

**UCHWAŁA NR XLVI/369/2021  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU  
z dnia 16 grudnia 2021r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka  
w rejonie ulicy Kaliskiej i ulicy gen. St. Klickiego.**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i poz. 1834) 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 2021 r. poz. 741, 784, 922 i 1873) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ulicy Kaliskiej i ulicy gen. St. Klickiego.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w § 1 .

**§ 3.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

**§ 4.** Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.



**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Jacek Wiśniewski*



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XLVI/369/2021  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU Z DNIA 16 GRUDNIA 2021 r.

### MIASTO ŁOWICZ

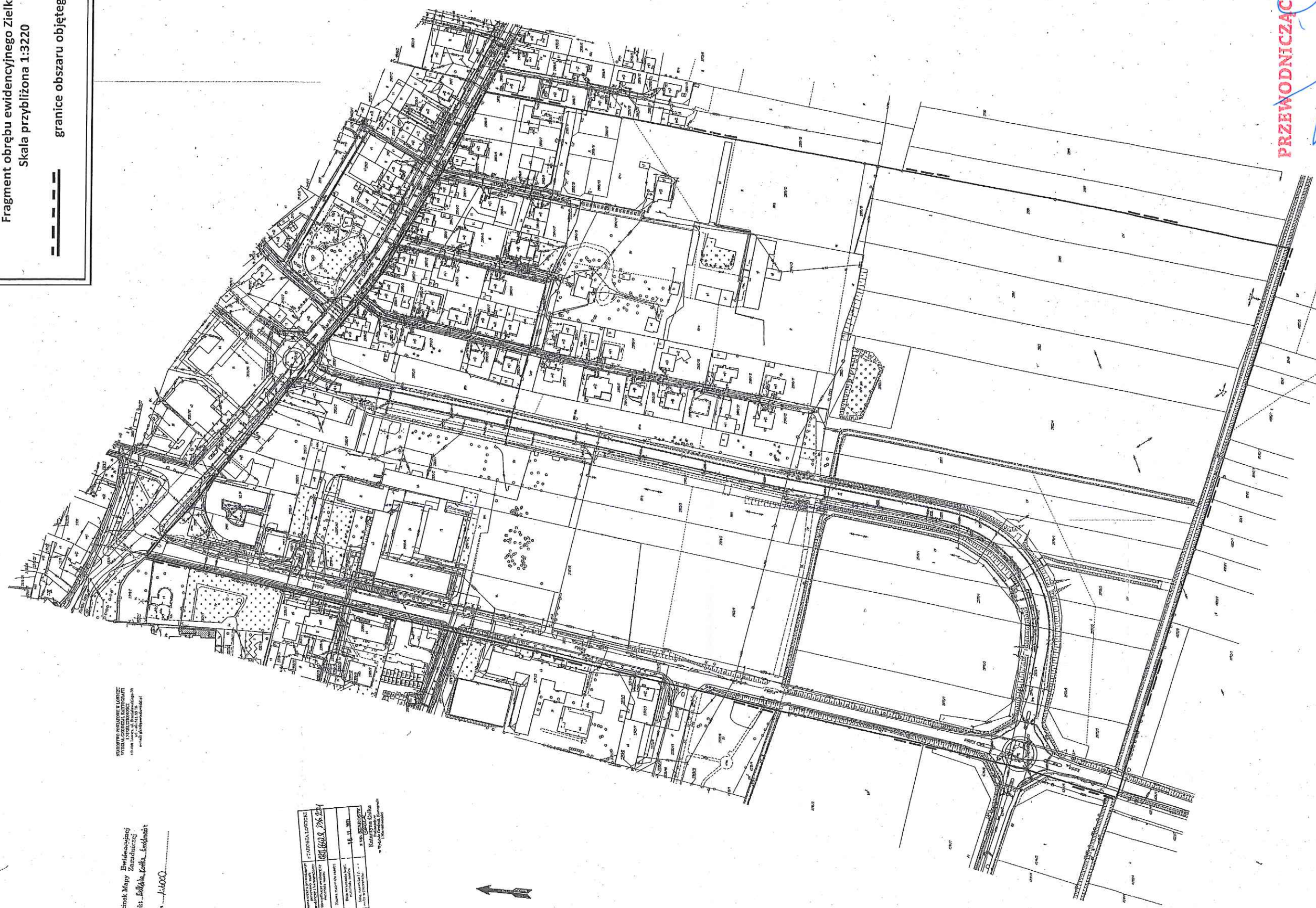
Fragm. obrębu ewidencyjnego Zielkówka  
Skala przybliżona 1:3220

