

Projekt.

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice,
fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 i 583) oraz art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art.27 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) i w nawiązaniu do uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament, który stanowi częściową zmianę planu miejscowego uchwalonego uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2011 r. Nr 380, poz. 4200, z późn.zm.).

2. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego niniejszym planem miejscowym został określony na rysunku planu.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, oznaczony jako załącznik numer 1, którego treść obowiązującą stanowią:
 - a) linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu,
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zwymiarowanie linii zabudowy - w metrach.
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik numer 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik numer 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. Ilekroć w planie miejscowym jest mowa o:

- 1) **dopuszczeniu** określonej zabudowy i zagospodarowania terenu – należy przez to rozumieć uprawnienia do zachowania istniejących i realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych lub form zagospodarowania, które wykraczają poza zakres działań

ustalonych jako przeznaczenie terenu, a które zostały wskazane w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu;

- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która bezpośrednio przylega do drogi lub dojazdu, zapewniających tej działce dostęp do drogi publicznej;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni całkowitej budynków na działce budowlanej przez powierzchnię tej działki;
- 4) **liniach rozgraniczających terenu** – należy przez to rozumieć oznaczone na rysunku planu linie ciągłe wydzielającą teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na rysunku planu, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej przyległej drogi (ulicy), i która nie dotyczy:
 - ściany kondygnacji podziemnej budynku,
 - elementów wystających ze ściany budynku, takich jak: balkon, wykusz, schody, podjazd dla niepełnosprawnych, zadaszenie wjazdu i wejścia, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego.W sytuacji, gdy nieprzekraczalna linia zabudowy pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi (ulicy) dopuszczenie przekroczenie linii zabudowy dotyczy wyłącznie takich elementów wystających ze ściany budynku jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego, z zachowaniem warunku, że przekroczenie to nie będzie większe niż 1,5 m;
- 6) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszego planu;
- 7) **obszarze urbanistycznym** - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu ewidencyjnego;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony planem zespół działań możliwych do realizacji w terenie i które zostały opisane w tekście planu i oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi;
- 9) **stanie istniejącym** zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszego planu;
- 10) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszym planem przeznaczenie i zasady zagospodarowania, a które zostały oznaczone w tekście oraz na rysunku planu symbolem cyfrowym;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (wyrażony w procentach) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej a uzyskany z podzielenia powierzchni terenu z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie, przez powierzchnię działki budowlanej;
- 12) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony niniejszym planem dla działki budowlanej, a uzyskany z podzielenia powierzchni zabudowanej, wyznaczonej przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej, przez powierzchnię tej działki;
- 13) **wysokości budynków** określonej w metrach – należy przez to rozumieć wysokość liczoną od najniższego poziomu terenu w miejscu lokalizacji budynku do najwyższej położonego punktu przekrycia budynku;
- 14) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do utrzymania istniejących oraz wykonywania zaprojektowanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami

gospodarczymi, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, infrastrukturą techniczną, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;

- 15) **zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej**, oznaczonej symbolem „MW” - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią i obiektami małej architektury;
- 16) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć działania ograniczone do zachowania istniejących oraz realizacji zaprojektowanych obiektów budowlanych służących działalności usługowej w zakresie obsługi administracyjno-biurowej, kultury, edukacji i nauki (z wyłączeniem placówek szkolnych), wychowania i opieki nad dziećmi, ochrony zdrowia (z wyłączeniem szpitali), obsługi finansowej, poczty, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²), oraz innych usług bytowych świadczonych bezpośrednio na rzecz ludności, takich jak: krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, zegarmistrzowskie, biura projektowe, geodezyjne i rachunkowe, kancelarie prawne, pojedyncze gabinety lekarskie i gabinety przeznaczone do nauczania i opieki nad dziećmi, usługi napraw artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne o podobnym charakterze - z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych, gospodarczych, garażami, a także dojściami, dojazdami, miejscami postojowymi dla samochodów, urządzeniami budowlanymi oraz zielenią;
- 17) **zachowaniu obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych remontów, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i ich odbudowy;
- 18) **zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć określone planem wymagania stawiane przy realizacji przeznaczenia terenu.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa, według stanu na dzień uchwalenia niniejszego planu.

3. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust.1, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie według przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. Z uwagi na uwarunkowania, w niniejszym planie nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, innych niż z zakresu ochrony zabytków, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa - takie obiekty i tereny nie występują;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 5. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z treści niniejszego planu miejscowego nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeśli zachowana zostanie możliwość realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu i zachowane zostaną przepisy odrębne.

Rozdział 2

Przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania wydzielonego terenu

§ 6.1. W obszarze urbanistycznym „Bratkowice” wydzielą się teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, którego linie rozgraniczające zostały określone na rysunku planu, i który został opisany symbolem cyfrowym i literowym - 2.165.MW.

2. Linie rozgraniczające terenu pokrywają się z liniami granicznymi działki ewidencyjnej o numerze 8527/32 (obręb ewidencyjny Bratkowice).

§ 7. Dla terenu 2.165.MW ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady i warunki zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania:
 - a) dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o udziale nie większym niż 35% powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych realizację lokali usługowych wykorzystywanych dla potrzeb działalności z zakresu określonego niniejszym planem dla zabudowy usługowej,
 - c) w zakresie zasad i wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
 - nieprzekraczalne linie zabudowy, których przebieg określa się na rysunku planu poprzez zwymiarowanie,
 - wskaźnik zabudowy do 0,5,
 - intensywność zabudowy od 0,1 do 3,0,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej nie mniejszy niż 25%, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nie mniejszy niż 15%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejszy niż 30%,
 - d) w zakresie parametrów kształtowania zabudowy ustala się:
 - wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i budynków mieszkalnych wielorodzinnych z usługami od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych, i nie większa niż 18 m,
 - wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych - dwie kondygnacje nadziemne i nie większa niż 10 m,
 - wysokość pozostałych budynków nie większa niż 5 m,
 - dachy na budynkach o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 40^o,
 - realizując obiekty użyteczności publicznej wymagane jest zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania przez osoby niepełnosprawne,
 - e) w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:
 - wymagane jest równoczesne lub wyprzedzające wykonanie elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem, w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń określonych przeznaczeniem terenu,
 - zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych. Zakaz nie dotyczy sieci infrastruktury technicznej,
 - w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło ustala się preferencje dla realizacji przyłączenia budynków do miejskiego systemu ciepłowniczego,
 - teren wskazuje się jako rodzaj terenu o dopuszczalnych poziomach hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska - jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”,
 - f) w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:
 - teren położony jest w obszarze stanowiska archeologicznego. Na terenie, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków,
 - g) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
 - nie wyznacza się terenu jako wymagającego obowiązkowo scalenia i podziału nieruchomości,
 - w przypadku objęcia terenu scalaniem i podziałem nieruchomości powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub

zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nie powinna być mniejsza niż 1500 m², szerokość frontu tej działki - nie mniejsza niż 30 m, kąt położenia nowych linii granicznych działki w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej (lub dojazdu) - 90°, z tolerancją 2% (+/-), z , powierzchnia wydzielanej działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie powinna być mniejsza niż 150 m², szerokość frontu tej działki - nie mniejsza niż 7 m, kąt położenia nowych linii granicznych działki w stosunku do pasa drogowego drogi obsługującej (lub dojazdu) - 90°, z tolerancją 2% (+/-). Powyższe ograniczenia nie obowiązują dla działki budowlanej wydzielanej z przeznaczeniem dla zabudowy obiektami i urządzeniami infrastruktury technicznej, nie ustala się jej wielkości, szerokości frontu i kąta położenia nowych linii granicznych w stosunku do drogi obsługującej,

h) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- dostępność komunikacyjną terenu zapewniają, z zastrzeżeniem treści przepisów odrębnych, przyległe do terenu drogi (ulice) publiczne - ulica Bursztynowa i ulica Błogosławionej Bolesławy Lament,
- w zagospodarowaniu działki budowlanej wymagane jest urządzenie stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników zabudowy, stałych i przebywających okresowo. Stanowiska postojowe dla samochodów winny być urządzone w ilości dostosowanej do potrzeb wynikających z realizowanej funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu, lecz nie mniejszej niż w ilości wynikającej z ustalonych w niniejszym planie miejscowym minimalnych wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych, w tym stanowiska postojowe dla parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- obowiązują następujące wskaźniki wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych w ilości, minimum: przy realizacji zabudowy mieszkaniowej - jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie, przy realizacji obiektów handlowych - jedno stanowisko postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży, w przypadku lokalizacji innych obiektów usługowych - jedno stanowisko postojowe na każdy obiekt a ponadto jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usługowej. W przypadku realizacji na działce budowlanej obiektów różnych co do przeznaczenia, wymaganą liczbę stanowisk postojowych dla samochodów osobowych określa się w oparciu o powyższe wskaźniki, zbilansowane proporcjonalnie do każdego z tych obiektów,
- obowiązuje wyznaczenie stanowisk przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: jedno miejsce, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi od sześciu do piętnastu, dwa miejsca, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi od szesnastu do czterdziestu, trzy miejsca, jeśli liczba stanowisk postojowych dla samochodów osobowych wynosi więcej niż czterdzieści,
- ustala się obowiązek urządzenia stanowisk postojowych przeznaczonych dla rowerów w ilości odpowiadającej 10% wymaganych miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

i) w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- dopuszcza się zachowanie istniejących sieci infrastruktury technicznej, których zasięg obsługi wykracza poza obsługę terenu, z dopuszczeniem zmiany trasy ich przebiegu, jeśli będzie zachowana możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu na warunkach określonych w planie oraz będą zachowane przepisy odrębne,
- zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- odprowadzenie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacyjnej,
- odprowadzenie wód opadowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej lub na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, przy zachowaniu przepisów odrębnych,

- zaopatrzenie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia oraz istniejące, położone poza obszarem planu, stacje transformatorowe ze średniego na niskie napięcie, także w przypadku zapotrzebowania - w oparciu o stację transformatorową sytuowaną w terenie,
- zaopatrzenie w gaz – w oparciu o sieci gazowe średniego i niskiego ciśnienia powiązane z miejską infrastrukturą gazową,
- zaopatrzenie w energię cieplną – z wykorzystaniem zewnętrznych sieci: miejskiej sieci ciepłowniczej, sieci elektroenergetycznej, sieci gazowej lub w oparciu o źródło własne, z obowiązkiem stosowania technologii i rodzaju paliw charakteryzujących się niską emisją zanieczyszczeń do powietrza, przy zachowaniu przepisów odrębnych,
- dla celów zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną dopuszcza się zastosowanie urządzeń odnawialnego źródła energii (za wyjątkiem energii wiatru i biogazu) o mocy nie przekraczającej 100 kW,
- umiejscowienie instalacji solarnych i fotowoltaicznych dopuszczalne jest, wyłącznie, na powierzchni dachu budynków. Elementy tych instalacji oraz ich konstrukcja nośna nie mogą wykraczać poza obrys zewnętrzny budynków,
- usuwanie odpadów komunalnych - na zasadach określonych w przepisach odrębnych, w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania.

Rozdział 3 Postanowienia końcowe

§ 8. Dla terenu 2.165.MW ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wielkości 1%.

