

**UCHWAŁA NR LVI/385/2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**  
z dnia 29 marca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,  
obszar urbanistyczny Małszyce, fragment położony przy ul. Poznańskiej

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), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVI/250/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Małszyce, fragment położony przy ul. Poznańskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Małszyce, fragment położony przy ul. Poznańskiej – uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Małszyce, fragment położony przy ul. Poznańskiej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

**§ 3. 1.** Integralną częścią uchwały jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem pokrywa się z granicami działki ewidencyjnej Nr 454 i jest określony na rysunku miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

4. Dla obszaru określonego rysunkiem planu miejscowego nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – z tytułu sporządzenia planu miejscowego nie wystąpi naliczenia opłaty od gruntów stanowiących własności Gminy Miasto Łowicz.

5. Na obszarze planu miejscowego nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują;
- 2) warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie przestrzennego zagospodarowania województwa;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią - takie tereny nie występują;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 4.** 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego 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. Ilekczoć 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 których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście miejscowego planu oraz na rysunku miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla terenu 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) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku planu) obszaru objętego rysunkiem planu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana 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;
- 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 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego;
- 10) "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;
- 11) „przepisach szczególnych lub odrębnych” należy przez to rozumieć zawarte w ustawach i rozporządzeniach przepisy oraz ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z uchwał właściwych organów.
- 12) o przeznaczeniu "tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów", oznaczonym symbolem "P", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków i urządzeń o funkcji: produkcyjnej (z wyłączeniem produkcji zwierzęcej i roślinnej), usług produkcyjnych, obiektów obsługi komunikacji samochodowej (w tym: baz transportu, stacji paliw, myjni samochodowych, warsztatów naprawy samochodów i sprzętu rolniczego i budowlanego, stacji diagnostycznych, zakładów wulkanizacji, placów manewrowych do nauki jazdy), składów, magazynów, baz budowlanych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach administracyjnych, technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, 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 na wyodrębnionych terenach.**

**§ 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 wymiarowaniem;
- 3) w obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 4) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowaniu przepisów odrębnych.

**§ 6. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 7 – Małszyce, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **7.01.P**:

- 1) przeznaczenie terenu - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - dopuszcza się realizację, związanych z prowadzoną na terenie działalnością gospodarczą, obiektów usługowych z zakresu obsługi transportu, obsługi finansowej, handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup> oraz budynków lub lokali mieszkalnych i zamieszkania zbiorowego,
    - budynki o wysokości do 15 m,
    - konstrukcje wieżowe i obiekty budowlane nie będące budynkami o wysokości do 30 m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 2% do 100%,

- dopuszcza się przekrycia sferyczne, pneumatyczne lub namiotowe,
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
  - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 1,5,
  - w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych,
  - w pasie terenu przyległym do obszaru kolejowego o szerokości 10m, realizacja zagospodarowania na warunkach przepisów odrębnych,
  - zbliżenie obiektów budowlanych do linii elektroenergetycznej 15 kV na odległość mniejszą niż 7,5 m na warunkach przepisów odrębnych,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych planem funkcji zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla czynników niewęglowych w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 5% działki budowlanej,
  - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
  - teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych,
  - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- c) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna z drogi krajowej Nr 92,
  - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- d) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- dla obiektów handlowych – minimum jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla pozostałych obiektów usługowych – minimum jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów - minimum 1 stanowisko na 4 zatrudnionych,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia działek budowlanych w miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową w ilości:
- 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
  - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
  - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 41 do 100,
- f) ustala się wskaźniki wyposażenia działek budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w ilości minimum 1 stanowisko na każde 1000 m<sup>2</sup> pow. użytkowej budynków o funkcji produkcyjnej, składów i magazynów,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej,
  - odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach przepisów odrębnych,
  - do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków do zakładowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, lub do szczelnych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywozem na zlewnię oczyszczalni ścieków,
  - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;

- istniejąca linia elektroenergetyczna do zachowania z dopuszczeniem jej przebudowy na kablową ze zmianą trasy,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących sieci niskiego napięcia oraz istniejącej stacji transformatorowej,
  - usuwanie odpadów komunalnych i produkcyjnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- i ) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- j ) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 5000 m<sup>2</sup>, przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 20 m,
  - dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych opartych o dojazd o szerokości minimum 10 m,
  - zakaz podziału wymagającego zwiększenia liczby zjazdów z drogi krajowej Nr 92,
  - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej.

### **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 planu miejscowego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Małszyce, fragment położony przy ul. Poznańskiej, nie występują.

**§ 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