

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice,
fragment położony przy ulicy Tuszewskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2017 r. poz.1875, poz.2231, z 2018 r. poz.130) 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 2017 r. poz.1073, poz.1566) i w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVIII/260/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony w rejonie ulicy Tuszewskiej, 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 ulicy Tuszewskiej 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 ulicy Tuszewskiej, który stanowi zmianę planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XVII/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), w zakresie obejmującym teren oznaczony w tym planie symbolami 2.77.U.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, stanowiący 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) wymiarowanie linii zabudowy - w metrach,
 - f) granica obszaru ochrony stanowiska archeologicznego;
- 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.

§ 3. 1. Ilekcioć w planie miejscowy jest mowa o:

- 1) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć obserwację robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, sporządzanie dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej, a w przypadku stwierdzenia stanowiska archeologicznego niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;

- 2) **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;
- 3) **granicy obszaru objętego planem** oznaczonej na rysunku planu – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające wydzielonego terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **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;
- 5) **liniach rozgraniczających terenu** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągłe wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **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) lub wskazanej na rysunku planu innej linii rozgraniczającej, i która nie dotyczy takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, podjazd dla niepełnosprawnych, wykusz, zadaszenie wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, jeśli przekroczenie to nie jest większe niż 1,5 m;
- 7) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 8) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 9) **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 symbolem literowym;
- 10) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 11) **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;
- 12) **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 urządzonej 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;
- 13) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej pod wszystkimi budynkami na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 14) **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 położonego punktu przekrycia;
- 15) **zabudowie usługowej**, oznaczonej symbolem „U” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności w zakresie administracji, kultury, edukacji i nauki, wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali i z dopuszczeniem obiektów kliniki jednego dnia), opieki społecznej i socjalnej (z

wyłączeniem domów opieki społecznej), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i obiektów stanowiących otwarte place składowo-handlowe), gastronomii, hotelarstwa, turystyki, sportu i rekreacji oraz usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawnicze, 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, biurowych i socjalnych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią i obiektami małej architektury;

16) **zachowaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;

17) **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.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania wyodrębnionego terenu

§ 4. 1. W obszarze urbanistycznym „Bratkowice” wyodrębnia się teren określony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i symbolem cyfrowym **2.163**.

2. Linie rozgraniczające terenu należy identyfikować w oparciu o:

- 1) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu (wskazane naniesienia wynikające z treści mapy);
- 2) granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 3) w sytuacji wyczerpania warunków, o których mowa w pkt 1 i 2, w oparciu o miary graficzne z rysunku planu.

§ 5. Dla terenu **2.163**. ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa usługowa (symbol **U**);
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację stacji paliw płynnych i stacji diagnostyki pojazdów samochodowych,
 - b) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
 - wskaźnik zabudowy do 0,6,
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 2,0,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%,
 - c) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:
 - wysokość budynków użyteczności publicznej maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej niż 16 m,
 - wysokość budynków gospodarczych i garażowych do 5 m,
 - wysokość pozostałych budynków - do 9 m,
 - dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 20°,
 - d) 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,
 - obowiązuje zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze (teren położony jest w odległości mniejszej niż 150 m od granicy cmentarza),
 - w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się preferencje dla realizacji przyłączenia budynków do miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - teren nie zalicza się do terenów chronionych przed hałasem w myśl przepisów odrębnych,
- e) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
- obszar ochrony stanowiska archeologicznego, którego granice określa się na rysunku planu (stanowisko archeologiczne położone jest poza granicami obszaru planu),
 - w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności na obszarze ochrony stanowiska archeologicznego, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- f) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- teren przeznaczony jest do wykorzystania jako jedna działka budowlana zabudowy usługowej,
 - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej dla zabudowy stacji transformatorowej ze średniego na niskie napięcie przy zachowaniu minimalnych wymiarów działki: dla wolno stojącej stacji transformatorowej wewnątrzowej - 5 m x 6m, dla stacji słupowej - 2 m x 3 m,
 - dopuszcza się wydzielenie działek gruntu w celu powiększenia sąsiednich nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami,
- g) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:
- obsługę komunikacyjną dla terenu zapewnia, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, przyległa do obszaru planu - ulica Tuszewska (ulica leży w ciągu drogi gminnej numer 105609E),
 - w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo,
 - przy realizacji obiektów przeznaczonych do wykonywania działalności z zakresu zdefiniowanego dla zabudowy usługowej wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie dostosowanej do potrzeb wynikających z rodzaju realizowanych usług, ale nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 20 miejsc postojowych, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe,
 - przy realizacji stacji paliw płynnych wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 5 miejsc, w tym 4 miejsca z przeznaczeniem dla samochodów osobowych, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych,
 - przy realizacji stacji diagnostyki pojazdów samochodowych wymagane jest urządzenie miejsc postojowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż 3 miejsca na jedno stanowisko diagnostyczne, w tym 2 miejsca z przeznaczeniem dla samochodów osobowych, 1 miejsce dla samochodów ciężarowych,
 - przy urządzaniu miejsc postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy stacji paliw płynnych i /lub/ stacji diagnostyki pojazdów samochodowych w liczbie większej niż 6, co najmniej, jedno miejsce winno być przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,