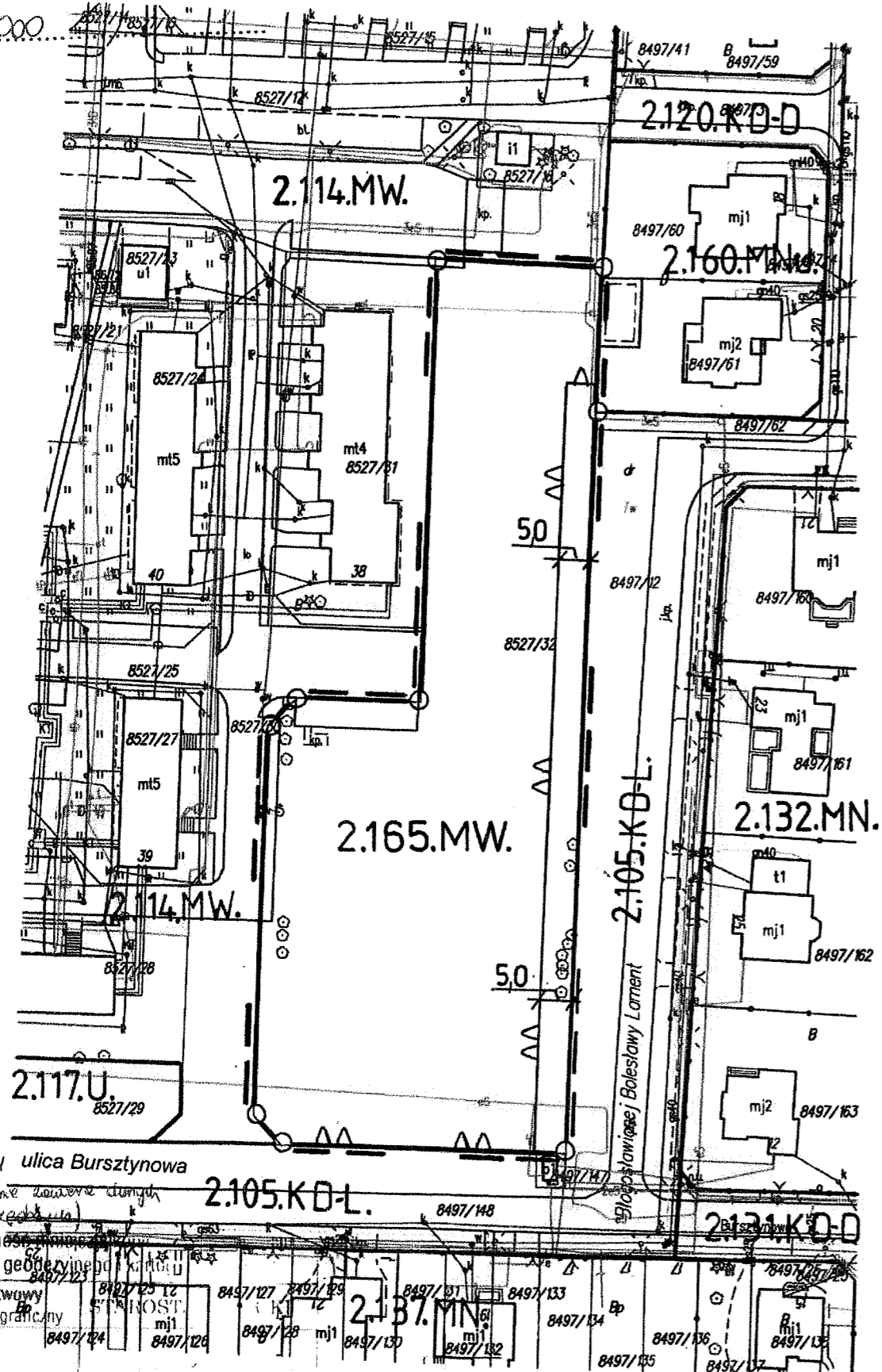
§ 9. Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2011r. Nr 380, poz.4200, z późn.zm.) dotyczące obszaru objętego niniejszym planem.

