

**ZARZĄDZENIE Nr 99/2008**  
**Burmistrza Łowicza**  
**z dnia 7 kwietnia 2008 roku**

**w sprawie rozpatrzenia uwag**

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, obejmujący fragmenty położone przy ulicach: Podrzecznej - Browarnej - Św. Floriana, Aptekarskiej - Al. Sienkiewicza – Pijarskiej, przy Placu Stary Rynek oraz Plac Nowy Rynek.

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz.1055; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974 i Nr 173 poz. 1218) oraz art. 17 pkt. 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635 oraz z 2007 r. Nr 127, poz. 880) **zarządzam:**

**§ 1.** Rozpatrzenie uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, obejmujący fragmenty położone przy ulicach: Podrzecznej - Browarnej - Św. Floriana, Aptekarskiej - Al. Sienkiewicza – Pijarskiej, przy Placu Stary Rynek oraz Plac Nowy Rynek w sposób określony i zgodnie z uzasadnieniem zawartym w załączniku Nr 1 do zarządzenia.

**§ 2.** Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Gruntami Planowania Przestrzennego i Rolnictwa.

**§ 3.** Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Burmistrz Miasta Łowicza**

## **ROZPATRZENIE UWAG**

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, obejmujący fragmenty położone przy ulicach: Podrzecznej - Browarnej - Św. Floriana, Aptekarskiej - Al. Sienkiewicza – Pijarskiej, przy Placu Stary Rynek oraz Plac Nowy Rynek.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, obejmujący fragmenty położone przy ulicach: Podrzecznej - Browarnej - Św. Floriana, Aptekarskiej - Al. Sienkiewicza – Pijarskiej, przy Placu Stary Rynek oraz Plac Nowy Rynek, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr VI/61/07 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 6 marca 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych i podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie od 30 stycznia 2008 r. do 29 lutego 2008 r. Po ogłoszeniu prasowym o wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło pismo:

- pismo Nr 1 z dnia 25 stycznia 2008r. dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Podrzecznej Nr 22, oznaczonej działką ewidencyjną Nr 2072.

W okresie wyłożenia oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu tj. do dnia 17 marca 2008 r. wpłynęły dwa pisma zawierające uwagi do projektu zmiany planu miejscowego:

- pismo Nr 2 z dnia 12 marca 2008 r. dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Stary Rynek 4, oznaczonej działką ewidencyjną Nr 2094.

Uznano za celowe rozpatrzenie pisma wniesionego po zawiadomieniu prasowym w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

#### **Rozpatrzenie uwag (pismo 1) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Podrzecznej Nr 22, oznaczonej działką ewidencyjną Nr 2072**

##### **1. Treść uwag:**

Wnioskuje się o dopuszczenie w obszarze 8.195.MW – zabudowa wielorodzinna obiektów usługowych.

##### **2. Uzasadnienie uwag wniesione w piśmie Nr 1:**

Pismo nie zawiera uzasadnienia.

##### **3. Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się pozytywnie.**

##### **4. Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:**

Projekt planu miejscowego określił teren o symbolu 8.195.MW o następujących ustaleniach szczegółowych:

1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:

a) zasady zabudowy:

- od strony ulicy o symbolu 8.06.KD-D obowiązuje zabudowa zwarta,
- budynki mieszkalne o wysokości do dwóch kondygnacji nadziemnych, maks do 9m,
- powierzchnia użytkowa budynków gospodarczych maksimum 10m<sup>2</sup> na jedno mieszkanie,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży do 6m,
- połacie dachowe budynku mieszkalnego o nachyleniu od 50% do 100%,
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 20% do 70%,
- zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, których powierzchnia frontowa wykracza poza powierzchnię ściany frontowej, słusarki stalowej oraz okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
- zakaz realizacji loggii,

- wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 60%,
- 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 zagospodarowania terenu,
  - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym kolektorów słonecznych, pomp ciepłych, gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
  - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 10% działki budowlanej,
  - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
- c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
  - teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
  - terenu położony jest w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
- d) zasady obsługi komunikacyjnej:
  - dostępność komunikacyjną do terenu zapewnia ulica o symbolu 8.06.KD-D,
  - miejsca postojowe w obrębie terenu lub w formie zatoki postojowej ulicy o symbolu 8.06.KD-D,
- e) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejącego wodociągu,
  - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi lub powierzchniowo, przy zachowaniu przepisów szczególnych,
  - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
  - 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) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam:
  - płaskich przylegających do ściany,
  - o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- h) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

Propozycja rozszerzenia przeznaczenia terenu o funkcje usługową jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania m. Łowicza. Uwzględnienie uwagi polega na dopisaniu do punktu 2a kolejnego tiretu o treści:

- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 400m<sup>2</sup>.

### **Rozpatrzenie uwag (pismo 2) do projektu zmiany miejscowego planu dotyczących nieruchomości położonej przy ul. Stary Rynek 4, oznaczonej działką ewidencyjną Nr 2094.**

#### **1. Treść uwag:**

Nie wyznaczać ulicy pieszej o symbolu 8.191.KDX.

#### **2. Uzasadnienie uwag wniesione w piśmie Nr 2:**

W piśmie zawarto następujące tezy uzasadnienia:

- projektowana droga przebiega przez całą długość działki dzieląc ją na dwie części,
- droga powoduje, że cała nieruchomość Spółdzielni traci w zakresie funkcjonalności a ponadto znacznie na wartości rynkowej,

- na linii projektowanej drogi znajduje się droga dojazdowa do siedziby Spółdzielni oraz do restauracji i kawiarni,
- nie ma innej możliwości dojazdu do tych obiektów,
- gdyby założyć konieczność urządzenia innej drogi, to nie wiadomo, jak należałoby ją zaprojektować, aby mogła spełniać swoje obecne funkcje,
- można założyć, że konieczne byłoby zlikwidowanie restauracji oraz kawiarni,
- gdyby dojazd do ww obiektów okazał się niemożliwy, to Spółdzielnia zmuszona byłaby dochodzić od Miasta odszkodowania w wysokości poniesionych strat oraz utraconych korzyści.

