

**UCHWAŁA NR ...../...../2018**  
**RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**  
z dnia ..... 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej

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, 1000, 1349 i 1432), 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 2018 r. poz. 1945), oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LII/352/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

**§ 1.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia w zakresie nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej, - uwagi nie wpłynęły.

**§ 2.** Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

**§ 3. 1.** W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej, zatwierdzonym uchwałą Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 323 poz. 2902), wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu terenu oznaczonego symbolem 4.223.MNu.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem do uchwały.

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

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu obejmuje:

- 1) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego z punktami identyfikacyjnymi przebiegu tej linii;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy z punktami identyfikacyjnymi przebiegu tej linii;
- 5) zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.

5. Dla terenu określonego rysunkiem zmiany planu miejscowego ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

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

7. 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 – takie obszary nie występują.

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

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ilekczo w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 3) "terenie" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu 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 terenu 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 i na rysunku zmiany planu symbolem literowym;
- 5) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu" - 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;
- 6) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu elementów zagospodarowania terenu; 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;
- 7) "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 wegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, oraz innych powierzchni zapewniających naturalną

wegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową, do powierzchni działki budowlanej;

- 8) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
- 9) "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 planem;
- 10) "wysokości budynków" określonej w metrach - należy przez to rozumieć wysokość liczoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego części pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyższego położonego punktu przekrycia;
- 11) „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;
- 12) przeznaczeniu "tereny obsługi komunikacji samochodowej", oznaczonym symbolem "KS", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych budynków o funkcji: stacji pojazdów, warsztatów napraw z wyłączeniem lakierni, warsztatów wulkanizacji i myjni samochodowych z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej;
- 13) przeznaczeniu "tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami", oznaczonym symbolem "MNu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania projektowanych (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej), przy zachowaniu ograniczeń zawartych w treści niniejszej uchwały:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
  - b) budynków o funkcjach usługowych: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 200 m<sup>2</sup>), gastronomii, poczty i telekomunikacji, usług (z wyłączeniem: magazynów, obsługą środków transportu samochodowego w tym między innymi warsztatów naprawy, stacji diagnostycznych, placów manewrowych do nauki jazdy, baz transportu samochodowego, zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych i stacji paliw), wyłącznie jako budynków towarzyszących istniejącemu lub projektowanemu budynkowi mieszkalnemu lub jako lokalu w budynku mieszkalnym;

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o:
  - a) punkty identyfikacyjne określone na rysunku zmiany planu,

- b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;
- 2) w sytuacji wyczerpania warunków określonych w pkt 1 niniejszego paragrafu, linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o miary graficzne z rysunku zmiany planu;
- 3) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu punktami identyfikacyjnymi i zwymiarowaniem.

**§ 6. 1.** W obszarze urbanistycznym Nr 4 - Korabka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4.233.KS** i ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny obsługi komunikacji samochodowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - dopuszcza się realizację lokalu (budynku) mieszkalnego związanego z działalnością zakładu,
    - istniejące budynki mieszkalne do zachowania lub zmiany funkcji na zgodną z przeznaczeniem terenu,
    - dopuszcza się realizację usług handlu i gastronomii,
    - budynki o wysokości do 15 m,
    - główne połacie dachowe o nachyleniu od 2 % do 100 %,
    - dopuszcza się przekrycia sferyczne o profilu łukowym,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 70%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,1 do 0,7,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:
    - ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń zgodnych z przeznaczeniem terenu,
    - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej, co najmniej 5% powierzchni działki budowlanej,
    - obowiązuje zachowanie jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
    - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
    - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
  - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, obszary i obiekty podlegające takiej ochronie nie występują,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostęp do drogi publicznej z istniejącej drogi krajowej Nr 70, przylegającej do terenu,
    - realizacja zjazdu z drogi publicznej na działkę budowlaną na warunkach przepisów odrębnych,
    - realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej, w liczbie minimum 8 stanowisk,
    - dopuszcza się wykorzystanie dodatkowych miejsc postojowych w obrębie zatok postojowych w przylegającej ulicy,
  - e) 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 od 41 do 100,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
- zaopatrzenie w wodę z sieci komunalnej,
  - odprowadzenie ścieków do komunalnych sieci kanalizacji sanitarnej na zasadach przepisów odrębnych,
  - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia,
  - usuwanie odpadów 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu,
- h) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- i) teren stanowi jedną działkę budowlaną.