§ 10. 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

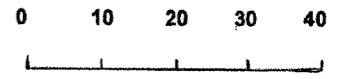
Jacek Wiśniewski



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ŁOWICZA**

Obszar urbanistyczny Bratkowice
Fragment położony przy ulicach: Bursztynowej
i Błogosławionej Bolesławy Lament

Rysunek planu skala 1:1000



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia

LEGENDA RYSUNKU PLANU

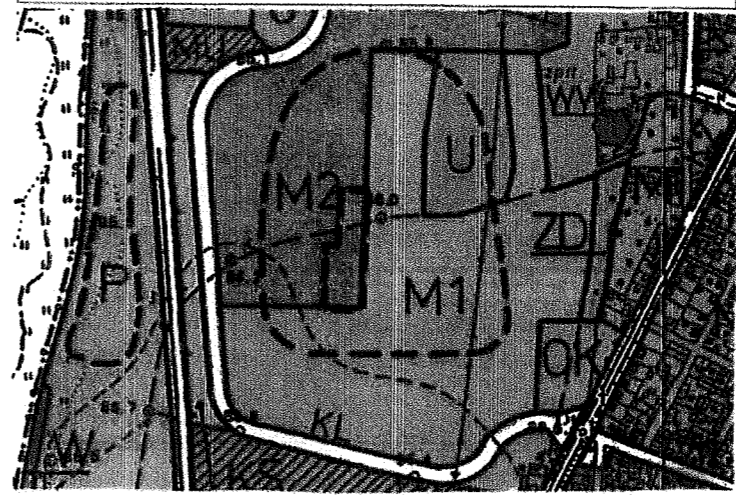
	linie rozgraniczające terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są granicą obszaru objętego planem miejscowym
	punkty identyfikacyjne przebiegu linii rozgraniczających terenu o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
2.165.MW.	teren określony symbolem cyfrowym i symbolem literowym dotyczącym przeznaczenia terenu
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	nieprzekraczalne linie zabudowy
5,0	zwymiarowanie linii zabudowy – w metrach

**OBJAŚNIENIE OZNACZEŃ DOTYCZĄCYCH PRZEZNACZENIA
TERENÓW W OTOCZENIU OBSZARU PLANU MIEJSCOWEGO**

Oznaczenie	Przedmiot oznaczenia
KD-L	drogi publiczne - lokalne
KD-D	drogi publiczne - dojazdowe
MW	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
U	zabudowa usługowa
MNu	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza
skala 1:10000**

--- granica obszaru objętego planem miejscowym
Objaśnienie oznaczenia na wyrysie:
M2 obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi



PK. 6642.2. 625.2021 ulica Bursztynowa

zgodnie z wnioskiem o wydanie decyzji
o wyłączeniu z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

Organ prowadzący państwowy
zasób geodezyjny i kartograficzny

Nazwa i adres organu

Identyfikator materiału
zasobu: P.1005

Data wydania: 05. 05. 2021

z up. STAROSTY
Katarzyna Bednarek
Pomoc Administracyjna
w Wydziale Geodezji i Kartografii

Teren 2.165.MW położony jest w obszarze
stanowiska archeologicznego

BURMISTRZ

Kaliński
Krzysztof Jan Kaliński

Załącznik nr 2
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W terminie wyznaczonym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament uwagi nie wpłynęły.

Przewodniczący Rady

Jacek Wiśniewski

Załącznik nr 3
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji zapisanych w planie
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament nie określa się zadań inwestycyjnych z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Jacek Wiśniewski

Załącznik nr 4
do UCHWAŁY NR
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia

Załącznik4.gml

Rada Miejska w Łowiczu przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Przewodniczący Rady

Jacek Wiśniewski

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obręb urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament

Projekt planu został opracowany w wykonaniu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu to niezabudowana działka położona w Łowiczu, na obszarze osiedla mieszkaniowego „Bratkowice”, oznaczona numerem ewidencyjnym 8527/32. Działka położona jest na pograniczu terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w rejonie skrzyżowania ulic: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Powierzchnia działki wynosi 6208 m². Działka jest własnością Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu.

Projekt planu zmienia w całości ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łowiczu Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011 r., w zakresie dotyczącym wyodrębnionego w tym planie terenu o symbolu 2.149.MW. Rada Miejska w Łowiczu zdecydowała o podjęciu opracowania nowego planu, uwzględniając wniosek właściciela nieruchomości o dopuszczenie na części w/wym. terenu lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych (sytuowanych w układzie szeregowym), o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników określających intensywność zabudowy, w sposób który umożliwi budowę większej liczby mieszkań i budowę garażu podziemnego.

