

**UCHWAŁA NR/2023
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia sierpnia 2023r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska
(w zakresie terenu o symbolu 1.25.UU,MWN).**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. 559, poz. 583 i poz. 1463) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska, zatwierdzonego uchwałą Nr XL/234/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 maja 2005 roku Nr 167, poz. 1677; zm. z 2010 r. Nr 297, poz. 2481) dla terenu o symbolu 1.25.UU,MWN wyłącznie w zakresie wskaźnika udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej, wskaźnika wysokości zabudowy i warunku nachylenia połaci dachowych oraz dopuszczenia garaży nadziemnych i podziemnych.

§ 2. Granice obszaru zmiany planu pokrywają się z granicami terenu o symbolu 1.25.UU,MWN, określonego na rysunku planu w obowiązującym planie miejscowym, wymienionym w § 1 uchwały.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Jacek Wiśniewski

Uzasadnienie

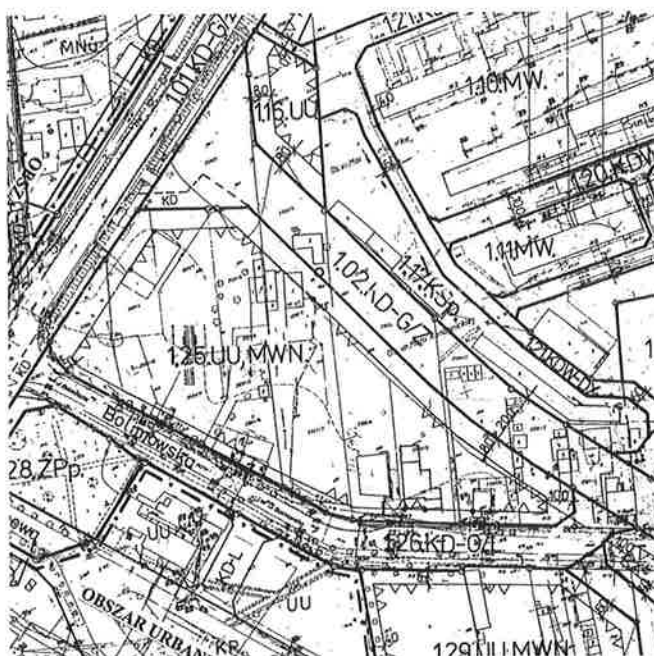
do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska (w zakresie terenu o symbolu 1.25.UU,MWN).

Planem miejscowym zatwierdzonym uchwałą Nr XL/234/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 28 maja 2005 roku Nr 167, poz. 1677; zm. z 2010 r. Nr 297, poz. 2481), w § 37 pkt 2 ustalono dla terenu, który został oznaczony symbolem 1.25.UU,MWN, „zasady i warunki zagospodarowania:

- a) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej, co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) zabudowa mieszkaniowa i użyteczności publicznej wolnostojąca z dopuszczeniem zabudowy zespolonej uzasadnionej istniejącą szerokością działki budowlanej,
- c) wysokość budynków mieszkalnych i użyteczności publicznej do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia kondygnacja w poddaszu użytkowym,
- d) teren bez dostępności komunikacyjnej (kołowej) z drogi o symbolu 1.02.KD-G/2.”

Z kolei w ustaleniach ogólnych powoływanego wyżej planu miejscowego przyjęto następujące warunki:

- połacie dachowe na budynku mieszkalnym wielorodzinnym o nachyleniu od 18% do 100% (od 8° do 45°),
- połacie dachowe na budynku mieszkalnym jednorodzinym symetryczne i o nachyleniu od 40% do 100% (od 18° do 45°),
- połacie dachowe na pozostałych budynkach o nachyleniu od 18% do 66% (od 8° do 30°),
- maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki wynosi 70% (w odniesieniu do terenu objętego zmianą).



Wycinek obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza dla terenu oznaczonego symbolem 1.25.UU,MWN.

Właściciele działek ewidencyjnych nr 2501/9, 2501/1, 2501/11, 2501/12, 2501/13 i 2501/14, położonych w terenie o symbolu 1.25.UU,MWN obowiązującego planu miejscowego, zawnieśli o zmianę warunków zagospodarowania wskazanych niniejszym planem, proponując dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej użyteczności publicznej:

- wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych,
- nachylenie połaci dachowych od 2%,
- możliwość budowy garaży nadziemnych i podziemnych,
- minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego 10%.

Przeprowadzono analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego planu, zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), dla nieruchomości wskazanych niniejszymi wnioskami na podstawie wyników, której wyznaczono granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego pokrywającą się z terenem o symbolu 1.25.UU,MWN.

Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonym uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r., omawiany teren o symbolu 1.25UU,MWN obowiązującego planu miejscowego, znajduje się w strefie o symbolu MU - obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej i usługowej z nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi. W niniejszej strefie założono rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej przy spełnieniu warunków:

- a) wysokość budynków do 5 kondygnacji nadziemnych,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:
 - 10% w zabudowie mieszkaniowo - usługowej,
 - 5% w zabudowie usługowej oraz techniczno-produkcyjnej,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej podporządkowany wymogom konserwatorskim,
- d) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę usługową o powierzchni sprzedaży do 1000m²,
- e) wielkość obiektów handlowych na wyodrębnionych planem miejscowym terenach o przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o powierzchni sprzedaży do 400m²,
- f) istniejące obiekty handlowe niespełniające warunku powierzchni sprzedaży do zachowania,
- g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego nie wywołuje skutków finansowych dla samorządu w postaci wydatków, poza opracowaniem dokumentacji planistycznej, które ograniczone będzie do sporządzenia projektu uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego oraz prognozy skutków finansowych, a także wniosku o uzyskanie zgody na odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, co jest wskazane przy przedmiotowej zmianie. W przypadku nie uzyskania wspomnianej zgody, koniecznym będzie sporządzenie również opracowania ekofizjograficznego podstawowego oraz prognozy

oddziaływania na środowisko. Należy natomiast spodziewać się zwiększenia dochodów z tytułu podatków i opłat z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej

Zmiana planu miejscowego, uwzględniająca wnioski właścicieli nieruchomości położonych w terenie o symbolu 1.25UU,MWN obowiązującego planu miejscowego, będzie niewielką korektą tego dokumentu, zgodną z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Nie ulegną zmianie ustalenia rysunku planu miejscowego.

BURMISTRZ

Krzysztof Jan Kaliński