2. W obszarze urbanistycznym Nr 4 - Korabka, wyznacza się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **4.234.MNu** i ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zabudowy:
    - wysokość budynków mieszkalnych do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
    - wysokość pozostałych budynków do 9 m,
    - połacie dachowe o nachyleniu od 10 % do 100 %,
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 60%,
    - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 0,5 do 0,9,
  - 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 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 20 % działki budowlanej,
    - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
    - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
  - c) nie ustala się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
  - d) zasady obsługi komunikacyjnej:
    - dostępność komunikacyjna do działek budowlanych z przylegających dróg istniejącymi zjazdami,
    - zmiana charakteru zjazdu indywidualnego na zjazd publiczny na warunkach przepisów odrębnych,

- realizacja miejsc postojowych w obrębie działki budowlanej w liczbie minimum jedno stanowisko na mieszkanie i 4 stanowiska na każde 200 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- e) 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 od 41 do 100,
- f) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
  - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociągowych,
  - odprowadzenie ścieków 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,
  - 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,
- g) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- h) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,
- i) warunki zgodności podziału nieruchomości oraz połączenia i ponownego podziału nieruchomości na działki budowlane, z ustaleniami planu miejscowego:
  - wielkość działki budowlanej minimum 600 m<sup>2</sup>,
  - szerokości frontów działki od strony drogi publicznej minimum 12 m.
  - granice wewnętrznego podziału terenu na działki budowlane winny być równoległe albo prostopadłe do istniejących granic działek ewidencyjnych,
  - działki, nie spełniające powyższych warunków mogą być wydzielane wyłącznie jako części uzupełniające innych nieruchomości w celu utworzenia lub powiększenia działki budowlanej,
- j) przy scaleniu i podziale nieruchomości na działki budowlane obowiązują warunki zawarte w pkt „i”.

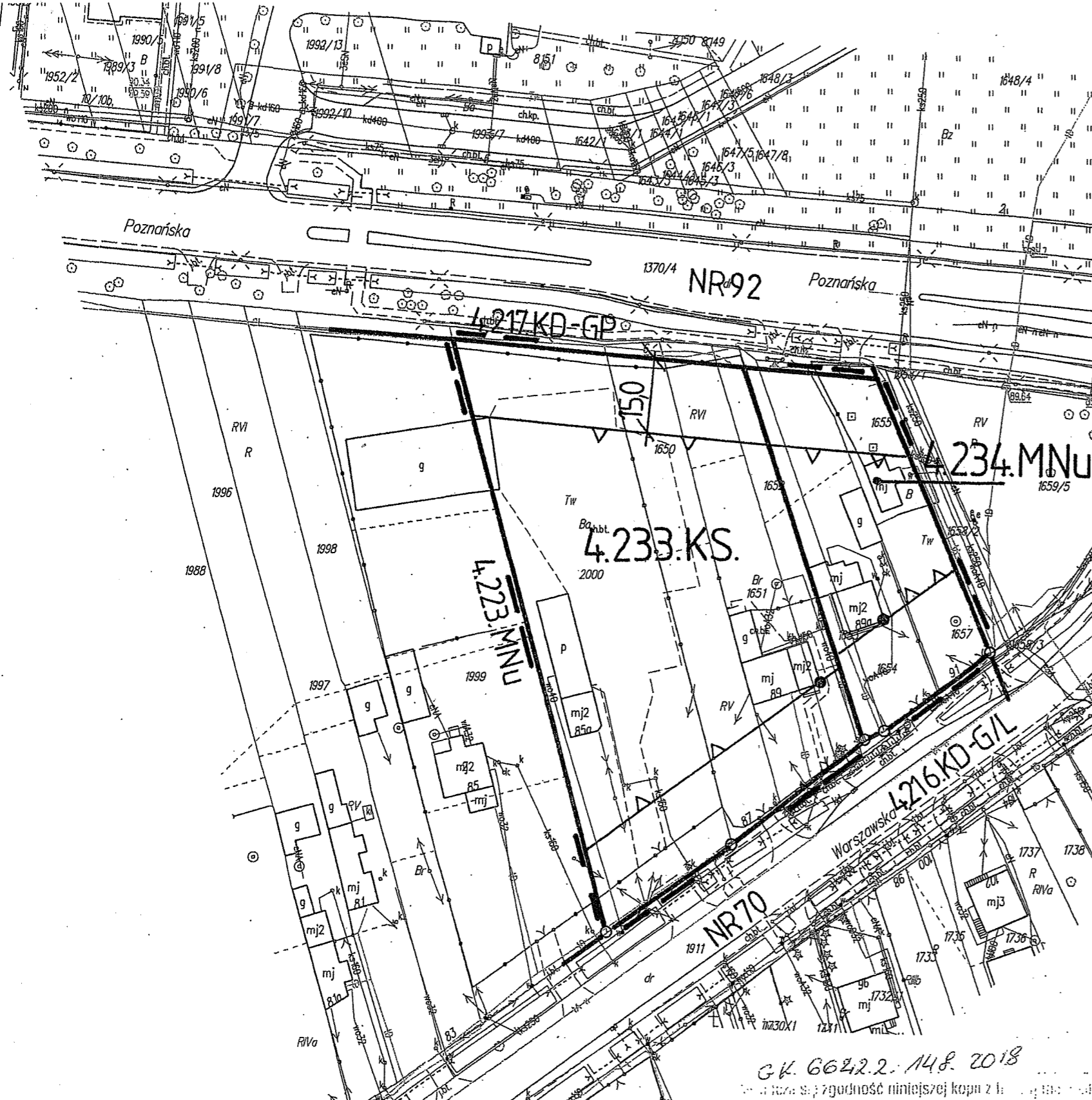
**§ 7.** Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej, nie występują.