W projekcie planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu - na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. W ograniczonym zakresie ustanawia się prawo do realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Podobnie jak dotychczas, zezwala się na umieszczenie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokali usługowych. Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, dopuszczając usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bł.Bolesławy Lament, przyzwalając jednocześnie na zbliżenie do ulicy podziemnej części budynku. Nie zmienia się ustaleń aktualnie obowiązującego planu w zakresie dotyczącym kształtowania wysokości budynków, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie wielorodzinnej, wielkości wskaźnika powierzchni zabudowanej nadziemnych części budynków, wielkości wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych. W projekcie planu wprowadza się w niewielkim zakresie, dodatkowe regulacje odnoszące się do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w uwzględnieniu zmian wprowadzanych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie po roku 2011.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r. Wydzielony w projekcie planu teren 2.165.MW to obszar, dla którego w studium przypisuje się kierunek rozwoju jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi” (obszar oznaczony symbolem „M2”). Dla obszaru określa się jako preferowane, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu (dominująca forma zabudowy w danym obszarze to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków),
- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,
- dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej.

Na obszarze obowiązują następujące parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: w zabudowie wielorodzinnej - 25%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 10%, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej - 5%.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem.

W wykonaniu w/wym. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wraz z projektem planu miejscowego zostały opracowane: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia projektu planu wyczerpują wymagania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące obowiązującego zakresu sporządzanych planów, a służącym celom ochrony i harmonijnego ukształtowania cech elementów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu stanowi niezabudowaną enklawę w zabudowie dużego osiedla mieszkaniowego. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem na części terenu zabudowy jednorodzinnej oraz określone warunki dla realizacji zabudowy, nawiązują do funkcji, parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego sąsiedztwa.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty projektem planu położony jest niemal centralnie na obszarze osiedla mieszkaniowego z zabudową bloków mieszkalnych i zabudową domów jednorodzinnych - realizowaną współcześnie. W otoczeniu obszaru planu nie występują obiekty i obszary, które prezentowałyby wartości architektoniczne i krajobrazowe wymagające ochrony.

c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego. Działka objęta planem jest niezabudowana. Położona jest w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej i podlega presji ze strony tej zabudowy. Grunty wchodzące w skład obszaru planu sklasyfikowane są jako zabudowane - „tereny mieszkaniowe, symbol B”

Obszar planu, także jego bliskie i dalsze otoczenie, nie są poddane ochronie w formach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

W celu minimalizacji niekorzystnego wpływu na środowisko zawiera się w projekcie planu szereg warunków, które będą obowiązywać w realizacji zabudowy na wyodrębnionym terenie. Na terenie mogą być lokalizowane obiekty ściśle zdefiniowane co do sposobu użytkowania. Dozwolone planem rodzaje obiektów usługowych, nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obok ściśle zdefiniowania przeznaczenia terenu, projekt planu zawiera ustalenia w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy, także warunków i zasad obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Część mediów przewidziana dla obsługi zabudowy ma bezpośrednie odniesienie do problematyki ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami emitowanymi przez nową zabudowę. Obszar planu zachowuje dostępność do wszystkich mediów, niezbędnych dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty projektem planu położony jest w całości na obszarze stanowiska archeologicznego. W projekcie planu wskazuje się na to położenie oraz związane z tym, a wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, warunki ochrony zabytków archeologicznych.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu określa się wymagania z zakresu ochrony zdrowia, między innymi, poprzez zakwalifikowanie terenu planu do terenu chronionego przed hałasem (stosownie do zasad ustalonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska), także poprzez wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z ustaleniami zawartymi w projekcie planu nie będzie stwarzało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zarówno na tym terenie, jak i na terenach otaczających.

