

Uchwała nr IV/28/99
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 21 stycznia 1999 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 gminnym (Dz. U. z 1996 r. nr 13 poz.74, nr 58 poz.261, nr 106 poz.496, nr 132 poz.622, Dz.U. z 1997 r. nr 9 poz.43, nr 106 poz.679, nr 107 poz.686, nr 113 poz.734, nr 123 poz.775, Dz. U. z 1998 r. nr 155 poz.1014, nr 162 poz. 1126) oraz art.8 ust.1 i 2, art.10 ust.1 i 3 i art.26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1994 r. nr 89 poz.415, Dz.U. z 1996 r. nr 106 poz.496, z 1997 r. nr 111 poz.726, nr 133 poz.885, Dz.U. z 1998r. nr 106 poz. 668) **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 w jednostce planistycznej oznaczonej symbolem "H" zmiany dotyczące fragmentu terenów rolnych położonych przy ulicy Kaliskiej - tj. obszaru dla potrzeb niniejszej zmiany planu nazwanego **osiedle "Lniana - etap I"**.

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, jednorodzinnej z dopuszczeniem realizacji zakładów usługowych nieuciążliwych (oznaczone symbolem "MNu"- przy czym dopuszcza się realizację usług w formie odrębnych budynków zachowujących gabaryty budynku gospodarczego lub przeznaczenie na cele usługowe do 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz innych ustaleń niniejszej zmiany planu) **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 do funkcjonowania usług budynkami gospodarczymi, garażami oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść pieszych, zieleni, przy zachowaniu zasady, że branża oraz technologia usług nie powoduje, iż zaliczają się one do szkodliwych dla środowiska lub zdrowia ludzi, jak również mogących pogorszyć stan środowiska w rozumieniu przepisów szczególnych, w tym w szczególności powodujących uciążliwości zapachowe i akustyczne dla terenów sąsiednich lub nadmierną eksploatację terenów i urządzeń komunalnych ogólnodostępnych;
- realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do funkcjonowania gospodarstwa domowego budynkami gospodarczymi i garażowymi oraz terenami komunikacji wewnętrznej w postaci dojazdów i dojść

pieszych, zieleni przydomowej (ogrodów);

- realizacji zabudowy usługowej w postaci budynków użyteczności publicznej, a w szczególności budynków zakładów usługowych działających w sferze usług bytowych i społecznych wraz z niezbędnymi dla ich funkcjonowania budynkami i urządzeniami technicznymi i gospodarczymi, garażami i dojazdami oraz dojściami wewnętrznymi, pasami terenu oraz urządzeniami niwelującymi oddziaływanie usług na otoczenie, przy zachowaniu warunku, iż ani branża ani technologia nie powodują, że zaliczają się one do szkodliwych oraz mogących pogorszyć stan środowiska i zdrowia ludzi, czy też wywołujących uciążliwości zapachowe lub akustyczne dla terenów sąsiednich oraz nadmierną eksploatację terenów i urządzeń komunalnych ogólnodostępnych.

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

- użytkowania istniejących oraz realizacji nowych ogólnodostępnych ulic wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych lub pieszych w obrębie pasa terenu zawartego pomiędzy liniami rozgraniczającymi pas uliczny, przy zachowaniu następujących kategorii funkcjonalnych ulic:

- ulica wewnętrzna dojazdowa - oznaczona symbolem "KD";
- ciąg pieszo-jezdny oraz pieszy - oznaczony symbolem "KX".

c) Tereny urządzeń elektroenergetycznych (oznaczone symbolem "EE"),

przeznaczone do :

- budowy nowych i użytkowania istniejących urządzeń elektroenergetycznych w postaci stacji transformatorowych z możliwością ich modernizacji i rozbudowy z zachowaniem przepisów szczególnych.

d) Tereny urządzeń oczyszczania i odprowadzania ścieków, (oznaczone symbolem "NO"), **przeznaczone do:**

- realizacji i użytkowania urządzeń służących oczyszczaniu ścieków komunalnych wraz z niezbędnymi dojściami i dojazdami wewnętrznymi oraz

lokalnymi sieciami infrastruktury technicznej oraz zielenią izolacyjną.

e) Tereny trwałych użytków zielonych (oznaczone symbolem "RZ")

przeznaczone do :

- zagospodarowania rolniczego w postaci łąk i pastwisk z dopuszczeniem zadrzewień i zakrzewień oraz realizacji sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi .

f) Tereny zieleni urządzonej (oznaczone symbolem "ZN") **przeznaczone do:**

- użytkowania istniejących i urządzania nowych terenów zieleni niskiej z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, istniejący drzewostan do zachowania.