- h) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:
- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu,
 - dopuszcza się realizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (w tym, z zakresu łączności publicznej), których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, jeśli zostanie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie i zostaną zachowane przepisy odrębne;
 - zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub do ziemi, z zachowaniem 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 i sieci elektroenergetycznej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza (np. gazu, niskosiarkowego oleju opałowego). Dopuszcza się zastosowanie instalacji odnawialnego źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW, takich jak pompy ciepła, ogniwa fotowoltaiczne, kolektory słoneczne; wyklucza się instalacje wykorzystujące energię wiatru i biomasę,
 - umiejscowienie instalacji solarnych dopuszczalne jest, wyłącznie, na powierzchni dachu budynku. Elementy instalacji solarnych oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynku,
 - 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,
- i) na obszarze objętym planem nie określa się granic i sposobów zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie, innych niż obszar ochrony stanowiska archeologicznego, także terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa - takie tereny i obiekty nie występują,
- j) nie określa się wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- k) nie ustala się warunków tymczasowego zagospodarowania terenu, urządzania i użytkowania terenu.

Rozdział 3 **Postanowienia końcowe**

§ 6. Planem miejscowym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 7. 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 Nr 380, poz.4200) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 8. 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

Michał Trzoska

RADCA PRAWNY
K. Krawiec
Katarzyna Krawiec-Saleh
ŁÓDŹSK 110

STAROSTA ŁOWICKI
ul. Stanisławskiego 30
99-400 Łowicz

Vycinek Mapy Ewidencyjnej
Zasadniczej

obiekt *Młocisz, dr. Bratkowice*

kala 1:1000

Nr kanc.: GGN.6642.2.647.2017



ulica Prymasowska
droga krajowa nr 14 2.01.KD-GP.

Poświadczam zgodność niniejszej kopii z treścią materiału
państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy
zasób geodezyjny i kartograficzny