W projekcie planu dla potrzeb osób niepełnosprawnych określa się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto wskazuje się, że realizując obiekty użyteczności publicznej wymagane jest zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

W projekcie planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Sporządzany projekt planu utrzymuje podstawowe przeznaczenie terenu ustalone w aktualnie obowiązującym planie. Obszar planu ma dogodne położenie dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej ze względu na położenie w strukturach istniejącego osiedla mieszkaniowego, łatwą dostępność komunikacyjną, łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej, bliską dostępność do infrastruktury społecznej.

g) dotyczy prawa własności

Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie przewiduje się skutków wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

W projekcie planu nie wyodrębnia się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego - nie zachodzi taka potrzeba.

j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu określa się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Ustala się również warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną, energię cieplną, wodę, zapewniają istniejące na obszarze planu i terenach bezpośrednio przyległych, sieci - odpowiednio, elektroenergetyczne, ciepłownicza, wodociągowa. Dla odprowadzenia ścieków zostanie wykorzystana istniejąca, miejska sieć kanalizacji sanitarnej.

k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa, w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu - zapisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Łowiczu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, także o terminie składania wniosków do projektu planu, Burmistrz Miasta Łowicza zamieścił w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, także na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łowiczu. Z zachowaniem terminu wskazanego w ogłoszeniu, właściciel jednej z nieruchomości położonej przy ulicy Bł. Bolesławy Lament, złożył 5 pism, w których zostały sformułowane następujące zastrzeżenia i wnioski do planu:

- sprzeciw wobec przeznaczenia pasa drogowego ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej na potrzeby inwestycyjne Spółdzielni Mieszkaniowej.

Należy tutaj wyjaśnić, że opracowaniem nowego planu nie obejmuje się pasów drogowych w/wym. ulic;

- o utrzymanie bez zmian dla działki nr 8527/32 linii zabudowy wzdłuż ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej; przesunięcie linii zabudowy spowoduje pogorszenie doświetlenia światłem słonecznym posesji zlokalizowanych przy ul. Bł. Bolesławy Lament;

W projekcie planu utrzymuje się bez zmian w stosunku do planu aktualnie obowiązującego, linię zabudowy od strony ul. Bł. Bolesławy Lament dla części nadziemnej budynków (przywala się na zbliżenie części podziemnej budynku). Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, przyzwalając na usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy (obszar planu położony jest na północ od budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych wzdłuż ulicy Bursztynowej);

- o utrzymanie w nowym planie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji. W projekcie planu, podobnie jak w planie aktualnie obowiązującym, ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokość od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 18 m;

- o wprowadzeniu zakazu lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w pasach drogowych ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej (działki nr 8497/12 i nr 8497/148); miejsca postojowe winny być zapewnione w granicach własnej działki.

W projekcie planu zawierają ustalenia nakazujące urządzenie w obrębie działki budowlanej wystarczającej liczby stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników przyszłej zabudowy i jednocześnie określa się ich minimalną liczbę;

- o ustalenie zakazu budowy nowych zjazdów z ulic miejskich na teren działki nr 8527/32; działka posiada dostęp do drogi zlokalizowanej na działce sąsiedniej o numerze 8527/30.

W planie miejscowym nie jest możliwe ustanowienie warunków dla lokalizacji zjazdów z dróg publicznych, w tym zakazów urządzania takich zjazdów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne, nie dają podstaw do rozstrzygnięcia tych kwestii w planach miejscowych. O warunkach realizacji zjazdów lub odmowie budowy zjazdów z dróg publicznych decyduje zarządca drogi w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (art. 29 ustawy).

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 4 lutego 2022 r. do 25 lutego 2022 r. Ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą ukazało się w dniu 27 stycznia 2022 r. w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łowiczu oraz na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łowiczu. Projekt planu i prognoza zostały udostępnione na stronie internetowej - w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łowiczu. W dniu 15 lutego 2022 r. zorganizowano dyskusję nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Zgodnie z ogłoszeniem, do dnia 14 marca 2022 r. zbierano uwagi do projektu planu. Uwagi nie wpłynęły.

l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku sporządzania projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne wymagane na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 i 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz.2373, z późn.zm.).