2)Ustalenia ogólne w zakresie zasad zagospodarowania terenów położonych w zasięgu oddziaływania istniejącej na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu ulicy lokalnej tj. ulicy Kaliskiej.

W celu ograniczenia uciążliwego wpływu ulicy Kaliskiej położonej poza obszarem objętym zmianą planu, a nie posiadającej ustanowionej strefy ochronnej, ustala się zasadę zagospodarowania terenów objętych niniejszą zmianą planu, a położonych w zasięgu oddziaływania ulicy (tj. w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą a linią zabudowy) w sposób ograniczający szkodliwy wpływ uciążliwości na pobyt ludzi z chwilą podjęcia prac inwestycyjnych związanych z zagospodarowaniem terenu poprzez realizację w tym terenie pasa zieleni izolacyjnej z dopuszczeniem realizacji dojazdów do budynków oraz lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

3) Zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane.

a) W terenach oznaczonych symbolem MNu ustala się powierzchnię mini-

malną działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz w zabudowie mieszkaniowo-usługowej lub usługowej - 550 m², przy zachowaniu minimalnej szerokości działki w linii rozgraniczającej ulicy ogólnodostępnej lub ciągu pieszo-jezdnego - 18,0 m. dla zabudowy wolnostojącej oraz 14,0 m. dla zabudowy bliźniaczej.

- b) 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.
- c) Dla terenów komunikacji ustala się zakaz podziału na działki budowlane.
- d) Podział terenów związany z wydzieleniem działek przeznaczonych pod ogólnodostępną ulicę i ciąg pieszo - jezdny oraz dojazdu może nastąpić pod warunkiem zachowania minimalnej szerokości pasów terenu komunikacji:
 - 9,0 m - dla ogólnodostępnej ulicy dojazdowej;
 - 5,0 m. - dla ciągu pieszo-jezdnego.
- e) Przy podziałach terenu przyległego do skrzyżowań ulic należy uwzględnić pozostawienie w obrębie pasa terenu komunikacji trójkątnych poszerzeń o długości boków 6,0 m. przy skrzyżowaniu ulicy dojazdowej z ulicą Kaliską.

4) Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej.

- a) Ustala się minimalny program i zasady wyposażenia terenów przeznaczonych pod zabudowę w urządzenia infrastruktury technicznej o następującym zakresie:
 - urządzenia zaopatrzenia w wodę z wodociągu komunalnego;
 - sieci komunalne kanalizacji sanitarnej zaopatrzone w urządzenia zapewniające odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków;
 - sieci i urządzenia kanalizacji deszczowej dla terenów komunikacji;
 - utylizację ścieków deszczowych dla terenów oznaczonych symbolem MNu

- poprzez wykorzystanie naturalnej retencji terenu, przy zachowaniu wymogu ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami;
 - sieci elektroenergetyczne niskiego napięcia powiązanych poprzez urządzenia stacji transformatorowych z krajową siecią elektroenergetyczną;
 - zaopatrzenia w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła (docelowo w oparciu o gaz lub olej opałowy jako źródło ciepła);
 - lokalne sieci telekomunikacyjnych;
 - utyлизację odpadów stałych - poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach zlokalizowanych na poszczególnych działkach oraz w terenach ogólnodostępnych, w sposób pozwalający na ich selekcjonowanie, a następnie wywóz na miejskie wysypisko śmieci na podstawie stosownych umów indywidualnych lub zbiorowych;
- b)Ustala się realizację lokalnych sieci infrastruktury technicznej przy w pasach terenu przewidzianych pod komunikację, przy czym dopuszcza się realizację lokalnych sieci na pozostałych terenach objętych zmianą planu przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- c)Ustala się zakaz realizacji nowych urządzeń przesyłowych ponad lokalnej infrastruktury technicznej na terenach dopuszczających zabudowę mieszkaniową i usługi.

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) lub olej opałowy, ewentualnie z wy-

- korzystaniem dla celów grzewczych energii elektrycznej;
- 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 obiektów budowlanych - rzędnej 9,0 m. ponad poziom terenu, chyba że zwiększona wysokość obiektów uzasadniona jest wymogami obronności, ochrony środowiska, ochrony przeciwpożarowej;
 - d) Wprowadza się wymóg kształtowania bryły i elewacji obiektów zlokalizowanych w ściśle ustalonej linii zabudowy, w sposób uwzględniający kierunki i zasięgi ekspozycji obiektu we wnętrzu urbanistycznym (w szczególności w perspektywie ulicy Kaliskiej);
 - e) Ustala się wymóg, by realizacja inwestycji na terenach zmeliorowanych odbywała się pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych;
 - f) Ustala się zasadę, iż realizacja zabudowy oraz urządzeń terenowych w miejscach kolizji z sieciami infrastruktury technicznej może nastąpić po usunięciu kolizji pod nadzorem zarządcy sieci i urządzeń infrastrukturalnych.

