

UCHWAŁA NR XXVII/240/2020
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 24 września 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, poz. 471, poz. 782 i poz. 1086), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XIV/114/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje.

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, według treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana.

2. Integralną częścią uchwały jako przepisu prawa miejscowego jest rysunek planu, będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku planu miejscowego obejmuje:

- 1) oznaczenie terenów 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 z punktami identyfikacyjnymi przebiegu tych linii;
- 4) linie zabudowy - nieprzekraczalne;
- 5) wymiarowanie linii zabudowy oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w metrach.

5. Dla terenów określonych rysunkiem planu miejscowego nie ustala się wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – z tytułu sporządzenia nowego planu miejscowego nie wystąpi wzrost wartości nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę.

6. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz obszarów chronionych przepisami odrębnymi – takie tereny i obszary nie występują.

7. Nie ustala się warunków i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznej oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa – takie obszary nie występują.

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

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w miejscowym 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 oznaczonych na rysunku planu;
- 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 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 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 i na rysunku planu symbolem literowym;
- 5) "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 zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem planu miejscowego;
- 6) "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 1,3 m;
- 7) "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 m², oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu miejscowego;
- 9) "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;
- 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 położonego 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.

4. Ilekcroć w miejscowym planie jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) **"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, dojściami, 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 m²), 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;
- 2) **"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. Na obszarze objętym miejscowym planem ustala się ogólne zasady identyfikacji ustaleń rysunku planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować 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,
 - c) zwymiarowanie na rysunku planu;

2) linie zabudowy - określono na rysunku planu zwymiarowaniem.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1 - Bolimowska, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1.131.KD-D**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności według rysunku planu,
 - c) szerokość placu do zawracania 20 m, z uwzględnieniem trójkątnych ściąg pasów drogowego o długości boków równych 5 m,
 - d) jezdnia o nawierzchni twardej.

§ 7. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1 - Bolimowska, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1.132.MNu**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne o wysokości do 11 m,
 - wysokość budynków usługowych do 7 m,
 - wysokość pozostałych budynków do 6 m,
 - wysokość innych obiektów budowlanych niż budynki, licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu do 12 m,
 - główne połączenie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 20 % do 100 %,
 - połączenie dachowe pozostałych budynków o nachyleniu od 3 % do 80 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,7,
 - dopuszczalne jest sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi, bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub zbliżenie na odległość do 1,5 m od granicy z 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,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
 - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń dopuszczonych planem,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się stosowanie czynników grzewczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 15 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem budowy urządzeń infrastruktury technicznej,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

- c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjną do działek budowlanych zapewniają ulice przylegające do terenu lub dojazdy,
 - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
 - miejsca postojowe wyłącznie w obrębie działki budowlanej,
- e) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w stanowiska do parkowania dla samochodów osobowych:
- minimum jedno stanowisko na mieszkanie,
 - dla obiektów handlowych – jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenne,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów usługowych – dwa stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
- f) obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w ilości 1 stanowisko na każde rozpoczęte 600 m² powierzchni użytkowej obiektu lub lokalu użytkowego jeżeli łączna liczba stanowisk na działce budowlanej przekracza 6,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
 - odprowadzenie ścieków do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - istniejąca zbiorcza sieć kanalizacji sanitarnej do zachowania,
 - odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących (projektowanych) linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne przy zachowaniu przepisów odrębnych,
 - dopuszcza się realizację odnawialnych źródeł energii (z wykluczeniem turbin wiatrowych) wyłącznie o mocy odpowiednich dla mikroinstalacji w myśl przepisów odrębnych,
 - usuwanie odpadów na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub przetwarzania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości przeznaczonej pod zabudowę z ustaleniami planu miejscowego w zakresie przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu:
- wydzielone fragmenty nieruchomości jako odrębne działki budowlane winny spełniać wymogi zagospodarowania odpowiednie dla kategorii przeznaczenia terenu,
 - fragment działki przeznaczony w ramach działki budowlanej pod dojazd, winien posiadać szerokość minimum 6 m (ustalenie dotyczy odpowiednio wydzielanych dojazdów do nieruchomości pozostających po wydzieleniu działki lub działek budowlanych),
 - przy wydzieleniu działek przeznaczonych pod dojazdy należy zachować trójkątne poszerzenie pasa drogowego w obrębie skrzyżowania z drogą publiczną, o długości boków równoległych do osi jezdni, minimum 3,0 m,
 - działki budowlane o wielkości minimum 300 m² i szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 10 m, lub od strony dojazdu minimum 5 m,

- nowe granice nieruchomości winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego przyległej ulicy lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
 - działki gruntu, niespełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej,
- j) przy przeprowadzeniu scaleń i podziałów nieruchomości obowiązują warunki określone w lit. „i”.

§ 8. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 1 - Bolimowska, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, który został oznaczony na rysunku planu symbolem **1.133.KD-D**.