ł) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu określono, że zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie miejskiej sieci wodociągowej. Taka sieć znajduje się w pasach przyległych ulic miejskich - ulicy Bursztynowej i ulicy Bł. Bolesławy Lament, a także na obszarze istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, administrowanej przez Łowicką Spółdzielnię Mieszkaniową. Nie zachodzi potrzeba rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej.

m) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym

W projekcie planu zachowuje się taką równowagę. W projekcie planu nie wyodrębnia się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego.

n) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu uwzględnia się wymagania w w/wym. zakresie.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza i planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta, została przyjęta uchwałą Nr IX/67/2019 z dnia 28 marca 2019 r. W w/wym. uchwale Rada Miejska w Łowiczu rozstrzygnęła o przyjęciu wyników dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o aktualności Studium, o potrzebie stopniowej aktualizacji planów miejscowych sporządzonych pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, także o dopuszczeniu zmian planów miejscowych w uzasadnionych sytuacjach i zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego zapisanymi w Studium, a wywołanych indywidualnymi wnioskami.

Projekt planu stanowi punktową zmianę ustaleń planu miejscowego, uchwalonego w 2001 r. dla całego obszaru urbanistycznego Bratkowice. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, dla których należy realizować obiekty w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu nie rodzi dla budżetu Miasta skutków w postaci wydatków na realizację zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Dochodami budżetu Miasta, które byłyby efektem wdrożenia planu może być, przede wszystkim, dodatkowy dochód z tytułu podatku od nieruchomości. Uzyskanie dochodu z tytułu tzw. renty planistycznej jest mało prawdopodobne (w projekcie planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu i upłynął okres 5-ciu lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, który obowiązuje aktualnie).

**Uzasadnienie podjęcia uchwały
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza -
obszar urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej
i Błogosławionej Bolesławy Lament.**

Projekt planu został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu to niezabudowana działka położona w Łowiczu, na obszarze osiedla mieszkaniowego „Bratkowice”, oznaczona numerem ewidencyjnym 8527/32. Działka położona jest na pograniczu terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w rejonie skrzyżowania ulic: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Powierzchnia działki wynosi 6208 m². Działka jest własnością Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu.

Opracowanie projektu planu wiąże się ze zmianą ustaleń planu miejscowego dotychczas tam obowiązującego, to jest planu przyjętego przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011r. W planie tym w/wym. działka przeznaczona jest na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i stanowi teren planistyczny oznaczony symbolem 2.149.MW.

W projekcie planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu - na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. W ograniczonym zakresie ustanawia się prawo do realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Podobnie jak dotychczas, zezwala się na umieszczenie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokali usługowych. W projekcie planu wprowadza się w niewielkim zakresie, nowe regulacje odnoszące się do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Nowe rozwiązania zapisane w projekcie planu uwzględniają większość postulatów zgłoszonych przez właściciela nieruchomości we wniosku o dokonanie zmiany planu z 2011 r.

Szczegółową analizę i ocenę rozwiązań przyjętych w projekcie planu zawiera się w treści „Uzasadnienia” sporządzonego na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (opracowanie w załączeniu).

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r. W studium dla obszaru objętego projektem planu wyznacza się kierunek rozwoju opisany jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi” (obszar oznaczony jest symbolem „M2”).

Z uchwaleniem niniejszego planu nie wiążą się wydatki z budżetu Miasta dla realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy; zadań takich nie zapisuje się w projekcie planu.

Przedstawiany projekt planu podlegał opiniowaniu, uzgadnianiu i wyłożeniu do publicznego wglądu, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami - zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W terminie wskazanym w ogłoszeniu o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwagi nie wpłynęły.

Wobec wyczerpania procedur formalno-prawnych związanych ze sporządzeniem planu wnioskuję o podjęcie uchwały według załączonego projektu.

W załączeniu: projekt planu i „Uzasadnienie sporządzone na podstawie art.15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym....”

BURMISTRZ

Kaliński

Krzysztof Jan Kaliński