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

H.I.1 MNu

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub bliźniaczej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Dojazd ulicą Lnianą oraz ogólnodostępną ulicą dojazdową oznaczoną symbolem H.I. 6 KD. Od strony ulicy Kaliskiej dopuszcza się jedynie dojście piesze oraz dojazd (w postaci dodatkowego pasa ruchu) dla klientów ewentualnych usług. Realizacja oraz eksploatacja dojazdów i dojść od ulicy Kaliskiej z zachowaniem sprawności

funkcjonowania istniejących urządzeń melioracyjnych.

Linia zabudowy dla budynków mieszkalno- usługowych, mieszkalnych i usług ściśle ustalona w odległości 15,0 m. od krawędzi jezdni ul. Kaliskiej (wg wykształconej linii zabudowy) oraz - w odległości 5,0 m. od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od terenu lokalnej ulicy ogólnodostępnej dojazdowej oznaczonej symbolem H.I.6KD (8,0 m. od krawędzi jezdni tej ulicy). Linia zabudowy nieprzekraczalna w odległości 5,0 m. od linii rozgraniczającej poszerzenia ulicy Lnianej oznaczonego symbolem H.I.7KD. Linia zabudowy dla budynków gospodarczych i garażowych nieprzekraczalna - w odległościach jak na rysunku zmiany planu.

Linia rozgraniczająca przedmiotowy teren od terenu ulicy Kaliskiej - wg stanu istniejącego, zaś od ulicy Lnianej - przesunięta o pas terenu szerokości 3,0 m. w kierunku północnym. Ustala się wymóg nadsypania powierzchni terenu działek do rzędnej 85,0 m. n.p.m. oraz stosowania budynków nie podpiwniczonych. Ustala się wymóg odwadniania wykopów przy realizacji fundamentów oraz zastosowania środków technicznych zabezpieczających beton fundamentów przed agresywnością wód gruntowych. Gabaryty budynków mieszkalno - usługowych i mieszkalnych - 2 kondygnacje, przy zachowaniu maksymalnego poziomu posadzki parteru na wysokości 0,6 ponad poziom terenu oraz maksymalnej rzędnej kalenicy dachu na wysokości 9,0 m ponad poziom terenu. Dach o spadku 30-40% i linii kalenicy na przeważającym odcinku prostopadłej do linii zabudowy.

Budynki gospodarcze i garaże - 1 - kondygnacyjne, przy zachowaniu maksymalnego poziomu posadzki parteru na wysokości 0,3 ponad poziom terenu oraz maksymalnej rzędnej kalenicy dachu na wysokości 6,0 m. ponad poziom terenu. Dach o spadku 30-40% i linii kalenicy na przeważającym odcinku prostopadłej do linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych związanych z gospodarstwem domowym w granicy z działką sąsiada.

Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części terenu i obiektu mieszkalnego lub gospodarczego na cele usług nieuciążliwych (w tym nie wywołujących uciążliwości w użytkowaniu terenów sąsiednich oraz ogólnodostępnych), przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz przy zachowaniu zasady, iż na cele usługowe przeznaczone może być docelowo nie więcej niż 20% powierzchni działki oraz 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub 80% powierzchni użytkowej budynku gospodarczego. Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 35 %.

H.I.2 MNu

Tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Dojazd ogólnodostępną ulicą dojazdową oznaczoną symbolem H.I.6 KD.

Linia zabudowy dla budynków mieszkalno- usługowych, mieszkalnych i usług ściśle ustalona w odległości 5,0 m. od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od terenu ogólnodostępnej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem H.I.6 KD. i w odległości 8,0 m. od linii rozgraniczającej przedmiotowy teren od terenu ulicy Kaliskiej oraz - nieprzekraczalna w odległości 14,0 m. od linii rozgraniczającej niniejszy teren od terenu zieleni oraz terenu urządzeń odprowadzenia ścieków. Linia zabudowy dla budynków gospodarczych oraz garaży - nieprzekraczalna (w odległościach jak na rysunku zmiany planu).

Ustala się wymóg nadsypania powierzchni terenu działek do rzędnej 85,0 m. npm oraz stosowania budynków nie podpiwniczonych. Ustala się wymóg odwadniania wykopów przy realizacji fundamentów oraz zastosowania środków technicznych zabezpieczających beton fundamentów przed agresywnością wód gruntowych.

