do granic lokalizacji tych urządzeń).

Dojazd - za pośrednictwem zjazdu publicznego z istniejącej ulicy Poznańskiej oraz ponadto, docelowo, projektowana ulica lokalna wzdłuż torów kolejowych. Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynku mieszkalnych oraz części budynków zawierających miejsca noclegowe od krawędzi jezdni ulicy Poznańskiej (ulicy głównej w ciągu drogi krajowej nr 2) - 80,0 m. oraz 25,0 m. od krawędzi jezdni projektowanej ulicy lokalnej, zaś budynków niemieszkalnych - odpowiednio 40,0 m. oraz 25,0 m.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków niemieszkalnych od krawędzi skrajnego toru kolejowego - 60,0 m., zaś dla budynków mieszkalnych - 120, 0 m.

Dopuszcza się realizację wewnętrznych ulic dojazdowych zakładowych o szerokości w liniach rozgraniczających 9,0 m., minimalnej szerokości jezdni 6,0 m. włączonych w miejski układ uliczny poprzez w/w zjazd z ulicy Poznańskiej oraz docelowo do projektowanej ulicy lokalnej.

Nieprzekraczalna linia zabudowy od krawędzi jezdni ulic wewnętrznych dojazdowych - 8,0 m. W pasie przyległym do ulic, położonym pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulic dopuszcza się usytuowanie lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

Linia rozgraniczająca przedmiotowy teren od ulicy Poznańskiej przesunięta o pas terenu szerokości 10,0 m. na północny - wschód w stosunku do stanu istniejącego.

Pozostałe wzajemne odległości linii rozgraniczających oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy - jak na rysunku nr 1 niniejszej

zmiany planu. Istniejące obiekty i urządzenia składowe - do adaptacji pod warunkiem zachowania wymogów nie pogarszania stanu środowiska przyrodniczego oraz zdrowia ludzi.

Zakaz zabudowy w zasięgu oddziaływania linii energetycznej oraz stacji trafo. Realizacja urządzeń terenowych w obszarze objętym oddziaływaniem sieci i urządzeń elektroenergetycznych pod nadzorem zarządcy tych sieci i urządzeń.

4. Ustalenia dotyczące prawa własności:

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 30 %.

§ 2

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały obejmujący:

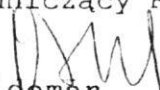
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ustalonym niniejszą zmianą planu,
- granice obszarów objętych zmianą planu,
- linie zabudowy,
- wzajemne odległości obiektów terenowych,
- obiekty do adaptacji,

§ 3

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Skierniewickiego.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej


Waldemar Osica