Nazwa materiału zasobu

Identyfikator ewidencyjny materiału
zasobu

Data wykonania kopii

Mię, nazwisko i podpis osoby
prezentującej organ

STAROSTA ŁOWICKI

P.1005

22. CZE. 2017

Z up. Starosty

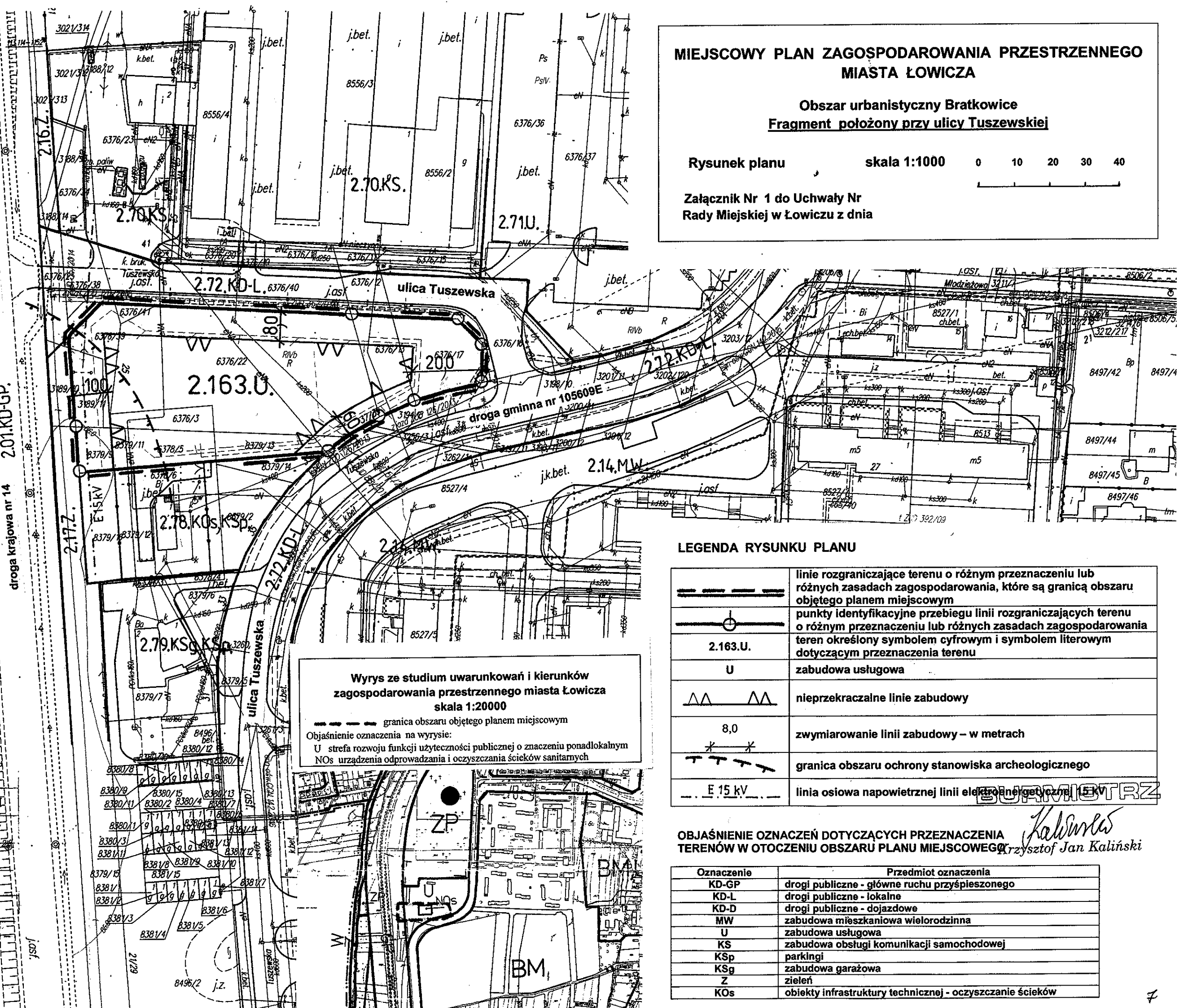
Krzysztof Jan Kaliński
Dyrektor Wydziału Geodezji, Katastru
i Gospodarki Nieruchomościami
Geodeta Powiatowy

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOWICZA

Obszar urbanistyczny Bratkowice
Fragment położony przy ulicy Tuszewskiej

Rysunek planu skala 1:1000 0 10 20 30 40

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza
skala 1:20000
--- granica obszaru objętego planem miejscowym
Objaśnienie oznaczenia na wyrysie:
U strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym
NOs urządzenia odprowadzania i oczyszczania ścieków sanitarnych

LEGENDA RYSUNKU PLANU

	linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym
	punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2.163.U.	teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu
U	zabudowa usługowa
	nieprzekraczalne linie zabudowy
8,0	zwymerowanie linii zabudowy – w metrach
	granica obszaru ochrony stanowiska archeologicznego
E 15 kV	linia osiowa napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV

OBJAŚNIENIE OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENÓW W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO

Oznaczenie	Przedmiot oznaczenia
KD-GP	drogi publiczne - główne ruchu przyspieszonego
KD-L	drogi publiczne - lokalne
KD-D	drogi publiczne - dojazdowe
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
U	zabudowa usługowa
KS	zabudowa obsługi komunikacji samochodowej
KSp	parkingi
KSg	zabudowa garażowa
Z	zieleni
KOs	obiekty infrastruktury technicznej - oczyszczanie ścieków

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego

Wobec braku uwag, które nie zostałyby uwzględnione w toku sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej - nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska

Załącznik nr 3
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Wobec braku zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej, zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - nie podejmuje się rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska

**Uzasadnienie podjęcia uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- miasto Łowicz, obszar urbanistyczny Bratkowice,
fragment położony przy ulicy Tuszewskiej**

Przedkładany projekt planu został opracowany w wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/260/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu położony jest przy skrzyżowaniu ulic: Prymasowskiej i Tuszewskiej, na obrzeżach zabudowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Bratkowice”. Obejmuje niezabudowane grunty o powierzchni ok. 0,42 ha, wchodzące w skład 11 działek ewidencyjnych i jednej nieruchomości.