Gabaryty budynków mieszkalno - usługowych i mieszkalnych - 2 kondygnacje,

przy zachowaniu maksymalnego poziomu posadzki parteru na wysokości 0,6 m. ponad poziom terenu oraz maksymalnej rzędnej kalenicy dachu na wysokości 9,0 m ponad poziom terenu.

Dach o spadku 30-40% i linii kalenicy na przeważającym odcinku prostopadłej do linii zabudowy.

Budynki gospodarcze i garaże - 1- kondygnacyjne, przy zachowaniu maksymalnego poziomu posadzki parteru na wysokości 0,3 ponad poziom terenu oraz maksymalnej rzędnej kalenicy dachu na wysokości 6,0 m. ponad poziom terenu.

Dach o spadku 30-40% i linii kalenicy na przeważającym odcinku prostopadłej do linii zabudowy. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowych związanych z gospodarstwem domowym w granicy z działką sąsiada.

Dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania części terenu i obiektu mieszkalnego lub gospodarczego na cele usług nieuciążliwych (w tym nie wywołujących uciążliwości w użytkowaniu terenów sąsiednich oraz ogólnodostępnych), przy zachowaniu przepisów szczególnych oraz przy zachowaniu zasady, iż na cele usługowe przeznaczone może być docelowo nie więcej niż 20% powierzchni działki oraz 50 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub 80% powierzchni użytkowej budynku gospodarczego.

Ustala się zachowanie maksymalnego procentu powierzchni działki pod zabudowę i utwardzone dojazdy i dojścia piesze w wysokości 35 %.

H.I.3 NO

Terenu urządzeń odprowadzania ścieków o uciążliwości ograniczonej do granic działki - przepompownia ścieków. Linia zabudowy nieprzekraczalna w odległościach jak na rysunku zmiany planu. Ustala się wymóg nadsypania terenu działki do rzędnej 85,0 m. n.p.m. oraz zabezpieczenia obiektów i urządzeń przed agresywnością wód gruntowych.

H.I.4 EE

Teren urządzeń elektroenergetycznych - stacja transformatorowa o uciążliwości ograniczonej do granic działki.

H.I.5. ZN

Tereny zieleni niskiej. Adaptacja istniejących użytków zielonych. Zakaz zabudowy. Dopuszcza się realizację urządzeń wodnych w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

H.I.6. KD

Tereny komunikacji. Ogólnodostępna ulica dojazdowa. Szerokość w liniach rozgraniczających - 13,0 m. Szerokość jezdni - 6,0 m.

Ustala się wymóg nadsypania powierzchni terenu do rzędnej 85,0 m n. p. m. oraz stosowania środków technicznych zabezpieczających powierzchnie utwardzone przed agresywnością wód gruntowych.

W pasie terenu komunikacji ustala się realizację lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

H.I.7. KD

Tereny komunikacji. Poszerzenie ulicy Lnianej o pas terenu szerokości 3,0 m.

Ustala się wymóg nadsypania powierzchni terenu do rzędnej 85,0 m n. p. m.

W pasie terenu komunikacji ustala się realizację lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

H.I.8. KX

Tereny komunikacji. Ciąg pieszo-jezdny. Szerokość w liniach rozgraniczających 5,0 m. W pasie tego terenu ustala się realizację lokalnych sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi.

Ustala się wymóg nadsypania powierzchni terenu do rzędnej 85,0 m n. p. m. oraz stosowania środków technicznych zabezpieczających powierzchnie utwardzone przed agresywnością wód gruntowych.

H.1.9 RZ

Teren rolny. Trwały użytek zielony. Zakaz zabudowy. Dopuszcza się zachowanie i modernizację istniejących sieci infrastruktury technicznej w sposób zgodny z przepisami szczególnymi oraz realizację urządzeń melioracji wodnych. W przypadku ziemnych sieci infrastruktury technicznej ustala się wymóg stosowania środków technicznych zabezpieczających urządzenia i sieci przed agresywnością wód gruntowych.

4. Ustalenia dotyczące wykonywania prawa własności.

Stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej uchwaleniem niniejszej zmiany planu ustala się w wysokości 0 %.

§ 2

1. Ustala się obowiązujący zakres rysunku zmiany planu będącego integralną częścią niniejszej uchwały, a jednocześnie będącego załącznikiem do niniejszej uchwały obejmujący :

- symbol terenu,
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ustalonym niniejszą zmianą planu,
- granice obszarów objętych zmianą planu,

- linie zabudowy,
- wzajemne odległości obiektów terenowych.

§ 3

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 Miejskiej
Krzysztof Górski