**§ 8.** Traci moc uchwała Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 323 poz. 2902), w zakresie ustaleń dotyczących obszaru objętego zmianą planu.

**§ 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.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
ŁOWICZA**  
**OBSZAR URBANISTYCZNY KORABKA**  
 Fragment położony przy ul. Warszawskiej  
 Rysunek zmiany planu Skala 1:1000  
 Załącznik Nr .....do Uchwały Nr ...../...../2018 Rady Miejskiej w Łowiczu  
 z dnia ..... 2018r.



**LEGENDA**

Oznaczenie	Określenie oznaczenia
4.233.KS	Oznaczenie terenu symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia.
---	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, która jest granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.
—○—	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
▲●▲	Linia zabudowy – nieprzekraczalna z punktami identyfikacyjnymi przebiegu linii.
12,5	Zwymiarowanie linii zabudowy w metrach.
Nr 92, 70	Oznaczenie dróg krajowych.
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
KS	Tereny obsługi komunikacji samochodowej

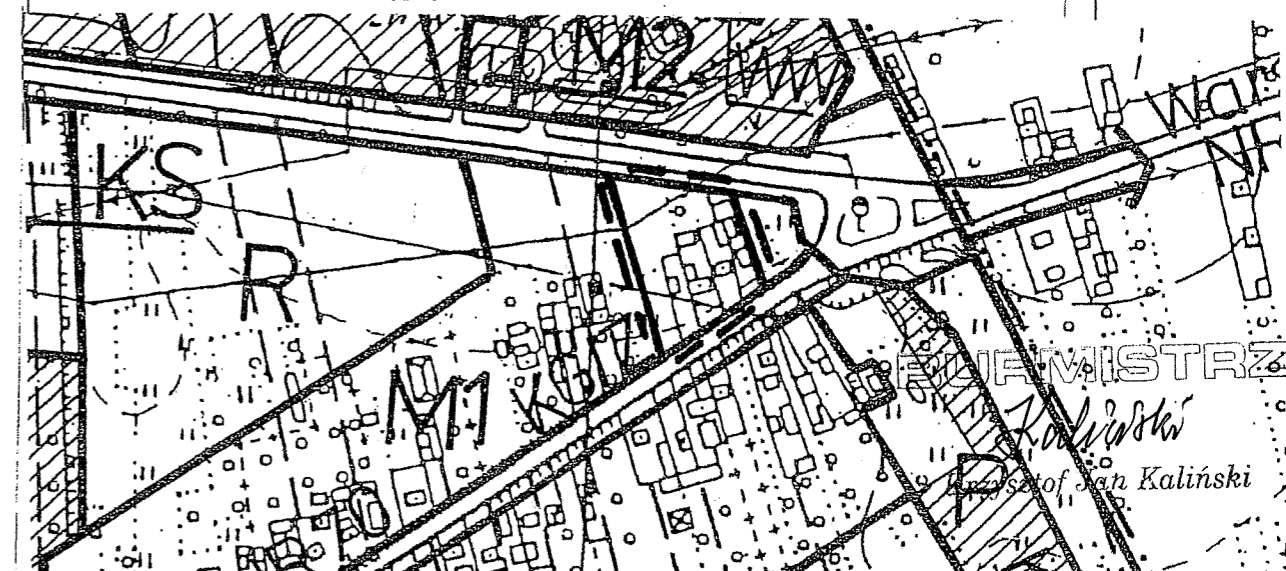
**OBJAŚNIENIA OZNACZEŃ PRZEZNACZENIA TERENU W OTOCZENIU OBSZARU  
ZMIANY PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przeznaczenie terenu
KD-GP	Tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego
MNu	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami.
KD-G/L	Tereny dróg publicznych - droga główna ruchu przyspieszonego, docelowo lokalna

