

**UCHWAŁA NR XIV/107/2015  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony w rejonie ulic Powstańców 1863 r.- gen. Władysława Sikorskiego- Marszałka Józefa Piłsudskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 i 5 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2015 r. poz. 199, poz. 443, poz. 774, poz. 1265 i poz.1434,) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

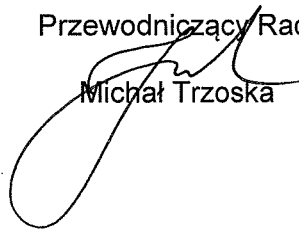
§ 1. Przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony w rejonie ulic Powstańców 1863 r.- gen. Władysława Sikorskiego- Marszałka Józefa Piłsudskiego, zatwierdzonego uchwałą NR XLIII/268/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Kostka w rejonie ulic Powstańców 1863 roku – Kaliskiej (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2675 z 2005 r.).

§ 2. Granice obszaru objętego projektem zmiany planu, o której mowa w § 1, przedstawione są na fragmencie rysunku obowiązującego planu miejscowego, stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

  
Michał Trzoska

## UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony w rejonie ulic Powstańców 1863 r.- gen. Władysława Sikorskiego-Marszałka Józefa Piłsudskiego.

W okresie funkcjonowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego uchwałą NR XLIII/268/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Kostka w rejonie ulic Powstańców 1863 roku – Kaliskiej, wpłynął wniosek o sporządzenie zmiany ww. planu. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił użytkownik wieczysty nieruchomości położonej w Łowiczu przy ul. gen. Władysława Sikorskiego 5. Wnioskodawca wnosi o zmianę w następującym zakresie:

1. zmiana wysokości budynków możliwych do realizacji na terenach o symbolach 5.83.P,U., oraz 5.89.P,U. do 35 m.,
2. wprowadzenie w terenie o symbolu 5.84.WSw. dopuszczalności przykrycia kanału Kostka dla celów komunikacyjnych pomiędzy wschodnią i zachodnią częścią zakładu,
3. określenie miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych min. 40 stanowisk,
4. określenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych min. 100 stanowisk,
5. ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 5 % powierzchni zakładu.

Oporając się m.in. na opracowaniu „Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony w rejonie ulic Powstańców 1863 r.- gen. Władysława Sikorskiego-Marszałka Józefa Piłsudskiego” – 2015 r., obowiązujących planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza należy stwierdzić, że:

- zmiana planu nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - symbol obszaru **BP- strefa rozwoju funkcji produkcyjno usługowych**,
- nie nastąpi zmiana kategorii przeznaczenia terenu (tereny produkcyjno-usługowe),
- zachowane zostaną wszystkie warunki dotyczące ochrony środowiska, obsługi komunikacyjnej i zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- do ustaleń zmiany planu zostaną wprowadzone parametry i wskaźniki wymagane zmienionymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (miejsca postojowe w tym miejsca dla samochodów z kartą parkingową, udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej itp.),
- zostanie prawnie uregulowany problem połączenia części wschodniej i zachodniej zakładu oddzielone Kanałem Kostka poprzez dopuszczenie przekrycia kanału dla celów komunikacyjnych,
- zmiana planu, umożliwiająca zwiększenie wysokości budynków, pozwoli na rozbudowę strefy produkcyjnej i magazynowej w istniejących granicach zakładu bez potrzeby powiększania terenu,
- nastąpi istotna ingerencja wysokimi budynkami (do 35 m) w krajobraz miasta, niszcząc tym samym panoramę widokową. Obszar zmiany planu oznaczony symbolami 5.83.P,U. oraz 5.89.P,U., położony

jest w odległości ok. 88 m. od granicy Strefy Ścisłej Ochrony Konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.).

Wniosek inwestora o zmianę planu należy rozpatrywać również w kategorii ochrony panoramy miasta Łowicza, którą wzbogacają historyczne dominanty takie jak:

- Katedra (decyzja Nr 123/108 z dn. 18.08.1967r.),
- Kościół o.o. Pijarów p.w. Najświętszej Marii Panny i św. Wojciecha (decyzja Nr 130/115 z dn. 18.08.1967r.),
- Kościół Starokatolicki Mariawitów p.w. Przenajświętszego Sakramentu (decyzja Nr A/3 z dn. 15.04.2002r.),
- Kościół SS Bernardynek p.w. Najświętszej Marii Panny i św. Klary (decyzja Nr 128/113 z dn. 18.08.1967r.),
- Klasztor SS Bernardynek (decyzja Nr 129/114 z dn. 18.08.1967r.),
- Kościół p.w. św. Ducha i św. Małgorzaty (decyzja Nr 125/110 z dn. 10.08.1967r.)

W celu ograniczenia negatywnych skutków w krajobrazie obszaru i ewentualnych konfliktów z zabudową sąsiednią niezbędne będzie:

- wprowadzenie strefowania obszaru wg parametru wysokości budynków np.: do 15 m, do 25 m i do 35 m z usytuowaniem budynków o wysokości 35 m w północno-wschodnim i centralno-wschodnim fragmencie obszaru w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej przy ul. Powstańców 1863 r,
- zachowanie pasa zieleni izolacyjnej (drzewa i krzewy) od strony zabudowy mieszkaniowej.

- skutki finansowe dla samorządu z tytułu samej zmiany planu miejscowego nie występują, jednakże należy zwrócić uwagę na projektowany układ komunikacyjny w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami

- NR XLIII/268/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Kostka w rejonie ulic Powstańców 1863 roku – Kaliskiej (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2675 z 2005 r.)- teren oznaczony symbolem **5.73.KD-Z.- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza**
- NR LIII/366/2014 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 marca 2014 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Kostka, w rejonie ulic: Powstańców- Kolejowej- Kaliskiej (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 30 kwietnia 2014 r. poz. 2019) – teren oznaczony symbolem **5.125.KD-Z.- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza**
- NR XLIII/266/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmenty obszarów urbanistycznych Kostka i Łowicka Wieś w rejonie ulic Katarzynów – Łyszkowickiej (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2674 z 2005 r.) teren oznaczony symbolem **5.01.KD-Z.- tereny dróg publicznych – ulica zbiorcza**

który w całości nie został wybudowany, a który powinien rozwiązać obsługę komunikacyjną planowanej inwestycji.

Biorąc pod uwagę cel przedsięwzięcia jakim jest przebudowa zakładu z wprowadzeniem nowoczesnych technologii produkcji i ograniczeniem oddziaływania zakładu na środowisko, zmiana planu miejscowego jest zasadna.

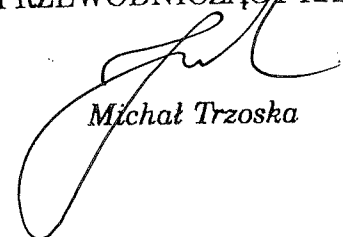
Do sporządzenia zmiany planu niezbędne będzie pozyskanie mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z zasobów ośrodka dokumentacji geodezyjno-kartograficznej.

Zakres prac planistycznych dotyczących sporządzenia zmiany planu miejscowego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 ze zm.). Wymagane będzie opracowanie następujących dokumentacji:

- 1) opracowania ekofizjograficznego podstawowego,
- 2) projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) prognozy oddziaływania na środowisko,
- 4) prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Przychylając się do zamierzeń inwestycyjnych wnioskodawcy stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w obszarze przedstawionym na fragmencie rysunku ww. miejscowego planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, w przedmiocie jw. jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Michał Trzoska