

**UCHWAŁA NR XXIX/254/2020**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**  
z dnia 26 listopada 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice**

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 i poz. 1378) 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, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr **XVI/115/2011** Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380 poz. 4200 ze zm.).

§ 2. Granice obszaru zmiany planu zostały określone na kopii rysunku obowiązującego planu miejscowego będącej załącznikiem graficznym do uchwały i pokrywają się z granicami terenu o symbolu 2.149.MW.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



PRZEWODNICZĄCY RADY

*Jacek Wiśniewski*

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXIX/254/2020  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU Z DNIA 26 LISTOPADA 2020 r.

## MIASTO ŁOWICZ

Obręb Bratkowice

Fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego

Skala 1:1000

 granice obszaru objętego zmianą planu



**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
Jacek Wiśniewski

## Uzasadnienie

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice

Zmiana planu miejscowego dotyczy działki ewidencyjnej Nr 8527/32 położonej przy ul. Bursztynowej i Bł. Bolesławy Lament. Na wskazanym obszarze na załączniku graficznym do uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380 poz. 4200 ze zm.).

W celu dokonania rozpatrzenia wniosku jaki wpłynął w dniu 8 września 2020 r. sporządzono „Analizę zasadności sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, z której wynikają następujące przesłanki.

We wniosku wniesiono o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie:

- przesunięcia linii zabudowy z przebiegiem po linii rozgraniczającej ulic przylegających,
- zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 20%,
- zmianę wskaźnika zabudowy do maksymalnie 0,7,
- dopuszczenie zabudowy budynkami jednorodzinnymi w formie zespolonej – szeregowej.

Działka Nr 8527/32 położona jest w terenie o symbolu 2.149.MW, dla którego plan miejscowy określił przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) budynki mieszkalne o wysokości od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 18 m,
  - b) wysokość pozostałych budynków do 5 m,
  - c) nachylenie połaci dachowych na budynkach do 40<sup>o</sup>,
  - d) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych realizację lokali usługowych wykorzystywanych dla potrzeb działalności z zakresu ustalonego niniejszym planem dla zabudowy usługowej,
  - e) wskaźnik zabudowy działki nie większy niż 0,5,
  - f) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni działki,

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. określono dla działki:

- 1) strefę rozwoju przestrzennego o symbolu M2 - Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:
  - realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu (dominująca forma zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków),
  - dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu:

- usługi i zakłady produkcyjne wyłącznie nieuciążliwe;
- 4) wymagane wskaźniki zagospodarowania wybrane punkty:
  - a) wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
    - 25% w zabudowie wielorodzinnej,
    - 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
    - 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,
    - 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,
  - g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nie przewiduje się zmiany mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu. Skutki prawne z tego tytułu nie wystąpią. Występują ograniczenia wynikające z przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r poz. 470 ze zm.) wskazujące, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Z tytułu zmiany planu:

- nie wystąpią zobowiązania finansowe dla samorządu miasta,
- nie wystąpią dochody z opłaty planistycznej z uwagi na upływ okresu 5 lat od daty wejścia w życie obowiązującego planu miejscowego oraz zachowanie mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu,
- mogą wystąpić dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości do 50% wzrostu wartości w sytuacji podziału terenu na działki budowlane,
- nie wystąpią dochody z tytułu uzbrojenia terenu,
- należy się spodziewać wzrostu dochodów z podatków i opłat po zagospodarowaniu terenu.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak zauważyć, że przyjęcie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% nie będzie możliwe w sytuacji budowy wyłącznie budynków mieszkalnych, bez usług – wystąpi naruszenie ustaleń studium. W zmianie planu nastąpi zamiana kategorii przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na kategorię zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

Zmiana przebiegu linii zabudowy:

- nie posiada uzasadnienia dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Bł. Bolesławy Lament,
  - posiada uzasadnienie dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Bł. Bolesławy Lament – Bursztynowej,
  - zbliży budynek wielorodzinny (części nadziemnej) na odległość około 20 m do budynków mieszkalnych jednorodzinnych (od strony północnej) położonych przy ul. Bursztynowej nie ograniczając doświetlenia światłem słonecznym pomieszczeń mieszkalnych,
  - budynek wielorodzinny (części podziemnej) nie zmieni warunków doświetlenia światłem słonecznym pomieszczeń mieszkalnych przy ul. Bł. Bolesławy Lament od strony zachodniej.
- Powyższe wnioski wskazują na możliwość dokonania zmiany planu miejscowego pod warunkiem nie naruszania ustaleń studium oraz przepisów odrębnych.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Jacek Wiśniewski*