



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

---

Łódź, dnia 18 listopada 2016 r.

Poz. 4877

### UCHWAŁA NR XXIX/120/16 RADY GMINY ŁOWICZ

z dnia 26 października 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446 i poz. 1579), 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 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250 i poz. 1579) w nawiązaniu do uchwały nr IV/13/15 Rady Gminy Łowicz z dnia 27 stycznia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1 Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice, według treści załącznika nr 1 do uchwały.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz przyjętego uchwałą nr XLI/177/13 Rady Gminy Łowicz z dnia 26 listopada 2013 r. sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz.

**§ 3. 1.** Integralną częścią uchwały w sprawie planu miejscowego jest rysunek miejscowego planu będący załącznikiem nr 2 do uchwały.

2 Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego miejscowym planem jest określony na rysunku miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone 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) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) linie podziału wewnętrznego terenów - zasada podziału na działki budowlane;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 7) punkty identyfikacyjne przebiegu linii zabudowy;
- 8) zwymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

4. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane 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, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) „obszarze planu”, należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 2) „obszarze urbanistycznym”, należy przez to rozumieć fragment obszaru gminy, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) „terenach”, należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem 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 poszczególnych terenów 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 i na rysunku 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. 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”, 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 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, chyba że jest to linia zabudowy ustalona od napowietrznej linii elektroenergetycznej);
- 8) „udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej” - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla terenu lub działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie, do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
- 9) „linii podziału wewnętrznego terenów o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania”, należy rozumieć linię określoną rysunkiem planu określającą zasadę podziału na działki budowlane;
- 10) „stanie istniejącym” zagospodarowania terenu, należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;

- 11) „połu widoczności”, należy przez to rozumieć powierzchnię w obrębie skrzyżowania ulic poza jezdniami, wolną od przeszkód wyższych niż 0,75 m;
- 12) „zachowaniu obiektów budowlanych lub przyrodniczych” w poszczególnych terenach, należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, odbudowy i remontów, a na istniejących obiektach przyrodniczych wykonywania zabiegów pielęgnacyjnych i odtworzeniowych przy spełnieniu warunków i parametrów zabudowy określonych planem;
- 13) „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.

4. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczonym symbolem „MN”, należy przez to rozumieć przeznaczenie służące działaniom ograniczonym do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków mieszkalnych, jednorodzinnych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej;
- 2) „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami”, oznaczone symbolem „MNU”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz powierzchniami biologicznie czynnymi, dojazdami, miejscami postojowymi, obiektami małej architektury i obiektami infrastruktury technicznej, przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) projektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) obiektów budowlanych związanych z działalnością usługową o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), sportu i rekreacji, gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem związanych z obsługą środków transportu samochodowego w tym warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;
- 3) „lasy”, oznaczonym symbolem „ZL”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do gospodarowania leśnego na gruntach leśnych, obejmujących: lasy, porolne grunty do zalesienia z liniami podziału przestrzennego lasu i urządzeniami melioracji wodnej oraz drogi leśne, parkingi leśne i leśne obiekty rekreacyjne;
- 4) „tereny dróg publicznych - ulica (droga) dojazdowa”, oznaczonym symbolem „KD-D”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ulic (dróg) o klasie dojazdowa, o pasie drogowym określonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) „tereny dróg wewnętrznych”, oznaczonym symbolem „KDW”, należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych dojazdów i dojeżdżalni oraz dojazdów gospodarczych wewnętrznego zagospodarowania terenów budownictwa i terenów rolnych, zapewniających dostępność komunikacyjną działek budowlanych i nieruchomości rolnych do systemu ulic (dróg) publicznych.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarach planu**