--- granice obszaru objętego planem

PROJEKT WYKONANO W ZAKŁADZIE  
WYMIAROWAN I KARTOGRAFII  
10-100 Łódź, ul. Świdkowska 75  
www.kartografia.pl

Wydział Miast i Ziemian  
Obwód Łódź, Łódź, Łódź  
Skala 1:3220

NUMER PLANU	1000/0000/0000
NUMER DOKUMENTU	1000/0000/0000
DATA WYKONANIA	16.11.2021
WYKONAWCA	Krzysztof Czeka
PROJEKTANT	Pracownia Projektowa



PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wisniewski



## Uzasadnienie

do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ulicy Kaliskiej i ulicy gen. St. Klickiego.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ulicy Kaliskiej i ulicy gen. St. Klickiego, obejmuje tereny, dla których obowiązują ustalenia planu miejscowego zatwierdzonego uchwałą Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wigury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1678 z 28 maja 2005 r. ze zm.).

W okresie funkcjonowania wyżej określonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza wpłynęły wnioski o sporządzenie jego zmiany.

Przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz.741 z późn. zm.), dla terenów objętych powyższymi wnioskami. Ponadto analizie poddano bezpośrednie otoczenie obszaru wskazanego w tych wnioskach, biorąc pod uwagę nieruchomości stanowiące własność gminy Miasto Łowicz w rejonie ulicy Kaliskiej.

W powyższych wnioskach właściciele nieruchomości wnosili o zmianę planu miejscowego w zakresie:

1. wniosek Nr 1 – przebiegu drogi dojazdowej o symbolu 9.16.KD-L, tak by uzyskać dostęp komunikacyjny do działki nr 2986.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą, wniosek nie wymaga zmiany planu miejscowego;

2. wniosek Nr 2 i wniosek Nr 3 – obniżenie parametru minimalnej powierzchni działki budowlanej do 300 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z przeprowadzoną analizą obniżenie wskaźnika nie wpłynie na ład przestrzenny obszaru zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana sposobu zagospodarowania nie ograniczy praw i uprawnień właścicieli sąsiednich nieruchomości. Ustalenia obowiązującego planu miejscowego, w zakresie nieruchomości objętej niniejszymi wnioskami, to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu 9.54.MNu.;

3. wniosek Nr 4 :

– zmianę przeznaczenia terenu o symbolu 9.61.RO,RT (tereny rolnicze - ogrody, uprawy pod osłonami) pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami (działka nr 2964/13),

- zmianę przeznaczenia terenu o symbolu 9.17.RZ(ZZ) (tereny rolnicze - łąki i pastwiska) pod zabudowę mieszkaniową jedno i wielorodzinną z usługami (działki nr 2968/19, 2982/1, 2982/3, 2982/4),
- umożliwienie zabudowy wielorodzinnej na działce nr 2968/18 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu 9.60.MNu).

Zgodnie z przeprowadzoną analizą eliminacja zabudowy szklarniowej (substandard) i wprowadzenie w to miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie wpłynie na ład przestrzenny obszaru zabudowy mieszkaniowej. Zmiana sposobu zagospodarowania nie ograniczy praw i uprawnień właścicieli sąsiednich nieruchomości. Zmiana przeznaczenia dominującej części działki ewidencyjnej nr 2982/4 oraz części działki nr 2982/3, położonych w strefie RZ trwałych użytków zielonych, pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, jest niemożliwa. Występuje naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza. W pasie terenu o szerokości około 50 m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi o symbolu 9.16.KD-L, na działkach nr 2982/1, 2982/3, 2982/4, teren może być przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Przeznaczenie powyższego pasa drogowego pod działki budowlane wymaga wydzielenia dojazdu (szerokości minimum 5 m) do pozostałych (rolnych) części nieruchomości co może nastąpić niezależnie od ustaleń nowego planu za obopólną zgodą wszystkich właścicieli nieruchomości oraz na warunkach zarządcy drogi (ul. Dmowskiego). Wniosek został w części zakwalifikowany do sporządzenia planu.;

4. wniosek Nr 5 - umożliwienie zabudowy jednorodzinnej zespolonej-szeregowej o dwóch kondygnacjach nadziemnych na działce nr 2968/18 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu 9.60.MNu).

