

**UCHWAŁA NR XLII/283/2017  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 25 maja 2017 r.

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony przy ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego.

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 z 2017 r. poz. 730) 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 oraz z 2017 r. poz. 730) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Przystąpić do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Kostka, fragment położony przy ulicy 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 dnia 05.09.2005 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 przy ulicy 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, wpłynęły 2 wnioski tego samego właściciela nieruchomości położonej w Łowiczu przy ul. Marszałka Józefa Piłsudskiego, oznaczonej numerem ewidencyjnym 4305/1, o sporządzenie zmiany ww. planu. Wnioskodawca wnosi o zmianę planu, umożliwiającą budowę budynku usługowego (usługi hotelarskie) o wysokości do trzech kondygnacji nadziemnych oraz o zmianę linii zabudowy.

Mając na uwadze przyszłe zagospodarowanie pierzei ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego w obszar zmiany planu włączono działki oznaczone numerami 4303/1 i 4302/6 stanowiące własność Gminy Miasta Łowicza.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego ww. nieruchomości przeznaczone są pod tereny zabudowy usługowej i tereny komunikacji (symbol 5.82.U,KSp.) oraz pod tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni i tereny sportu i rekreacji (symbol 5.81.U,ZP,US) o następujących zasadach i warunkach zagospodarowania:

- dla terenu o symbolu 5.82.U,KSp.:

- a) budynki o wysokości do 9m,
- b) w ramach zabudowy usługowej dopuszcza się również realizację stacji paliw,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 5% powierzchni działki,
- d) obsługa komunikacyjna istniejącej stacji transformatorowej w oparciu o drogi wewnętrzne istniejące w terenie.

- dla terenu o symbolu 5.81.U,ZP,US.:

- a) budynki o wysokości do 9m,
- b) zabudowa usługowa z wykluczeniem stacji paliw,
- c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 20% powierzchni działki.

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./). Opierając się na analizach oraz na ustaleniach obowiązującego planu miejscowego 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 oraz ZP- strefa rozwoju terenów zieleni,
- nie nastąpi zmiana kategorii przeznaczenia terenu (przeznaczenie terenu w planie miejscowym dotychczas obowiązującym – to m. in. tereny zabudowy usługowej),

- skutki finansowe dla samorządu z tytułu uchwalenia planu miejscowego nie wystąpią,  
Ponadto, z przeprowadzonej analizy zasadności wprowadzenia zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, iż obiekty budowlane przy drogach zbiorczych winny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m – art. 43 ust. 1 ustawy o drogach publicznych, dlatego też wymagane jest zachowanie minimalnej odległości od krawędzi jezdni drogi gminnej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zachowanie projektowanej linii rozgraniczającej ulicy Marszałka Józefa Piłsudskiego od strony nieruchomości.

Dopuszczenie zmiany wysokości budynków, a także linii zabudowy w obszarze zmiany planu będzie przedmiotem analiz na etapie prac projektowych 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 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 obowiązującego ww. miejscowego planu, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały, w przedmiocie jw. jest zasadne.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Michał Trzoska