

UCHWAŁA NR XXVIII/197/2012
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 12 lipca 2012r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych,
w rejonie ulicy Zduńskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z Uchwałą Nr XIII/100/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Zduńskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Zduńskiej, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Zduńskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z późn. zm.) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu terenu oznaczonego symbolem 8.33.MWN,UU.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu obejmuje:

- 1) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi jej przebiegu, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;

- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego.

5. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny własności osób fizycznych, których wartość wzrosła z tytułu uchwalenia planu i od których mogłaby być naliczona opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany 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 wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu 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. 3 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu" - 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 zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany planu;
- 7) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że pozostałe ustalenia zmiany planu stanowią inaczej;
- 8) "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 zmiany planu 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 1,3m;

- 9) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 10) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 11) "zachowaniu obiektów budowlanych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów;
- 12) "pierzei" – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy, traktowany jako całość przestrzenna;
- 13) "zabudowie pierzejowej" - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi na głębokości licząc od linii rozgraniczającej ulicy minimum 10m;
- 14) "zabudowie zespolonej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane na wspólnej granicy działek budowlanych, szczególnym przypadkiem zabudowy zespolonej jest „zabudowa bliźniacza”, w której forma architektoniczna budynków jest we wzajemnej symetrii;
- 15) "wnętrzu działki budowlanej" - należy przez to rozumieć tę część nieruchomości (działki), która położona jest poza jej częścią przewidzianą do zabudowy pierzejowej.
- 16) "tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami", oznaczonym symbolem "Mu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych,
 - b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 400m²), gastronomii, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych).

Rozdział 2

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

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne lub zwymiarowanie, określone na rysunku zmiany planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;
- 2) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu jako linie pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;
- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) w terenach o przeznaczeniu tereny usługowe, minimum:

- dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
- b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
 - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla jednego lokalu mieszkalnego minimum – 1 stanowisko,
- 4) przepis zawarty w pkt. 3 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
 - 5) w terenie określonym zmianą planu, obowiązują zakazy realizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości powyżej 1,8m,
 - b) z prefabrykatów betonowych i siatki,
 - c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 60 %;
 - 6) w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
 - 7) dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
 - 8) 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 zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. W obszarze urbanistycznym Nr 8 „Śródmieście” wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu i szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8.222.Mu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych i usługowych w formie odrębnych budynków o funkcji mieszkalnej lub usługowej, o funkcji usługowej z lokalami mieszkalnymi oraz o funkcji mieszkalnej z lokalami usługowymi,
 - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Zduńskiej,
 - od strony ul. Sybiraków dopuszcza się zabudowę zespoloną i pierzejową,
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - wysokość pozostałych budynków do 6m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 1 do 2,
 - b) szczególne zasady zabudowy w zabudowie pierzejowej:
 - połacie dachowe budynku dwuspadowe, o nachyleniu od 40% do 100% z uwzględnieniem historycznej formy dachu budynku zabytkowego,
 - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym lub czerwonym,

- poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenic budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
 - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących oraz charakteru wnętrza urbanistycznego,
 - elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
 - zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, ślusarki stalowej okien, okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
 - poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
 - zakaz realizacji loggii;
- c) szczególne zasady zabudowy we wnętrzu działki budowlanej oraz od strony ul. Sybiraków:
- połacie dachowe budynku od strony ul. Sybiraków dwuspadowe, o nachyleniu od 40% do 100%,
 - połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej jedno lub dwuspadowe, o nachyleniu od 10% do 60%,
 - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym lub czerwonym,
 - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
 - poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
 - zakaz realizacji loggii,
- d) 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 zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony jest w zespole urbanistycznym miasta Łowicza (wchodzącym w skład Łowicko-Bolimowskiej Strefy Turystycznej) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
 - fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach przepisów szczególnych,
 - teren jest położony w granicach obszaru ochrony stanowisk archeologicznych realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi archeologicznemu na podstawie przepisów szczególnych,

- budynek z bramą przejazdową (ul. Zduńska Nr 26) wpisany do rejestru zabytków (decyzja Nr 628 z dn. 19.09.1983r.) realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają istniejące ulice dojazdowe przylegające do terenu,
 - miejsca postojowe w obrębie terenu i z wykorzystanie miejsc postojowych w pasach drogowych przylegających ulic oraz w obrębie parkingów publicznych,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - usuwanie odpadów komunalnych 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,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- j) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam,
- k) teren nieruchomości w skład której wchodzi działki ewidencyjne Nr 2192/5, 2192/6 i 2192/7, stanowi jedną działkę budowlaną.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

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

§ 8. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z późn. zm.) w zakresie ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 9. 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

Henryk Zasepa