

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

w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta
Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Kostka
w rejonie ulicy Katarzynów i ulicy Czajki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572 i 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 uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Kostka w rejonie ulicy Katarzynów i ulicy Czajki.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny przedstawiający granice obszaru objętego projektem planu, o którym mowa w § 1.

§ 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Kostka w rejonie ulicy Katarzynów i ulicy Czajki.

Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Kostka w rejonie ulicy Katarzynów i ulicy Czajki, dotyczy obszaru o powierzchni około 130 ha, nie objętego planami miejscowymi, którego przeważająca część została wskazana, ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, jako obszar, dla którego zakłada się sporządzenie planów miejscowych.

Dla obszaru opracowania, określonego na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, wprowadzone zostaną zasady i warunki zagospodarowania, co wykluczy potrzebę wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto na przestrzeni ostatnich lat wpływały wnioski o sporządzenie planu miejscowego dla terenu położonego w rejonie ulicy Czajki.

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), dla terenów objętych powyższymi wnioskami. Ponadto analizie poddano otoczenie obszaru wskazanego w tych wnioskach, biorąc pod uwagę znaczącą ilość wydawanych decyzji w sprawie ustalenia warunków zabudowy w rejonie ulicy Katarzynów i ulicy Czajki oraz występowanie antropopresji na użytki rolne.

W niniejszych wnioskach właściciele nieruchomości wnosili o:

- przeznaczenie działek ewidencyjnych nr: 4760/2 (obecnie działki ewidencyjne nr: 4760/3 i 4760/4), 4761/1, 4262 pod zabudowę mieszkaniową z usługami,
- sporządzenie planu miejscowego dla działek ewidencyjnych nr: 4735/3, 4735/4, 4738/3, 4738/4, 4752, 4760/2 (obecnie działki ewidencyjne nr: 4760/3 i 4760/4) i 4760/4/1 - nie wskazano klasy przeznaczenia terenu,
- umożliwienie likwidacji fragmentu drogi w ulicy Czajki (część działki ewidencyjnej nr 4808).

Dla terenów objętych powyższymi wnioskami oraz analizując otoczenie obszaru wskazanego w tych wnioskach stwierdza się obszary rozwoju przestrzennego określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza zatwierdzonym uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r.:

- obszar oznaczony symbolem M1 o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi (w tym działki ewidencyjne nr: 4735/3, 4735/4, 4738/3, 4738/4, 4752, 8553/1 i 4760/3 oraz część działki ewidencyjnej nr: 4760/4, 4761/2 i 4262/2),
- obszar oznaczony symbolem M2 o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi (w tym część działki ewidencyjne nr: 4760/4, 4761/2 i 4262/2),

- obszar oznaczony symbolem P o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową (w tym działka ewidencyjna nr 4808 na fragmencie wnioskowanym do likwidacji drogi w ul. Czajki),
- obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczony symbolem R,
- obszar leśny oznaczony symbolem ZL.

Z analizy zgodności proponowanych funkcji zabudowy w planie miejscowym z dokumentami planistycznymi wynikają poniższe wnioski:

- przyjęty obszar do sporządzenia planu miejscowego obejmuje istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodzinną oraz istniejącą zabudowę produkcyjną,
- propozycje do sporządzenia planu miejscowego nie naruszają ustaleń Studium,
- określenie w planie miejscowym dla części działki ewidencyjnej nr 4808 (fragment drogi w ul. Czajki wskazany wnioskiem do likwidacji) kategorii terenów produkcji wiąże się z koniecznością utworzenia placu do zawracania na zakończeniu północnego odcinka ul. Czajki oraz z koniecznością zapewnienia powiązania odcinka południowego ul. Czajki z ul. Katarzynów.

Sporządzenie planu miejscowego wywoła skutki finansowe dla samorządu w postaci wydatków związanych z wypłatą odszkodowań za grunty przeznaczone pod projektowane drogi oraz ich budową w wysokości około 20 mln zł, a także wydatki wynikające z ewentualnego scalenia i podziału nieruchomości na działki budowlane. Należy natomiast spodziewać się zwiększenia dochodów z tytułu podatków i opłat z uwagi na rozwój zabudowy mieszkaniowej i produkcyjnej. Dochodu można również spodziewać się z tytułu opłaty adiacenckiej w związku z podziałem nieruchomości (opłata pobierana z chwilą podziału).

Opierając się na analizach oraz ustaleniach Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza należy stwierdzić, że sporządzenie planu miejscowego, w wyznaczonych niniejszą uchwałą granicach, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Do sporządzenia planu niezbędne będzie pozyskanie mapy zasadniczej w skali 1:1000 z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostę Łowickiego.

Zakres prac planistycznych dotyczących sporządzenia planu miejscowego wynika z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) oraz 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 2023 r. poz. 1094 ze zm.). Wymagane będzie opracowanie następujących dokumentów:

- 1) opracowanie ekofizjograficzne podstawowe,
- 2) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- 3) prognoza oddziaływania na środowisko,
- 4) prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Mając na uwadze powyższe stwierdza się, że przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obszarze przedstawionym na załączniku graficznym do niniejszej uchwały, jest zasadne.




Krzysztof Jan Kaliński

MIASTO ŁOWICZ

Fragment obrębu ewidencyjnego Kostka

w rejonie ul. Katarzynów i ulicy Czajki

Skala przybliżona 1:7150

-  granice obszaru objętego planem
-  obszar objęty planem