2. Dla terenu ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg publicznych - ulica dojazdowa;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) droga o jednej jezdni i dwóch pasach ruchu,
 - b) szerokość pasa drogowego 10 m, z uwzględnieniem:
 - trójkątnych poszerzeń pasa drogowego w obrębie skrzyżowań, o długości boków równoległych do osi jezdni równej 5 m,
 - przebiegu linii rozgraniczających w istniejących granicach własności według rysunku planu,
 - c) jezdnia o nawierzchni twardej.

§ 9. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 10. Traci moc uchwała Nr XL/234/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1677 ze zm.), w zakresie ustaleń dotyczących fragmentu terenu o symbolu 1.45.RZ(zz), oraz terenów o symbolach 1.54.KD-D, 1.55.KD-D, 1.56.MNu, 1.57.KD-D, 1.58.MNu, objętych planem.

§ 11. 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


Jacek Wiśniewski

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr XXVII/240/2020
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 24 września 2020r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana
(termin wyłożenia do publicznego wglądu od 6 maj 2020 r. do 30 czerwca 2020 r., termin składania uwag 16 lipiec 2020 r.)

Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Zgłaszający uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie uwagi
1	15.07.2020r.	M. M. Łowicz E. K. Warszawa R. M. Warszawa	Wnoszący uwagę są zaniepokojeni przesunięciem linii drogi 1.133.KD-D. Droga została wytyczona częściowo na terenie należących do nas działek.	Działka ewidencyjna nr 2545/1, 2546/1; obręb Bolimowska	Teren o symbolu 1.133.KD-D. tereny dróg publicznych – ulica (droga) dojazdowa	Uwaga odrzucona
2	15.07.2020r.	M. M. Łowicz E. K. Warszawa R. M. Warszawa	Przeznaczyć teren położony wzdłuż drogi 1.133.KD-D. (na północ od niej) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej	Działka ewidencyjna nr 2545/1, 2546/1; obręb Bolimowska	Teren położony poza obszarem objętym planem	Uwaga odrzucona

Przewodniczący Rady

Jacek Wiśniewski

ROZSTRZYGNĘCIE

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

1. W związku z uchwaleniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, zostanie skorygowany przebieg ulicy dojazdowej. W konsekwencji wywołane zostaną do realizacji zadania związane z przystosowaniem terenów do zabudowy.
2. Zgodnie z przepisami art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713) 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, oraz organizacji ruchu drogowego,
 - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz 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 w myśl ustaleń nowego planu miejscowego należy wykup dodatkowych gruntów pod skorygowany przebieg drogi dojazdowej o powierzchnię 30 m².
3. Powyższe zadanie zostanie umieszczone w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejną lata.
4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet miasta.

Przewodniczący Rady


Jacek Wiśniewski

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XIV/114/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna - Niciarniana.

Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/234/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1677 ze zm.), w zakresie ustaleń dotyczących fragmentu terenu o symbolu 1.45.RZ(zz), oraz terenów o symbolach 1.54.KD-D, 1.55.KD-D, 1.56.MNu, 1.57.KD-D, 1.58.MNu.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) i uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych organów i instytucji określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Dokumentacja planu (projekt planu wraz z prognozą) podlegała wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie wyłożenia wpłynęły dwa pisma zawierające uwagi. Rozpatrzone uwagi, nie znalazły uzasadnienia do uwzględnienia w projekcie planu miejscowego.

Omówienie dotyczące uwagi zawartej w piśmie Nr 1.

Treść uwagi.

Wnoszący uwagę są zaniepokojeni przesunięciem linii drogi 1.133.KD-D. Droga została wytyczona częściowo na terenie należących do nas działek.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

Zmiana nie ma żadnego uzasadnienia merytorycznego, a wynika jedynie z interesu ekonomicznego właściciela działki Nr 2545/2. Wskazuje na to przebieg projektowanej pod drogą kanalizacji, która przy uwzględnieniu zmiany przebiegnie przez prywatną działkę. Dodatkowo, droga zaprojektowana jako prosta została załamana, co poprzez ograniczenie widoczności może się przełożyć na bezpieczeństwo ruchu. Zmiana oznacza utratę ponad 500 m² użytkowanych przez nas działek. Pozostała część naszych działek niewspółmiernie i znacznie straci na wartości, czego nie zrekompensuje opłata za wykupiony teren pod drogę, a prawo do dysponowania naszą własnością zostanie poważnie ograniczone.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Projekt planu miejscowego zakłada przesunięcie drogi dojazdowej z działki Nr 2545/2 do granicy z działką Nr 2545/1. Merytorycznym uzasadnieniem jest umożliwienie zabudowy na działce budowlanej Nr 2545/2. Wykupienie fragmentu terenu z działki Nr 2545/2 pod ulicę uniemożliwia jakąkolwiek zabudowę na tej działce przy zachowaniu 6 m linii zabudowy od projektowanej drogi i 4 m od granicy działki Nr 2545/3. Pas drogowy został przesunięty na teren rolniczy bez możliwości zabudowy z uwagi na:

- przebieg pasa ochronnego od linii elektroenergetycznej 15 kV,
- sąsiedztwo terenów zagrożenia powodzią.