Opracowanie projektu planu wiąże się ze zmianą ustaleń planu miejscowego, który Rada Miejska w Łowiczu przyjęła uchwałą Nr XVI/115/2011 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). Celem, dla którego podjęto opracowanie nowego planu jest zmiana ustaleń planu z 2011 r. w zakresie dotyczącym określenia wysokości budynków użyteczności publicznej lokalizowanych na w/wym. terenie (na wniosek właściciela nieruchomości o zwiększenie tej wysokości).

W projekcie planu przedmiotowy teren zachowuje swoje dotychczasowe przeznaczenie - na cele „zabudowy usługowej”, z dopuszczeniem zabudowy stacji paliw płynnych i zabudowy stacji diagnostyki pojazdów samochodowych. Wysokość budynków użyteczności publicznej określa się w wymiarze do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyżej niż 16 m (w obowiązującym planie wysokość tę ustala się w wymiarze maksymalnym - jako 12 m). W projekcie planu, w dostosowaniu do zakresu obszarowego planu i zmian w przepisach prawa, uszczegóławia się warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Szczegółową analizę i ocenę rozwiązań przyjętych w projekcie planu zawiera się w treści „Uzasadnienia” sporządzonego na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opracowanie w załączeniu).

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - edycja II, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr XI/68/2003 z dnia 28 czerwca 2003 r. Obszar objęty projektem planu położony jest w strefie polityki rozwoju przestrzennego określonej symbolem „U” i opisanej jako strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

W projekcie planu nie określa się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przedstawiany projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami - zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z zachowaniem terminu wskazanym w ogłoszeniu, wpłynęło jedno pismo, w treści którego zostały sformułowane dwie uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu. Uwagi te zostały uwzględnione w przedstawianym projekcie planu.

Wobec wyczerpania procedur formalno-prawnych związanych ze sporządzeniem planu wnioskuję o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

W załączeniu: projekt planu i „Uzasadnienie sporządzone na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym....”

BURMISTRZ


Krzysztof Jan Kaliński

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obręb urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicy Tuszewskiej

Projekt planu został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/260/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 marca 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Opracowanie projektu planu wiąże się ze zmianą ustaleń planu dotychczas tam obowiązującego, to jest planu, który Rada Miejska w Łowiczu przyjęła uchwałą Nr XVI/115/2011 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).

Obszar objęty projektem planu położony jest przy skrzyżowaniu ulic: Prymasowskiej (ulicy leżącej w ciągu drogi krajowej nr 14) i Tuszewskiej (ulicy w ciągu drogi gminnej nr 105609E), na obrzeżach zabudowy osiedla mieszkaniowego wielorodzinnego „Bratkowice”. Obejmuje niezabudowane grunty o powierzchni ok. 0,42 ha, wchodzące w skład 11 działek ewidencyjnych i jednej nieruchomości.

Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu na wniosek właściciela nieruchomości o zmianę ustalenia planu zawierającego określenie maksymalnej wysokości budynków użyteczności publicznej realizowanych na przedmiotowym terenie (o zwiększenie tej wysokości).

W aktualnie obowiązującym planie, wyżej opisane grunty są wyodrębnione i opisane jako teren 2.77.U. Ustalono dla terenu przeznaczenie to „zabudowa usługowa” (ściśle zdefiniowana co do rodzaju usług), dodatkowo w planie dopuszcza się zabudowę stacji paliw płynnych i zabudowę stacji diagnostyki pojazdów samochodowych. W projekcie planu przedmiotowy teren opisuje się nowymi symbolami 2.163.U, zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu dla „zabudowy usługowej”, z dopuszczeniem zabudowy stacji paliw płynnych i zabudowy stacji diagnostyki pojazdów samochodowych. Wysokość budynków użyteczności publicznej określa się w wymiarze do 5 kondygnacji nadziemnych, ale nie wyżej niż 16 m (w obowiązującym planie wysokość tę ustala się w wymiarze maksymalnym - jako 12 m). Utrzymuje się dotychczasowe warunki i wskaźniki określające sposób zabudowy i zagospodarowania terenu, tj. nieprzekraczalne linie zabudowy, maksymalny wskaźnik zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, przesądzenie iż teren stanowi jedną działkę budowlaną. Stosownie do wymogów znowelizowanych w międzyczasie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadza się ustalenie o minimalnym i maksymalnym wskaźniku intensywności zabudowy. W projekcie planu, w dostosowaniu do zakresu obszarowego planu, uszczegóławia się warunki obsługi zabudowy w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. W projekcie planu utrzymuje się dotychczasowe rozstrzygnięcie o ustanowieniu obszaru ochrony stanowiska archeologicznego.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - edycja II, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr XI/68/2003 z dnia 28 czerwca 2003 r. Obszar objęty projektem planu położony jest w strefie polityki rozwoju przestrzennego określonej symbolem „U” i opisanej jako strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem.