§ 5. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunków planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku planu,
  - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 4) w sytuacji, gdy dla danego terenu (fragmentu terenu) nie określono linii zabudowy, należy przez to rozumieć, że linia pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane całym obrysem zewnętrznych murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy i nadbudowy pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 6) dopuszcza się zachowanie budynków, które są usytuowane fragmentem obrysu zewnętrznego murów pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą ulicy, ale bez prawa rozbudowy w kierunku przylegającej ulicy pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 7) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, chyba że ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 3 niniejszej uchwały stanowią inaczej;
- 8) w pasach terenu o szerokości 7,5 m od osi linii elektroenergetycznej 15 kV i od osi stacji transformatorowych słupowych, dopuszczalna jest realizacja budynków przy zachowaniu warunków bezpieczeństwa ustalonych przepisami odrębnymi;
- 9) w terenach, na których przeznaczenie umożliwia realizację budynków, dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 10) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej):
  - a) o jednej kondygnacji nadziemnej - 7,5 m,
  - b) o wysokości 2 kondygnacje nadziemne i wysokości dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 10 m,
  - c) o wysokości 3 kondygnacje nadziemne i wysokości trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia kondygnacja nadziemna w poddaszu użytkowym – 13 m;
- 11) maksymalna wysokość liczona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższej położonej górnej powierzchni (krawędzi) przekrycia dla budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 10 m, chyba że ustalenia rozdziału 3 stanowią inaczej;
- 12) wysokość innych obiektów budowlanych (z wyłączeniem ogrodzeń) niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 15 m;
- 13) w terenach o symbolach przeznaczenia „MN” i „MNU”, obowiązują poniższe zasady kształtowania dachów na budynkach mieszkalnych:

- a) główne połacie dachowe o nachyleniu od 10% do 100%,
  - b) przy zastosowaniu lukarn wyklucza się początek zadaszenia lukarny w kalenicy dachu,
  - c) zadaszenie lukarny symetryczne,
  - d) linia głównej kalenicy równoległa do osi przylegającej drogi lub prostopadła do granicy sąsiadującej nieruchomości;
- 14) w terenach o symbolach przeznaczenia „MN” i „MNU”, połacie dachowe na budynkach nie mieszkalnych o nachyleniu od 2% do 100%;
- 15) wyklucza się kolor żółty, niebieski i fioletowy pokrycia dachów z preferencjami dla kolorów: brązowy, grafitowy, czerwony i zielony;
- 16) w terenach o symbolu przeznaczenia „MN” i „MNU”, dopuszcza się realizację:
- a) w obrębie jednej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - b) obiektów usługowych jako zabudowy uzupełniającej wyłącznie w ramach działek budowlanych zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej pod warunkiem zachowania udziału w powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej maksimum 45%,
  - c) publicznych placów zabaw dla dzieci na odrębnych działkach budowlanych;
- 17) 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.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dla wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę, w których dopuszczalna jest realizacja obiektów mieszkaniowych i usługowych obowiązuje zakaz budowy zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnych awarii w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do terminów realizacji obiektów i urządzeń ustalonego planem zagospodarowania terenu;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepła, gazu, oleju opałowego, biomasy i energii elektrycznej;
- 4) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia „MN”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) tereny oznaczone symbolem przeznaczenia „MNU”, należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) pozostałe tereny o symbolach nie wymienionych w pkt 4 i 5 nie podlegają ochronie przed hałasem w myśl przepisów odrębnych;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci i urządzeń z zakresu łączności publicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz pozostałych sieci uzbrojenia terenu i urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 8) w terenach przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowanie standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

**§ 7.** Nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

**§ 8.** Na obszarze objętym miejscowym planem nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej.

**§ 9.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady podziału oraz scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) zasady podziału nieruchomości określone w treści uchwały są zasadami scalenia i podziału lub połączenia i podziału nieruchomości na działki budowlane;
- 2) w obszarach objętych planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 3) pokazane na rysunku planu linie podziału wewnętrznego jako zasada podziału, obowiązują w zakresie kierunku przebiegu granic nowego podziału oraz usytuowania działek w stosunku do dróg;
- 4) wielkość i kształt działek budowlanych, istniejącej zabudowy, winny być dostosowane do potrzeb związanych z funkcjonowaniem obiektów, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych;
- 5) fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 5 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych);
- 6) dopuszczalne jest wyznaczanie granic podziału nieruchomości bez ograniczeń zawartych w niniejszym planie w sytuacji, gdy nowa granica działki ewidencyjnej pokrywa się z linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod drogi lub dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania, o długości boków równoległych do osi jezdni dla dróg dojazdowych minimum 5,0 m;
- 8) działki gruntu dla realizacji stacji transformatorowych winny spełniać warunki:
  - a) wymiarów minimum 6 m x 5 m dla stacji transformatorowej wewnętrznej,
  - b) wymiarów minimum 3 m x 2 m dla stacji transformatorowej słupowej,
  - c) bezpośredniego dostępu do drogi publicznej;
- 9) działki gruntu dla realizacji publicznych placów zabaw dla dzieci o wielkości minimum 500 m<sup>2</sup>;
- 10) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych.

