

**UCHWAŁA NR XXXVIII/260/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 30 marca 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony w rejonie ulicy Tuszewskiej.

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, 1579 i 1948) oraz art. 14 ust. 1, 2, 4 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony w rejonie ulicy Tuszewskiej, 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 (publ. Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380, poz. 4200 z dnia 16 grudnia 2011 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

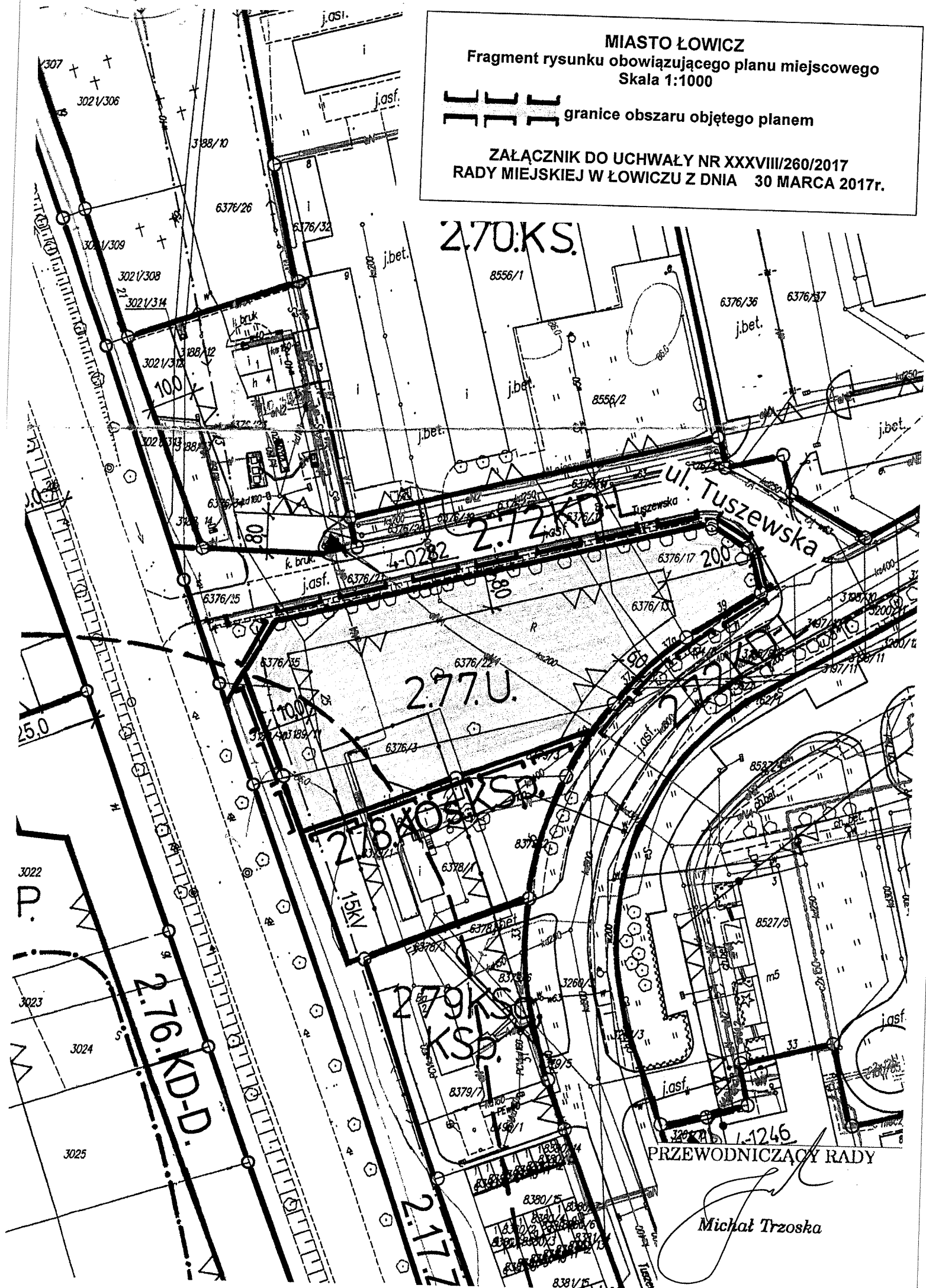
Michał Trzoska

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Michał Trzoska", is written over the printed name. The signature is stylized and fluid.