W wykonaniu w/wym. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wraz z projektem planu miejscowego zostały opracowane: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W projekcie planu, zawiera się szereg ustaleń, które mają ukształtować w sposób uporządkowany przestrzeń obszaru objętego tym projektem. Dla tych celów szczególne znaczenie mają regulacje dotyczące linii zabudowy, wysokości budynków, wskaźnika zabudowy, wskaźników intensywności zabudowy, wielkości działki budowlanej, warunków w zakresie obsługi komunikacyjnej terenu. Regulacje te w większości są powieleniem rozstrzygnięć planu aktualnie obowiązującego.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty planem jest obszarem niezabudowanym. Zabudowa i zagospodarowanie terenów sąsiednich nie prezentują wartości architektonicznych i krajobrazowych wymagających ochrony.

Obszar planu położony jest na obrzeżu dużego osiedla mieszkaniowego zabudowy wielorodzinnej „Bratkowice”. Ustalona w nowym planie dopuszczalna, maksymalna wysokość budynków użyteczności publicznej realizowanych na przedmiotowym terenie nawiązuje do wysokości położonych nieodległe bloków mieszkalnych. Ulica Tuszeńska wyznacza zachodnią granicę lokalizacji osiedla. Niemal stycznie do obszaru planu przebiega droga krajowa nr 14. Na zabudowane sąsiedztwo obszaru planu składają się, poza w/wym. ulicami i zabudową osiedla mieszkaniowego, zabudowa o funkcji obsługi komunikacji samochodowej (stacja paliw płynnych wraz ze stacją kontroli pojazdów samochodowych i warsztatem serwisowym, zabudowa garaży, myjnia samochodowa), także zabudowa przepompowni ścieków.

c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego. Obszar stanowi niezabudowaną enklawę w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej i podlega presji ze strony tej zabudowy.

W celu minimalizacji niekorzystnego wpływu na środowisko zawiera się w projekcie planu szereg warunków, które będą obowiązywać w realizacji zabudowy na wyodrębnionym terenie 2.163.U. Na terenie mogą być lokalizowane obiekty z zakresu zabudowy usługowej, ściśle zdefiniowane co do sposobu użytkowania. Za wyjątkiem stacji paliw, pozostałe, dozwolone planem rodzaje obiektów usługowych, nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obok ścisłego zdefiniowania przeznaczenia terenu, projekt planu zawiera ustalenia w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy, także warunków i zasad obsługi zabudowy w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Część mediów przewidziana dla obsługi zabudowy ma bezpośrednie odniesienie do problematyki ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami emitowanymi przez nową zabudowę, a tym samym odniesienie do problematyki ochrony zdrowia ludzi zamieszkujących na obszarach sąsiednich.

Obszar objęty opracowaniem planu to, w części, grunty sklasyfikowane jako „zabudowane” - na powierzchni ok. 0,12 ha, w części grunty orne klasy IVb - na powierzchni ok. 0,30 ha. Grunty nie podlegają rygorom ochrony zapisanymi w ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Obszar planu i jego otoczenie, nie są poddane ochronie w formach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody. Najbliższe obszary poddane takiej ochronie (obszar specjalnej ochrony ptaków PLB 100001 „Pradolina Warszawsko-Berlińska”, specjalny obszar ochrony siedlisk PLH 100006 „Pradolina Bzury-Neru oraz Obszar Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko - Berlińskiej) znajdują się w odległości od 1100 m i więcej, od granic obszaru opracowania planu. Obszar planu oddzielają od w/wym. obszarów chronionych tereny zwartej zabudowy miasta.

d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze objętym projektem planu nie występują zabytki i obiekty o wartościach kulturowych. W projekcie planu wyznacza się granice obszaru ochrony stanowiska archeologicznego zlokalizowanego poza obszarem objętym planem i określa zasady jego ochrony - stosownie do wytycznych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych

Obszar planu położony jest w odległości 70 m i więcej od granicy czynnego cmentarza grzebalnego. Z takiego położenia wynika zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, a także ograniczenia dla zaopatrzenia w wodę - stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. W projekcie planu uwzględnia się te ograniczenia i zakazy.