**§ 10.** obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) dostępność komunikacyjną do terenów zapewniają:
  - a) drogi określone niniejszym planem i przylegające do poszczególnych terenów,
  - b) drogi wewnętrzne i dojazdy nie wyodrębnione niniejszym planem (położone w granicach terenów lub do nich styczne);
- 2) dopuszcza się zmianę rozwiązań elementów pasa drogowego w stosunku do ustaleń niniejszego planu w granicach określonych liniami rozgraniczającymi przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) linie rozgraniczające drogi winny spełniać warunki zwymiarowania oraz miar graficznych i punktów identyfikacyjnych określonych rysunkami planu miejscowego;
- 4) realizacja obiektów o funkcji usługowej na poszczególnych działkach budowlanych, wymaga budowy zatoki postojowej poza podstawowymi pasami ruchu ulicy obsługującej lub parkingu wewnętrznego przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) w sytuacjach uzasadnionych realizacją obiektów o funkcji usługowej dopuszcza się realizację chodników i zatok postojowych w ramach pasów przydrogowych (przy ulicach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą dróg (ulic, dojazdów i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem;

- 6) na skrzyżowaniach ulic, w obrębie trójkątnego poszerzenia pasa drogowego obowiązuje zachowanie pola widoczności;
- 7) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
  - a) w terenach, na których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
    - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
    - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
    - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego minimum 1 stanowisko na jedno mieszkanie i maksimum - 4 stanowiska w garażach,
  - c) w terenach, dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych lub zatok postojowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
    - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
    - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 16;
- 8) przepis, zawarty w pkt 8 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 9) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych z dopuszczeniem realizacji miejsc postojowych w pasach drogowych dróg obsługujących działki budowlane na warunkach przepisów odrębnych.

**§ 11.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dla wszystkich terenów, na których dopuszczona jest zabudowa przewiduje się budowę oraz dopuszcza się realizację sieci i urządzeń energetycznych (elektroenergetycznych, ciepłowniczych i gazowych), dostarczających do odbiorców energię elektryczną, ciepłą i gaz;
- 2) dopuszczalne jest wyposażanie terenów przeznaczonych pod realizację budynków w sieci infrastruktury technicznej innych mediów oraz inne urządzenia infrastruktury technicznej (z wykluczeniem turbin wiatrowych) ograniczone do obsługi poszczególnych terenów, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń miejscowego planu;
- 3) ustala się zasady realizacji sieci infrastruktury technicznej (podziemnej i nadziemnej) wszystkich mediów:
  - a) w ramach pasów drogowych ulic, dojazdów i dojazdów na wszystkich odcinkach określonych ustaleniami miejscowego planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) w ramach pasów przylegających do terenów komunikacji (przy drogach, przy dojazdach i dojazdach) o granicach określonych liniami zabudowy (minimalną odległością budynków) i linią rozgraniczającą terenów komunikacji (ulic, dojazdów i dojazdów), przy zachowaniu możliwości zabudowy działek budowlanych ustalonych niniejszym planem oraz przepisów odrębnych,
  - c) w osiach istniejących sieci;
- 4) zaopatrzenie w wodę z istniejących i projektowanych wodociągów, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z lokalnych ujęć przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) sieć wodociągowa winna spełniać warunki zaopatrzenia w wodę dla celów przeciwpożarowych z wyposażeniem w hydranty;

- 6) odprowadzenie ścieków bytowych do istniejących lub projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej, do przydomowych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu przepisów odrębnych, do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, a następnie wywożone na stację zlewną oczyszczalni ścieków;
- 7) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w tereny zielone nieruchomości, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia oraz ze stacji transformatorowych zasilanych sieciami elektroenergetycznymi 15 kV;
- 9) w obrębie terenów przeznaczonych do zabudowy, przez które przebiega linia elektroenergetyczna 15 kV dopuszcza się:
  - a) zachowanie istniejących linii z możliwością przebudowy ze zmianą trasy,
  - b) realizację stacji transformatorowych według zapotrzebowania, przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu,
  - c) realizację linii 15 kV zasilających ww. stacje;
- 10) usuwanie odpadów z działek budowlanych 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.