MIASTO ŁOWICZ  
Fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego  
Skala 1:1000

— — — — —  
— — — — — granice obszaru objętego planem

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXXVIII/260/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU Z DNIA 30 MARCA 2017r.



## UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony w rejonie ulicy Tuszewskiej.

W okresie funkcjonowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, 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, wpłynął wniosek o sporządzenie zmiany ww. planu. Z wnioskiem o zmianę planu wystąpił właściciel nieruchomości położonej w Łowiczu przy ul. Tuszewskiej 37/39. W świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do opracowania planu ma na celu zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych właściciela nieruchomości.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ww. nieruchomość przeznaczona jest pod tereny zabudowy usługowej (symbol 2.77.U) o następujących zasadach i warunkach zagospodarowania:

- a) dopuszcza się zabudowę stacji paliw, także zabudowę stacji diagnostyki pojazdów samochodowych,
- b) maksymalna wysokość budynków użyteczności publicznej - 12 m, budynków pozostałych – 9 m,
- c) wskaźnik zabudowy terenu nie większy niż 0,6,
- d) udział powierzchni biologicznie czynnej - co najmniej 10% powierzchni terenu,
- e) dopuszcza się realizację dachów o profilu łukowym,
- f) teren do wykorzystania jako jedna działka,
- g) fragment terenu (według rysunku planu) stanowi obszar ochrony stanowiska archeologicznego; prace ziemne podejmowane w związku z zagospodarowaniem terenu podlegają rygorom ochrony archeologicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz w § 45 niniejszej uchwały.

Wnioskodawca wnosi o zmianę planu, umożliwiającą budowę budynku usługowego o wysokości sześciu kondygnacji nadziemnych do 20 m od poziomu przyległego terenu.

Dla potrzeb sporządzenia zmiany ww. planu miejscowego przeprowadzono analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany ww. planu (zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm./) oraz sporządzono studium widokowe wpływu inwestycji na krajobraz wskazanej wnioskiem inwestora. Opierając się na analizach i Studium widokowym oraz na obowiązujących planach miejscowych oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza należy stwierdzić, że:

- sporządzana zmiana planu nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - symbol obszaru U- strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym,

- nie nastąpi zmiana kategorii przeznaczenia terenu (przeznaczenie terenu w planie miejscowym dotychczas obowiązującym – to tereny zabudowy usługowej),
- skutki finansowe dla samorządu z tytułu uchwalenia planu miejscowego nie wystąpią,

Z opracowanego studium widokowego wpływu inwestycji na krajobraz wynika, że analizując wpływ projektowanych budynków o wysokości 15 m i 20 m na przestrzeń bardziej naturalny wpływ ma budynek o wysokości 15 m ponieważ staje się przedłużeniem istniejącej zabudowy. Jest to w szczególności widoczne od strony osiedla domów jednorodzinnych osiedla Górki, ul. Tuszewskiej na wysokości cmentarza jak również z ul. Prymasowskiej.

Dopuszczenie zmiany wysokości budynków w obszarze zmiany planu będzie przedmiotem analiz na etapie prac dotyczących opracowań projektu zmiany planu.

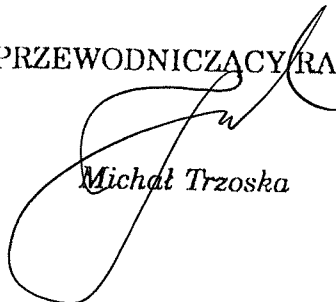
Do sporządzenia zmiany planu niezbędne będzie pozyskanie mapy sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Łowickiego.

Zakres prac planistycznych dotyczących sporządzenia zmiany planu miejscowego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) oraz 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 2016 r. poz. 353 z późn. zm.). Wymagane będzie opracowanie następującej 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 wnioskodawców stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w obszarze przedstawionym na fragmencie rysunku obowiązującego ww. miejscowego planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, w przedmiocie jw. jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Michał Trzoska