Odnosząc się do argumentów podniesionych w piśmie należy zauważyć co następuje:

- sieć kanalizacji sanitarnej jest siecią istniejącą i stwarza mniejsze ograniczenia dla zabudowy działki Nr 2545/2 niż linia zabudowy do drogi dojazdowej,
- załamanie drogi pod kątem 10⁰, nie stwarza ograniczeń w ruchu dla pojazdów na drodze dojazdowej,
- zmiana przebiegu drogi oznacza konieczność wykupu 385 m² terenu z działek Nr 2545/1, 2546/1,
- wartość części działek przeznaczonych do wykupu ulegną zwiększeniu z uwagi na przeznaczenie terenu pod budowę ulicy z pierwotnego przeznaczenia pod rolnictwo,
- z tytułu zmiany planu wartość pozostałej części nieruchomości położonej w terenach zagrożenia powodzią i w korytarzu ochronnym od linii 15 kV nie ulegnie zmianie.

Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Omówienie dotyczące uwag zawartych w piśmie Nr 2.

Treść uwagi.

W uwadze wniesiono o przeznaczenie terenu położonego wzdłuż drogi 1.133.KD-D (na północ od niej) na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub letniskowej.

Uzasadnienie uwagi zawartej w piśmie.

W uzasadnieniu podano argumenty:

- obok istnieje zabudowa jednorodzinna od dawna,
- działki będą w odległości bezpiecznej od terenów zalewowych.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi.

Uwaga dotyczy terenu położonego poza granicami obszaru zmiany planu wskazanego uchwałą Nr XIV/114/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 lipca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Bolimowska, w rejonie ulicy Polna – Niciarniana. Pismo może być rozpatrzone wyłącznie jako wniosek o sporządzenie zmiany planu miejscowego w trybie przepisów art. 14 ust. 5 i art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, ze zm.)

Z uwagi na powyższe postanowiono rozpatrzyć uwagę negatywnie i przedłożyć uwagę do rozstrzygnięcia przez Radę Miejską w Łowiczu.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Łowicza.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Łowicza" przyjętym Uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru są kierunki rozwoju, określone strefą o symbolu M1 - obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

W ustaleniach nowego planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez zachowanie istniejącej kategorii przeznaczenia terenu (tereny zabudowy jednorodzinnej) na działkach budowlanych.

Zachowano również wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu określone ustaleniami studium dla strefy „M1” a w szczególności w zakresie:

- a) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do 4 kondygnacji nadziemnych (przyjęto do 11 m),
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% (przyjęto minimum 15%),
- c) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Głównym celem opracowania nowego planu miejscowego jest korekta przebiegu drogi dojazdowej oraz zmiana warunków zgodności podziału nieruchomości na działki budowlane z ustaleniami planu miejscowego.

W projekcie nowego planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy w zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla poszczególnych kategorii przeznaczenia terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru – teren mieszkaniowo-usługowej zabudowy, nie posiadający wybitnych cech krajobrazowych, położony w obszarach peryferyjnych miasta, poza strefami widokowymi na zabudowę staromiejską miasta;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania, obszar planu nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienia ochrony konserwatorskiej nie występują;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez zachowanie istniejącej zabudowy jednorodzinnej z ulicą osiedlową;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne z wyjątkiem niewielkiego fragmentu drogi dojazdowej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – potrzeby w obszarze nie występują;
- 11) udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej i ma to odzwierciedlenie w dokumentacji planistycznej,
- 12) jawność i przejrzystość procedur planistycznych;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – tereny wyposażone w sieci i komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W związku z zachowaniem istniejącej zabudowy, uwzględniono ustalenia planu miejscowego obowiązującego dotychczas, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni.

Realizacja zagospodarowania nie wymusza zwiększenia wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu (teren jest obsługiwany komunikacją miejską). Tereny zabudowy położone są przy istniejącej drodze o jezdni utwardzonej z sieciami uzbrojenia terenu, o znacznym stopniu zurbanizowania.

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wazono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę Nr IX/67/2019 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza.

W myśl w/w uchwały dokonano oceny wniosków w zakresie zasadności zmiany planu miejscowego i podjęto uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego dla wybranego wniosku.

Prognoza wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki miasta.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego było:

- zachowanie kategorii przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
- korekta przebiegu drogi dojazdowej,
- określenie nowych zasad podziału nieruchomości.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” należy stwierdzić, że nowy plan miejscowy jest niewielką korektą obowiązującego planu miejscowego i nie wywołuje znaczących zobowiązań finansowych dla samorządu.

Przewodniczący Rady


Jacek Wiśniewski

PODSUMOWANIE

Projekt uchwały w sprawie planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny oddziaływania na środowisko przewidzianym przepisami ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*, należy stwierdzić co następuje:

- projekt uchwały w sprawie planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- w projekcie uchwały w sprawie planu miejscowego zostały uwzględnione opinie właściwych organów;
- w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu wpłynęły dwa pisma zawierające uwagi do ustaleń projektu planu, uwagi zostały rozstrzygnięte negatywnie;
- z uwagi na położenie obszaru planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu opierają się na przepisach art. 32 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Przewodniczący Rady


Jacek Wiśniewski