**§ 12.** Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) na terenach, dla których ustalenia niniejszego planu ustalają inne przeznaczenie terenu niż dotychczasowe dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych nie związanych trwale z gruntem, niezbędnych do dotychczasowego sposobu użytkowania terenu;
- 2) istniejące budynki i ogrodzenia mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy z prawem do bieżącej konserwacji;
- 3) termin tymczasowego zagospodarowania upływa z dniem uprawomocnienia się decyzji o pozwoleniu na budowę, związanej z realizacją przedsięwzięcia zgodnego z przeznaczeniem terenu określonym niniejszym planem.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania na wyodrębnionych terenach**

**§ 13.** W obszarze urbanistycznym Nr 26 – wieś Zielkowice, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

**§ 14.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 26.193.KD-D:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) ulica o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej,
  - c) jezdnia placu do zawracania o promieniu minimum 6 m,
  - d) na odcinkach oznaczonych punktami identyfikacyjnymi, wg rysunku planu, linie rozgraniczające drogi pokrywają się z granicami własności,
  - e) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem warunku zawartego w § 9 pkt 7 uchwały,
  - f) szerokość placów do zawracania 20 m z uwzględnieniem wymiarów graficznych z rysunku planu.

**§ 15.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 26.194.KD-D:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - droga dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) poszerzenie drogi dojazdowej do 10 m łącznej szerokości pasa drogowego,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej.

**§ 16.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 26.195.KDW:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) nawierzchnia drogi gospodarczej jednolita bez wydzielania chodników,
  - b) jezdnia o nawierzchni twardej z dopuszczeniem nawierzchni żwirowej,
  - c) przebieg linii rozgraniczającej pas drogowy oznaczony na rysunku planu punktami identyfikacyjnymi, linie rozgraniczające drogi w istniejących granicach własności z warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w § 9 pkt 7 uchwały.

**§ 17.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu symbolem 26.196.MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35% działki budowlanej,
  - f) zasady podziału nieruchomości:
    - wielkość działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
    - dopuszcza się wydzielenie działki budowlanej opartej na dojeździe o szerokości minimum 5 m,
    - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

**§ 18.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: 26.197.MNu, 26.198.MNu, 26.199.MNu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne i usługowe o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,6,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 35% działki budowlanej,
  - f) zasady podziału nieruchomości:
    - wielkość działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,

- działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

**§ 19.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: 26.200.MN, 26.201.MN, 26.202.MN:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym druga w poddaszu użytkowym,
  - b) wysokość pozostałych budynków – jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6 m,
  - c) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 30%,
  - d) wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,5,
  - e) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 45% działki budowlanej,
  - f) zasady podziału nieruchomości:
    - wielkość działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup> przy zachowaniu szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 18 m,
    - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia działki budowlanej.

**§ 20.** Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenów, które zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: 26.203.ZL, 26.204.ZL, 26.205.ZL, 26.206.ZL:

- 1) przeznaczenie: lasy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) zakaz realizacji budynków,
  - b) dopuszcza się realizację sieci podziemnej infrastruktury technicznej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - c) do czasu zalesienia dopuszcza się użytkowanie gruntów rolnych w sposób dotychczasowy,
  - d) szerokość dojazdów gospodarczych minimum 5 m.

#### **Rozdział 4 Postanowienia końcowe**

**§ 21.** Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragmenty wsi Zielkowice, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika nr 3 do uchwały.

**§ 22.** Traci moc obowiązującą uchwała nr 32/03 Rady Gminy w Łowiczu z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, obszary wsi: Bocheń, Dąbkowice Dolne, Dąbkowice Górne, Guźnia, Małszyce, Mystkowice, Ostrów, Otolice, Parma, Pilaszków, Placencja, Strzelcew, Szczudłów, Świące, Wygoda, Zawady i Świeryż oraz fragmenty obszarów wsi: Jamno, Jastrzębia, Klewków, Niedźwiada, Popów, Zabostów Duży, Zabostów Mały i Zielkowice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 19, poz. 224, z późn. zm.) w zakresie terenów o symbolach: 26.10.RL, 26.106.MRj, 26.107.KD, 26.108.MRj, 26.109.MRj, 26.110.KDg, 26.145.MRj, objętych miejscowym planem.