Na obszarze planu i w jego otoczeniu nie występują zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia.

Dla potrzeb osób niepełnosprawnych określa się wymóg urządzenia na terenie zabudowy miejsc postojowych przeznaczonych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu, utrzymując dotychczasowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy usługowej, wykorzystuje się istniejące walory ekonomiczne przestrzeni, jak też przyczynia się do ich podniesienia. Obszar objęty projektem planu ma dogodne położenie dla rozwoju zabudowy, ze względu na położenie w strukturach istniejącej zabudowy miejskiej, łatwą dostępność komunikacyjną, łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej.

g) dotyczy prawa własności

Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Ustalenie zawarte w projekcie planu o zwiększeniu dopuszczalnej wysokości budynków użyteczności publicznej winno przełożyć się na wzrost wartości nieruchomości.

W projekcie planu ustala się wysokość stawki służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

W projekcie planu nie wyodrębnia się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego - nie zachodzi taka potrzeba.

j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu określa się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowe. Ustala się również warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną, energię cieplną, wodę, zapewniają istniejące na obszarze planu i terenach bezpośrednio przyległych, sieci - odpowiednio, elektroenergetyczne, ciepłownicza, wodociągowa. Dla odprowadzenia ścieków zostanie wykorzystana istniejąca, miejska sieć kanalizacji sanitarnej.

k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa, w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu - zapisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

O przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i rozpoczęciu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko Burmistrz Miasta Łowicza ogłosił w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, w dniu 27 kwietnia 2017 r. Ogłoszenie zostało umieszczone również na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łowiczu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 31 maja 2017 r. zbierano wnioski do projektu planu. Takie wnioski nie wpłynęły.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 11 grudnia 2017 r. – 5 stycznia 2018 r. Ogłoszenie Burmistrza Miasta Łowicza w tej sprawie ukazało się w dniu 30 listopada 2017 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łowiczu. W dniu 4 stycznia 2018 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 22 stycznia 2018 r. zbierano uwagi do projektu planu. Wpłynęło jedno pismo zawierające dwie uwagi do projektu. Burmistrz Miasta Łowicza uwagi uwzględnił. Odpowiednio skorygowano treść projektu planu.

l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku sporządzania projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne wymagane na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 i 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2017 r. poz.1405).

ł) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu określono, że zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie istniejącej miejskiej sieci wodociągowej. Taka sieć znajduje się na obszarze objętym planem i w pasie przyległej ulicy miejskiej - ulicy Tuszewskiej. Nie zachodzi potrzeba rozbudowy sieci.

m) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym

W projekcie planu zachowuje się taką równowagę. W projekcie planu nie wyodrębnia terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego.

n) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu uwzględnia się wymagania w w/wym. zakresie. Obszar planu stanowi niezabudowaną enklawę w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej, w pełni wyposażonej w niezbędne media infrastruktury technicznej, o dobrej dostępności komunikacyjnej. Łatwa jest dostępność komunikacyjna na zewnątrz miasta - poprzez drogę krajową nr 14 (ulicę Prymasowską).

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy

Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza i planów miejscowych z obszaru miasta, została przyjęta uchwałą Nr XXXVII/250/2013 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 31 stycznia 2013 r. W w/wym. uchwale Rada Miejska w Łowiczu rozstrzygnęła o przyjęciu wyników dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o potrzebie aktualizacji niektórych ustaleń studium i ustaleń niektórych planów miejscowych, w szczególności w dostosowaniu do wymogów

zaktualizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W analizie wskazano między innymi, na potrzebę dokonywania zmian miejscowych planów w uzasadnionych sytuacjach i zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego zapisanymi w studium.

Projekt planu stanowi zmianę ustaleń planu miejscowego aktualnie obowiązującego, planu uchwalonego w 2011 r. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wraz z projektem planu została opracowana prognoza finansowa skutków uchwalenia planu. W prognozie wykazano, że uchwalenie planu nie rodzi dla budżetu Miasta skutków w postaci wydatków na realizację zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Dochodami budżetu Miasta, które byłyby efektem wdrożenia planu mogą być, dodatkowy dochód z tytułu podatku od nieruchomości i dochód z tytułu tzw. renty planistycznej (przy założeniu że w ciągu 5-ciu lat od daty uchwalenia planu grunty objęte planem będą przedmiotem sprzedaży).

BURMISTRZ
Kaliński
Krzysztof Jan Kaliński