W piśmie zawarto propozycję przebiegu drogi przy północnej granicy działki przez połączenie z ul. Mostową. Długość drogi byłaby nieznacznie większa, bo tylko o kilkadziesiąt metrów a wysokość odszkodowania, jakie Miasto będzie zobowiązane zapłacić Spółdzielni byłaby znacząco niższa.

W piśmie podkreślono istotną sprawę jaką jest zachowanie bezpieczeństwa i porządku na terenie całego „Ogrody Saskiego”. Z uwagi na częste nadużywanie alkoholu przez młodzież na terenie parku, szczególnie w godzinach wieczorowych i nocnych, władze Spółdzielni podjęły decyzję o zamykaniu istniejącej furtki i bramy w porze nocnej. Urządzenie ciągu pieszego spowoduje, że nie będzie już można zamykać bramy i furtki a wówczas zarówno ogród jak i budynek biurowy wraz z kawiarnią i restauracją, będą narażone na działania o charakterze chuligańskim. Propozycja innego przebiegu ciągu pieszego dawałaby możliwość zabezpieczenie się przed tymi szkodliwymi zjawiskami.

### **3. Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się negatywnie.**

#### **4. Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:**

Projekt planu miejscowego określił teren przeznaczony pod ulicę pieszą o symbolu 8.191.KDX o następujących ustaleniach:

- 1) przeznaczenie: ulica piesza;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
  - a) nawierzchnia ulicy o szerokości do 3m z kostki granitowej lub nawierzchni o charakterze parkowym,
  - b) dopuszcza się realizację sieci oświetleniowej przy zachowaniu pełnej ochrony systemu korzeniowego drzew,
  - c) teren położony w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej,
  - d) Park "Ogród Saski" wpisany do rejestru zabytków,
  - e) realizacja zagospodarowania w obrębie terenu podlega nadzorowi konserwatorskiemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
  - f) fragment terenu (wg rysunku planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych a cały teren w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych, prace ziemne w obszarze występowania stanowisk wymagają przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych a w obszarze ochrony stanowisk podlegają nadzorowi archeologicznemu na warunkach określonych w przepisach szczególnych.

#### W przedmiocie uwag należy zważyć co następuje.

1. Działka Nr 2094 jest Parkiem o nazwie „Ogród Saski”, który został objęty ochroną prawną i wpisany do rejestru zabytków decyzją nr 473. z dnia 16.09.1978 r.
2. Aktualny stan użytkowania terenu obejmuje:
  - budynku administracyjno-usługowe (usługi gastronomii),
  - zieleń parkową z pomnikiem przyrody dęb szypułkowy,
  - chodnik o nawierzchni betonowej,
  - dojazd o nawierzchni żwirowej,
  - parking o nawierzchni żwirowej usytuowany wśród drzew i bezpośrednio pod pomnikiem przyrody.
3. Dostęp komunikacyjny do budynków jest zapewniony bramą wjazdową do parku od strony południowej (Skrzyżowanie Placu Sary Rynek i ul. Mostowa).
4. Realizacja przedmiotowej drogi z ciągiem pieszym ma na celu:

- zapewnienie dostępu komunikacyjnego do budynków istniejących w zabytkowym parku od strony północnej (od strony istniejącego parkingu z projektowanym poszerzeniem i ulicą dojazdową),
  - umożliwienie dojścia pieszego od parkingu miejskiego usytuowanego przy projektowanej ulicy dojazdowej do obiektów gastronomicznych w parku oraz do Starego Rynku jak i do samego „Ogrodu Saskiego”,
  - likwidację parkingu i dojazdów w obrębie zabytkowego parku i pod pomnikiem przyrody,
  - ochrona drzewostanu w zabytkowym parku z eliminacją wjazdu na nieruchomość od strony Starego Rynku.
5. Poprzez budowę ciągu pieszego (z odjęciem prawa użytkowania wieczystego za odszkodowaniem) nie nastąpi utrata wartości pozostałych fragmentów a należy spodziewać się podniesienia atrakcyjności istniejących lokali gastronomicznych poprzez wyeliminowanie postojów samochodów w otoczeniu parkowym.
  6. Nie nastąpi w znacznym stopniu uniemożliwienie racjonalnego wykorzystania nieruchomości zgodnie z dotychczasowym celem, chyba celem tym jest ostateczne zniszczenie zabytkowego parku, wyeliminowanie drzewostanu, wykreślenie obszaru z rejestru zabytków i przeznaczenie terenu pod dalszą zabudowę.
  7. Należy stwierdzić, że funkcję ciągu pieszego może pełnić i pełni również ul. Mostowa. Proponowane rozwiązanie powoduje wydłużenie przejścia od parkingu do lokali gastronomicznych Strony Skarżącej oraz dalej do centrum usługowo-administracyjnego w otoczeniu Starego Rynku z 90m do 300m. Taka odległość stawia pod znakiem zapytania możliwość obsługi parkingowej tak lokali gastronomicznych Strony Skarżącej jak i centrum usługowo-administracyjnego w otoczeniu Starego Rynku.

Z uwagi na przepisy art. 11 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) wykaz nie uwzględnionych uwag podlega przedłożeniu Radzie Miejskiej w Łowiczu do rozstrzygnięcia.