**§ 23.** Traci moc obowiązującą uchwała Nr 20/04 Rady Gminy w Łowiczu z dnia 29 września 2004r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragmenty obszarów wsi: Jamno, Jastrzębia, Klewków, Niedźwiada, Popów, Zabostów Duży, Zabostów Mały i Zielkowice (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 300, poz. 2498) w zakresie terenów o symbolach: 26.157.KD, 26.143.R,RL, objętych miejscowym planem.

**§ 24.** 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

Grzegorz Koza

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXIX/120/16  
Rady Gminy Łowicz z dnia 26 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

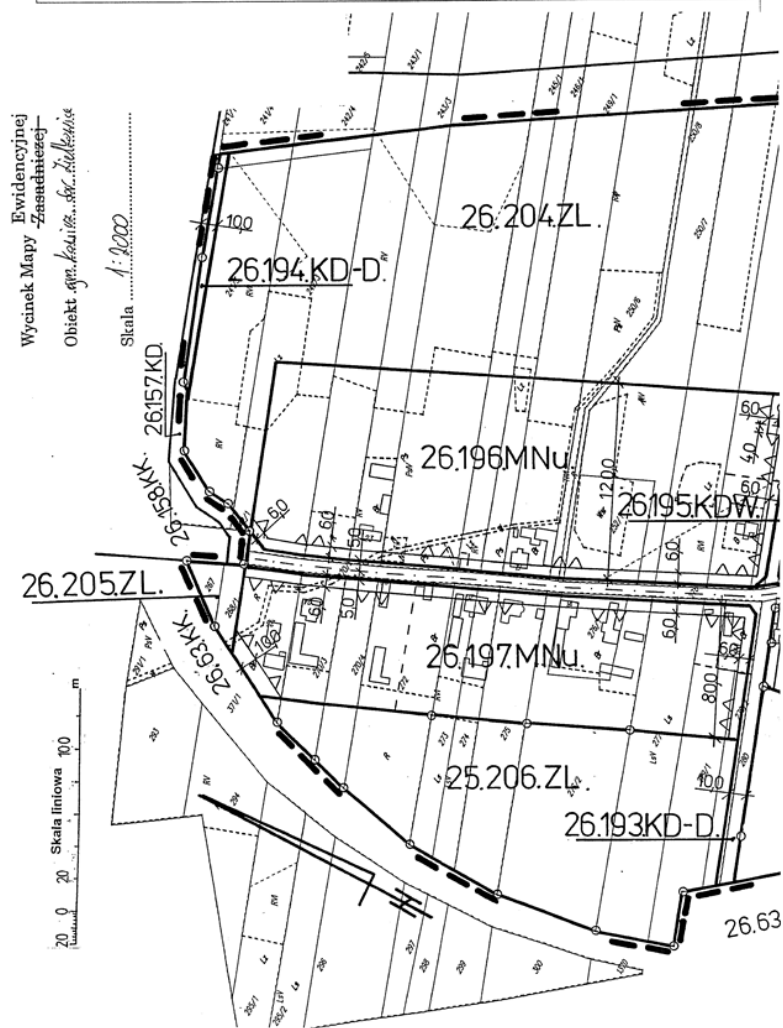
Wykaz dotyczy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice

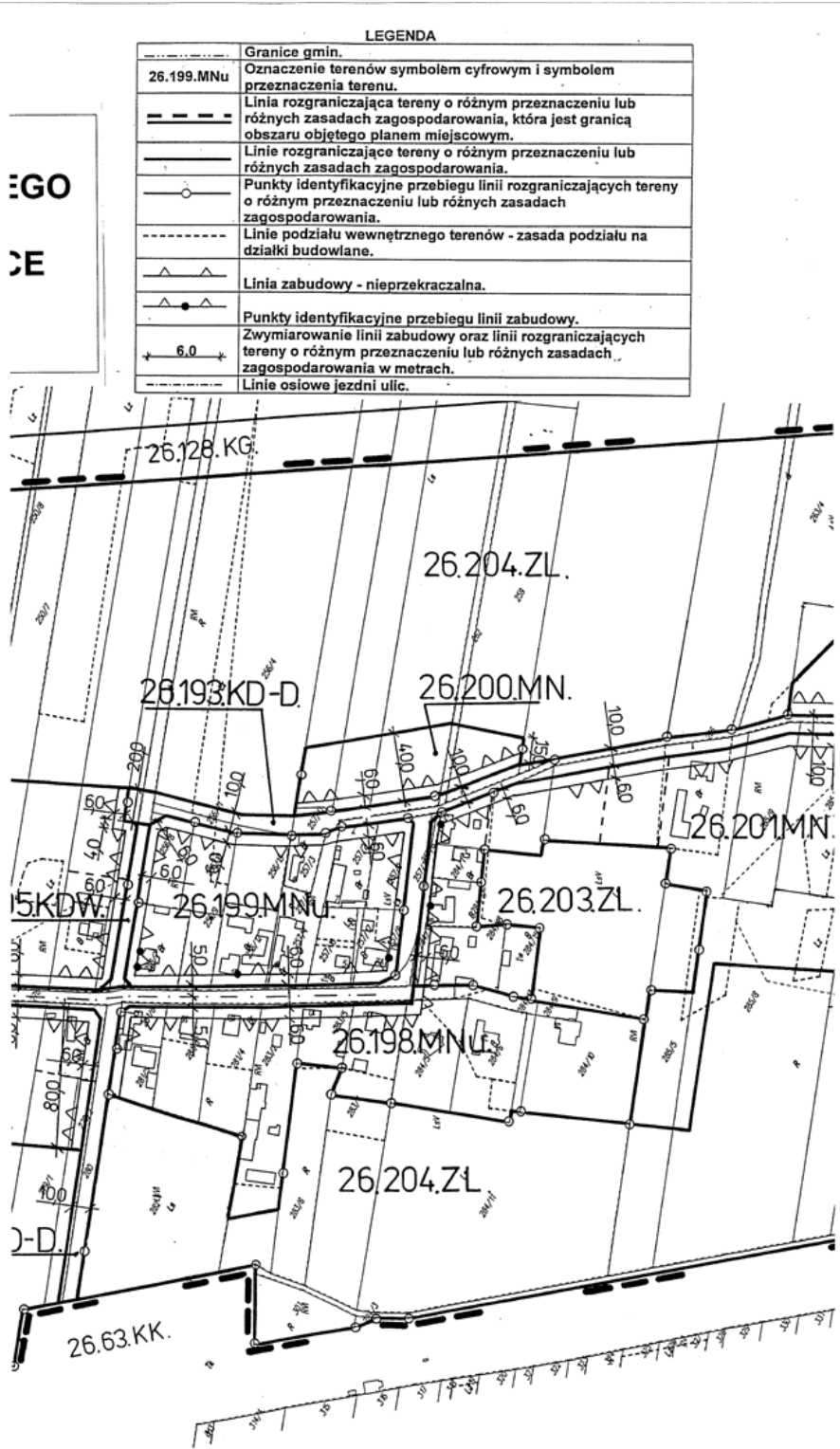
Nr pisma	Data wpływu, uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga. (Nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
1	2	3	4	5	6	7
1	26.09.2016 r.	C.D.99-400 Łowicz Jana Pawła II 169/7	Rozszerzenie terenów zabudowy jednorodzinnej w stronę linii kolejowej, na działce Nr 285/11 (dawniej 285/8)	Zielkowice, część działki Nr 285/11	Teren 26.204.ZL - lasy	Uwaga odrzucona

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/120/16  
Rady Gminy Łowicz z dnia 26 października 2016 r.