**WYRYS**

z rysunku studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego Miasta Łowicza  
Skala 1 : 5 000

- granice obszaru objętego zmianą planu
- M1 - Obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.



Wycinek Mapy Wzrostkowej  
Zasadniczej  
 Obiekt ..... Korabka .....  
 m. Łowicz  
 Skala ..... 1/1000 .....

GK. 6642.2. 148. 2018  
 Wykaz zgodności niniejszej kopii z oryginałem  
 Wykaz zgodności geodezyjnego i kartograficznego  
 Wykaz zgodności planu z mapą  
 Wykaz zgodności materiału  
 Wykaz zgodności kopii  
 Wykaz zgodności przedsiady  
 Wykaz zgodności organu  
 STAROSTA ŁOWICZKI  
 P.1005  
 2018-07-15  
 Halina Białas  
 Inspektor  
 Wydział Geodezji i Kartografii

WŁAŚCICIEL  
 KANCELARIA  
 mgr inż. Jan Kaliński

## **Uzasadnienie**

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr LII/352/2017 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, obszar położony przy ulicy Warszawskiej.

Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 323 poz. 2902)

### **Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń 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 LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia z dnia 27 września 2018 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru jest kierunek rozwoju określony strefą M1 - obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez zachowanie istniejących kategorii przeznaczenia terenu (tereny mieszkaniowe jednorodzinne z usługami) na działkach Nr 1653 do 1657 oraz wprowadzenie funkcji związanych z obsługą komunikacji samochodowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

### **Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana warunków zagospodarowania terenu z wyodrębnieniem terenów zabudowy usługowej związanej z obsługą komunikacji samochodowej.

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 obszaru – teren mieszkaniowo-usługowej zabudowy, nie posiadający wybitnych cech krajobrazowych, położony w obszarach peryferyjnych miasta, poza strefami widokowymi na zabudowę staromiejską miasta,
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania, obszar planu nie posiada znaczącego wpływu na gospodarkę wodną miasta,
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zagadnienia ochrony konserwatorskiej nie występują,
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez umożliwienie realizacji specjalistycznej zabudowy usługowej,
- 7) prawo własności poprzez nie przeznaczanie nowych terenów na cele publiczne;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – potrzeby w obszarze nie występują;
- 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 komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę.

W związku z sytuowaniem nowej zabudowy, uwzględniono ustalenia planu miejscowego obowiązującego dotychczas, stan własności terenu wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. W tym zakresie projekt planu miejscowego, wyznacza zabudowę w ramach obszaru skoncentrowanego pasma zabudowy miejskiej. Realizacja zagospodarowania nie wymusza wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Tereny zabudowy wyznaczono przy istniejącej drodze o jezdni utwardzonej z sieciami uzbrojenia terenu, o znacznym stopniu przygotowanych do zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wzięto 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 2013 r. 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.

#### **Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu uwagi nie wpłynęły.

#### **PODSUMOWANIE.**

Projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz procedurom strategicznej oceny wpływu ustaleń 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 2018 r. poz. 2081). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgadnianiu 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:

- 1) projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w projekcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego zostały uwzględnione:
  - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
  - opinie właściwych organów;
- 3) w trakcie procesu wyłożenia projektu zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu nie zgłoszono uwag.
- 4) z uwagi na położenie obszaru zmiany planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

**BURMISTRZ**

*Kaliński*  
Krzysztof Jan Kaliński