

UCHWAŁA NR LX/420/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 26 lipca 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei
Henryka Sienkiewicza

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz.994 i poz. 1000), art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i poz. 1566), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XXXVI/251/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza – uwagi nie wpłynęły.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3.1. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem nr 1 do uchwały.

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

3. Obowiązujący zakres rysunku zmiany miejscowego planu obejmuje:

- 1) tereny określone 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 terenu;
- 4) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania terenu;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

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

5. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych – takie tereny i obszary nie występują.

6. 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.

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

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu miejscowego, a niezdefiniowane 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 zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach zmiany planu miejscowego;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu miejscowego, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone planem miejscowym różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione według zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu miejscowego i na rysunku zmiany planu miejscowego symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 4 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały, o udziale powierzchni użytkowej wszystkich budynków na działce budowlanej nie przekraczającym 45 %, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu miejscowego;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu miejscowego" - 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 zmiany planu;
- 7) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, 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;
- 8) "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;

- 9) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia zmiany planu miejscowego;
- 10) "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 zmianą planu;
- 11) "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;
- 12) "badaniach archeologicznych w formie nadzorów" - należy przez to rozumieć badania polegające na obserwacji robót ziemnych związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności, sporządzeniu dokumentacji rysunkowej, opisowej i fotograficznej a w przypadku stwierdzenia stanowiska, niezwłocznego poinformowania Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 13) „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. Ilekroć w zmianie planu miejscowego jest mowa o przeznaczeniu:

- 1) "tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami", oznaczone symbolem "MWu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 800m²), gastronomii, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych i placów manewrowych do nauki jazdy);
- 2) "tereny dróg wewnętrznych – ulica piesza", oznaczonym symbolem "KDW-X", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji projektowanych ciągów pieszych w terenach zabudowanych i zurbanizowanych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania obowiązujące na całym obszarze planu oraz dotyczące poszczególnych terenów.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą miejscowego planu ustala się ogólne zasady zagospodarowania oraz zasady identyfikacji ustaleń rysunku zmiany planu miejscowego:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu;
- 2) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu punktami identyfikacyjnymi lub zwymiarowaniem;
- 3) w pasie terenu określonym linią zabudowy i linią rozgraniczającą ulicy obowiązuje zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych;

- 4) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
- a) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji usługowej, minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla obiektów administracyjnych i obsługi finansowej 7 stanowisk na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) w terenach, w których dopuszcza się realizację budynków o funkcji mieszkalnej dla jednego mieszkania minimum 1 stanowisko;
 - c) w terenach, dla których wymagana jest realizacja miejsc parkingowych, obowiązuje wyznaczenie miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości:
 - 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi od 16 do 40,
 - 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi powyżej 41;
- 5) przepis zawarty w pkt. 4 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 6) realizacja miejsc postojowych w obrębie działek budowlanych;
- 7) maksymalna wysokość nie może przekraczać dla budynku mieszkalnego (mieszkalno-usługowego):
- a) o 3 kondygnacjach nadziemnych – 13 m,
 - b) o 4 kondygnacjach nadziemnych – 16 m;
- 8) maksymalna wysokość budynku usługowego o jednej kondygnacji lub o dwóch kondygnacjach nie może przekraczać 10 m;
- 9) w budynku mieszkalno-usługowym wielorodzinnym, powierzchnia użytkowa lokali usługowych nie może przekraczać 45% udziału w powierzchni użytkowej budynku;
- 10) granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny zachować kąt 90° z tolerancją (+ -) 5° w stosunku do osi pasa drogowego lub być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych;
- 11) w obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 12) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowaniu przepisów odrębnych.

§ 6. 1. W obszarze urbanistycznym Nr 8 – Śródmieście, wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określone na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz symbolem cyfrowym i literowym.

2. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.265.MWu**:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych,
 - wysokość budynków usługowych do czterech kondygnacji nadziemnych do 16 m,

- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
 - połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 1,0 do 2,5,
- b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.), realizacja zagospodarowania podlega rygorom ochrony konserwatorskiej określonym przepisami szczególnymi,
 - teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
- dostępność komunikacyjna do działek budowlanych istniejącym zjazdem z Alei Henryka Sienkiewicza,
 - wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 4 uchwały,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne,
 - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) zasady podziału nieruchomości:
- wielkość działki budowlanej minimum 500 m², przy zachowaniu szerokości frontów działek minimum 10 m,
 - działki gruntu, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia (powiększenia) działki budowlanej.

3. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.266.MWu**:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe o wysokości od trzech do czterech kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków usługowych do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- wysokość pozostałych budynków, jedna kondygnacja nadziemna, maksymalnie do 6m,
- połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
- wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 1,0 do 2,5,

b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
- w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
- udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, co najmniej 25 %,
- obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem sieci uzbrojenia terenu oraz urządzeń infrastruktury technicznej związanych wyłącznie z użytkowaniem budynków w obrębie działki budowlanej, na której urządzenie jest realizowane,
- teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,

c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- teren, położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.), realizacja zagospodarowania podlega rygorom ochrony konserwatorskiej określonym przepisami szczególnymi,
- teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru,

d) zasady obsługi komunikacyjnej:

- dostępność komunikacyjna do działki budowlanej istniejącym zjazdem z ul. Akademickiej,
- wyposażenie w miejsca postojowe wg przepisów § 5 pkt 4 uchwały,

e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:

- zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
- odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
- odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub na nieutwardzony teren działki budowlanej, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii niskiego napięcia,
- źródła ciepła w budynkach – lokalne lub zdalaczynne,

- usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach - w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- f) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- g) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

4. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **8.267.KDW-X**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg wewnętrznych - ulica piesza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) linie rozgraniczające poszerzenia pasa drogowego określone punktami identyfikacyjnymi (o szerokości od 0,5 m do 1,2 m),
 - b) na odcinku przyległym do działki ewidencyjnej Nr 8527/3 ulica pełni funkcję dojazdu do działki budowlanej (teren o symbolu 8.266.MWu),
 - c) teren położony jest w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej (decyzja Nr 933 z dn. 20.05.1993r.), realizacja zagospodarowania podlega rygorom ochrony konserwatorskiej określonym przepisami szczególnymi,
 - d) teren położony jest w strefie ochrony archeologicznej, w przypadku robót ziemnych, związanych z dokonywaniem zmian charakteru dotychczasowej działalności na terenie strefy, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzoru.

Rozdział 3 Ustalenia końcowe

§ 7. Rozstrzyga się o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania wg treści załącznika Nr 2 do uchwały.

§ 8. Traci moc uchwała Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456) w zakresie terenu o symbolu 8.83.UU,MWN.

§ 9. 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



Michał Trzoska

ROZSTRZYGNIĘCIE
sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu miejscowego, inwestycji z zakresu
infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Miasto Łowicz oraz
zasad ich finansowania.

1. W związku z uchwaleniem zmiany planu miejscowego obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza zostaną wyznaczone tereny pod poszerzenie ul. Akademickiej. W konsekwencji powstanie konieczność realizacji wykupu tego terenu od prywatnego właściciela.
 2. Zgodnie z przepisami art.7 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, z późn. zm.) 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,
 - wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz,
 - zieleni gminnej i zadrzewień.
- Do zadań wywołanych zmianą ustaleń planu miejscowego należy wykup gruntów pod poszerzenie pasa drogowego ul. Akademickiej na łączną powierzchnię około 150 m²,
3. Powyższe zadanie zostanie umieszczone w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata.
 4. Finansowanie realizacji inwestycji oparte będzie o budżet miasta.

PRZEWODNICZĄCY RADY


Michał Trzoska

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXVI/251/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 lutego 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście, fragment położony w rejonie ulic: Akademickiej i Alei Henryka Sienkiewicza. Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zatwierdzonego uchwałą Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456).

Projekt zmiany planu podlegał wstępnej procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i uzyskał opinie i uzgodnienia właściwych organów, wymagane przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dokumentacja zmiany planu (projekt zmiany planu wraz z prognozą) podlegał dwukrotnemu wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie pierwszego wyłożenia wpłynęły uwagi, które zostały uwzględnione. Ponowiono uzgodnienie projektu planu miejscowego w niezbędnym zakresie (z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi). Podczas drugiego wyłożenia uwagi nie wpłynęły.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń zmiany 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 XI/68/2003 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (edycja II).

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru są:

- BM - strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej i niewielkich zakładów produkcyjno-usługowych,
- U - strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym,
- brak wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

W ustaleniach nowego planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez zachowanie istniejących kategorii przeznaczenia terenu. 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 zmiany planu miejscowego jest wyodrębnienie z obszaru terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami o różnych warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu oraz poszerzenia ul. Akademickiej.

W projekcie zmiany 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 poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą w otoczeniu;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania, obszar planu wyposażony w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej;

- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania oraz wyposażenie obiektów w miejsca postojowe dla osób z kartą parkingową;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni ograniczając zabudowę do obszarów z terenami uzbrojonymi;
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne za wyjątkiem wymaganych poszerzeń linii rozgraniczających ulic w obrębie skrzyżowań;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie samorządowych obiektów kultury;
- 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 urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W związku z zachowaniem dotychczasowego, budowlanego przeznaczenia terenu, uwzględniono ustalenia zmiany planu miejscowego, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt zmiany planu miejscowego, nie wyznacza terenów nowej zabudowy a jedynie uszczegóławia warunki zabudowy i zagospodarowania terenu.

Realizacja zagospodarowania nie wymusza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tereny zabudowy położone są w zwartej strukturze zabudowy miejskiej o znacznym stopniu uzbrojenia terenu.

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 XXXVII/250/2013 z dnia 31 stycznia 2013r 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe dla samorządu są ograniczone do wykupu terenu o powierzchni około 150 m², pod poszerzenia pasa drogowego ulicy Akademickiej.

Podsumowanie

Projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze 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 2016 r. poz. 353 ze 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 zmiany miejscowego planu, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;

- w projekcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego zostały uwzględnione opinie właściwych organów;
- w trakcie procesu wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą do publicznego wglądu zgłoszono uwagę do ustaleń projektu zmiany planu, która została uwzględniona;
- z uwagi na położenie obszaru zmiany 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.

Z uwagi na powyższe, uzasadnione jest podjęcie uchwały w sprawie miejscowego planu.

Łowicz, dnia 26.07.2018 r.

PRZEWODNICZĄCY RADY



Michał Trzoska