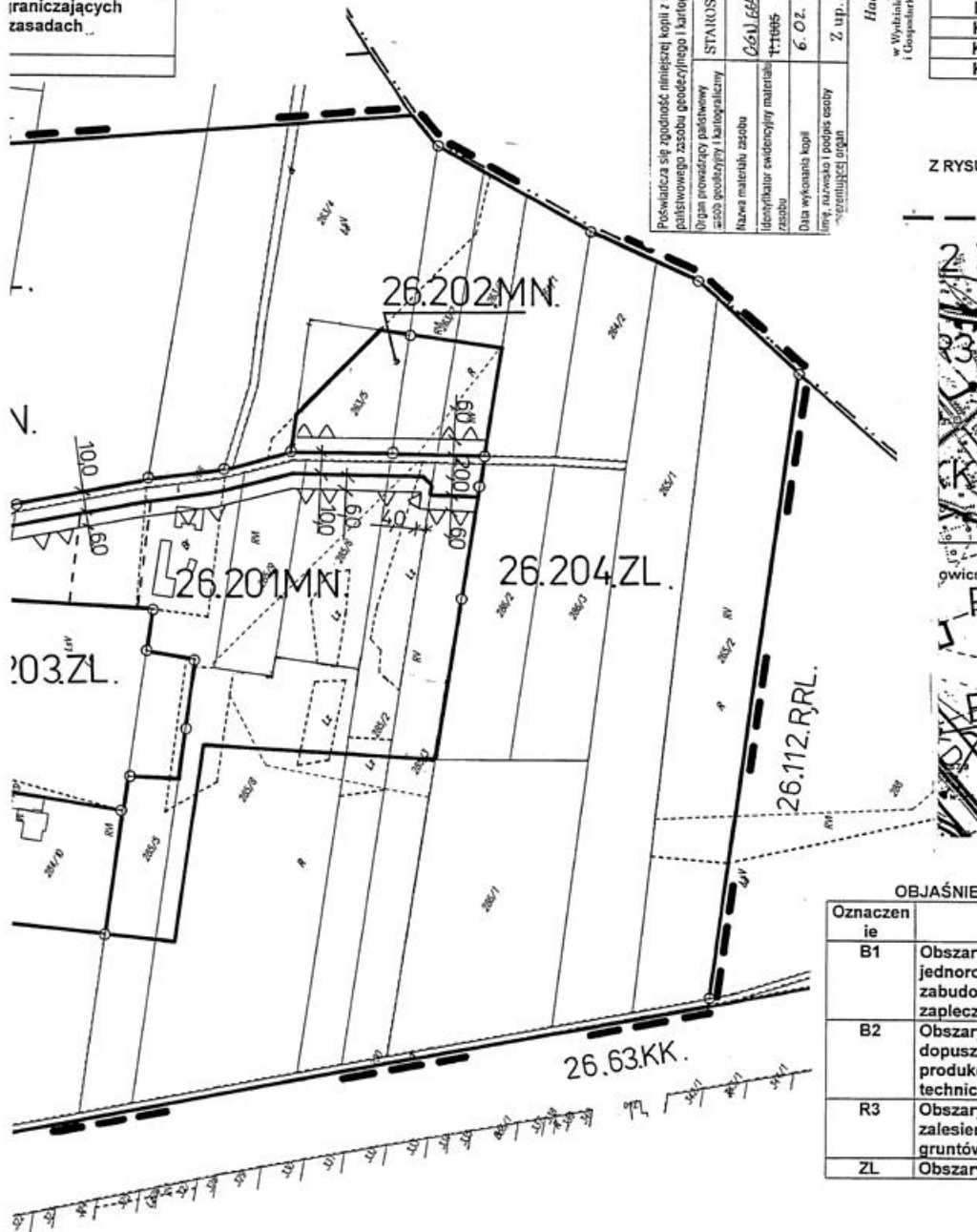
**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ŁOWICZ  
FRAGMENT OBSZARU WSI ZIELKOWICE**

Rysunek planu Skala 1:2000  
Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIX/120/16  
Rady Gminy Łowicz z dnia 26 października 2016 r.





symbolem
naczeniu lub jest granicą
naczeniu lub
niczących terenach
da podziału na
owy.
aniczących zasadach



Podawacza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA ŁÓDZKI
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	0641.6643.3..413.2015
Nazwa materiału zasobu	111985
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu	6.02. 2015
Data wykonania kopii	Z up. STAROSTY
Linia, na której i podjęte zostały czynności	Halina Zyndt

w Wydziale Geodezji, Kartografii i Gospodarki Nieruchomościami

OBJAŚNIENIE
Oznaczenie
F
K
K
K
K

Z RYSU



Oznaczenie	Objasnienie
B1	Obszary jednorodnych zabudow i zapleczy
B2	Obszary dopuszczalnej produkcji technicznej
R3	Obszary zalesień gruntów
ZL	Obszary

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OBSZARZE PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
KD-D	Tereny dróg publicznych - droga (ulica) dojazdowa.
KDW	Tereny dróg (ulic) wewnętrznych.
MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
ZL	Lasy.