Zgodnie z przeprowadzoną analizą wniosek sprzeczny z wnioskiem Nr 4 w zakresie działki nr 2968/18. Zważywszy na fakt, że oba wnioski złożył jeden wnioskodawca, rozstrzygnięcie winno nastąpić na etapie sporządzenia planu miejscowego. Zmiana sposobu zagospodarowania nie ograniczy praw i uprawnień właścicieli sąsiednich nieruchomości;

5. wniosek Nr 6 - dopuszczenie realizacji budynków wielorodzinnych na działkach nr 2968/3, 2968/4 (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami o symbolu 9.49.MNu).

Zgodnie z przeprowadzoną analizą zmiana sposobu zagospodarowania nie ograniczy praw i uprawnień właścicieli sąsiednich nieruchomości.

Nieruchomości objęte wnioskami o zmianę planu miejscowego położone są, zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zatwierdzonym uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r., w strefach rozwoju przestrzennego o symbolach:

- M1 o definicji „Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi”,
- ZP o definicji „Obszary zieleni parkowej”,
- RZ o definicji „Obszary trwałych użytków zielonych”.

W przedmiocie nieruchomości położonych przy ul. Kaliskiej, stanowiących własność gminy Miasto Łowicz, dla których obowiązujący plan miejscowy przewiduje przeznaczenie w części pod tereny zabudowy usługowej – symbol 9.63.U. oraz w części pod tereny zabudowy usługowej, tereny zieleni – parki – symbol 9.64.U,Zpp, proponuje się wprowadzenie dopuszczenia zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zgodnie z którym niniejsze nieruchomości znajdują się w obszarze o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi – symbol MU.

Podsumowując wyniki analizy należy wskazać, że zmiana przeznaczenia dominującej części działki ewidencyjnej nr 2982/4 oraz części działki nr 2982/3, położonych w strefie RZ trwałych użytków zielonych, nie jest możliwa z uwagi na naruszenie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza

Nowy plan miejscowy na pozostałych nieruchomościach nie będzie wywoływał nowych skutków finansowych dla samorządu, nie naruszy interesu prawnego lub uprawnień osób trzecich oraz nie naruszy ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Nowy plan miejscowy dla terenów, na których wnioskowane jest przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (wniosek NR 4 i Nr 5) może nie spełnić oczekiwań wnioskodawców z uwagi na ograniczenia wynikające z warunków ochrony konserwatorskiej zespołu pałacu gen. St. Klickiego.

Uzasadnione jest sporządzenie nowego planu miejscowego dla terenu o symbolu 9.17.RZ(ZZ), celem wykreślenia obostrzeń w zakresie ochrony przeciwpowodziowej.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego we wskazanych, załącznikiem graficznym do uchwały, granicach jest uzasadnione z uwagi na uaktualnienie ustaleń planu miejscowego oraz dostosowanie do przepisów aktualnie obowiązujących.

Nowy plan miejscowy, w zakresie nieruchomości gminnych, podniesie efektywność gospodarowania mieniem gminnym.

Ponadto w związku ze sporządzeniem nowego planu miejscowego należy spodziewać się zwiększenia dochodów do budżetu miasta z tytułu podatków i opłat z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej oraz z tytułu podziału nieruchomości (opłata adiacencka) poza skutki wywołane obowiązującym planem miejscowym (podział terenu o symbolu 9.61.RO,RT).

Do sporządzenia 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 planu miejscowego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 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 2021 r. poz. 247 z późn. zm.). Wymagane będzie opracowanie następujących dokumentów:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,
- 2) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko,
- 4) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

W świetle obowiązujących przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, mając na uwadze powyższe, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w obszarze przedstawionym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały ma na celu zaspokojenie potrzeb inwestycyjnych właścicieli nieruchomości i jest zasadne.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

  
**Jacek Wiśniewski**