**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO**

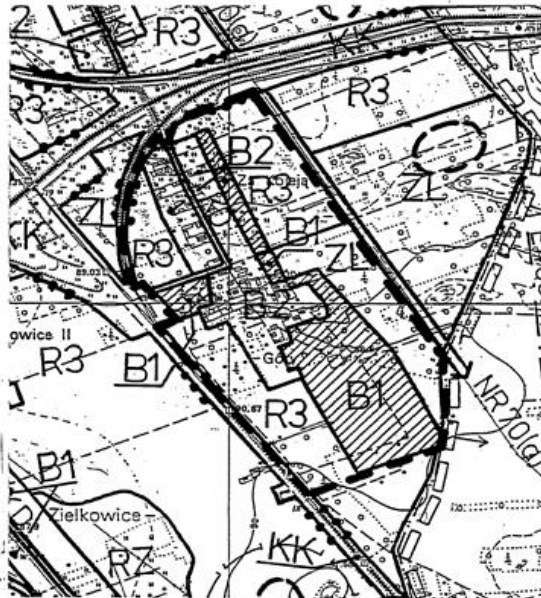
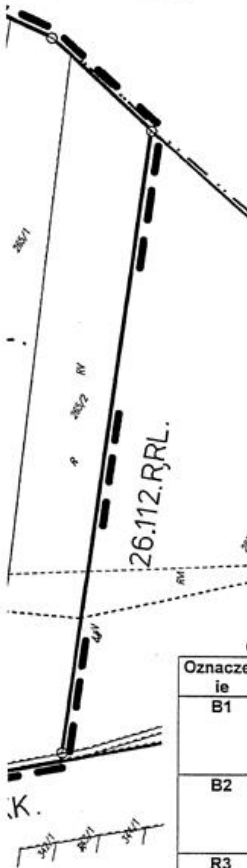
Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
R	Rolnictwo.
RL	Lasy.
KK	Komunikacja kolejowa.
KG	Droga główna.
KD	Ulica (droga) dojazdowa.

Prześwietlacz się zgodność, niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny	STAROSTA ŁÓDZKI
Nowe materiały zasobu	CGN.6662.2.115.2015
Multiplicator ewidencyjny materiału zasobu	1:1000
Data wykonania kopii	6.02.2016
Imię, nazwisko i podpis osoby przygotowującej kopię	Z up. STAROSTY

Halina Górnica  
Inżynier  
w Wydziale Geodezji, Katastru i Gospodarki Nieruchomościami

**WYRYS  
Z RYSUNKU STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ŁÓWICZ**  
Skala 1:10 000  
granice obszaru objętego planem miejscowym



**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ NA WYRYSIE Z RYSUNKU STUDIUM**

Oznaczenie	Kierunki zagospodarowania przestrzennego w obszarze planu
B1	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz usługowej z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
B2	Obszary zabudowy o dominującej formie zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, produkcyjnej, obsługi komunikacji samochodowej i zaplecza techniczne motoryzacji.
R3	Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dopuszczeniem zalesień oraz zabudowy związanej z użytkowaniem rolniczym gruntów.
ZL	Obszary leśne.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXIX/120/16  
Rady Gminy Łowicz z dnia 26 października 2016 r.

**Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Łowicz oraz zasad ich finansowania**

1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łowicz, fragment obszaru wsi Zielkowice, zostaną wyznaczone tereny pod zabudowę. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania inwestycyjne związane z przystosowaniem terenu do zabudowy.

2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy związane z problematyką gospodarki przestrzennej, a w tym między innymi:

- ładu przestrzennego, gospodarki nieruchomościami, ochrony środowiska i przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów,
- wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
- zieleni gminnej i zadrzewień.

Do zadań związanych z przystosowaniem terenu do zabudowy i rozwoju terenów zieleni należą:

- budowa nawierzchni jezdni ulic o powierzchni 1550 m<sup>2</sup>,
- budowa oświetlenia ulic na długości 620 m,
- budowa sieci wodociągowej o długości 560 m,
- budowa kanalizacji sanitarnej o długości 1100 m.

3. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy na kolejna lata.

4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet gminy z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej w ramach Europejskiego Funduszu Rozwoju Regionalnego w Polsce (ERDF) oraz w oparciu o umowy wspólnych przedsięwzięć samorządowo-prywatne. Poszczególne tytuły inwestycyjne będą promowane do uwzględnienia w Zintegrowanym Programie Operacyjnym Rozwoju Regionalnego.

Przewodniczący Rady

Grzegorz Koza