

**UCHWAŁA NR XXXVII/250/2013
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

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.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i 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, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

§ 1. Przyjąć wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łowicza dokonanych w celu oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego Uchwałą Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 czerwca 2003 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (edycja II) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza zawarte w uzasadnieniu do uchwały.

§ 2. Uznaje się za aktualne ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, za wyjątkiem zakresu określonego w § 3.

§ 3. Uznaje się za nieaktualne i wymagające zmiany ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w zakresie:

- a) kierunków rozwoju przestrzennego niektórych terenów promowanych jako obszary strategiczne rozwoju zabudowy miejskiej,
- b) kształtowania rozwiązań komunikacyjnych dotyczących drogi wojewódzkiej Nr 584 oraz powiązań północnej i południowej części obrębu Korabka,
- c) ograniczeń inwestycji w zakresie łączności publicznej.

§ 4. Uznaje się za aktualne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami:

- a) Nr LXIII/387/2006 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 października 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka – obszar leśny przy północnej granicy miasta (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 7 poz. 65 z 17 stycznia 2007r.),
- b) Nr XXXIV/309/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentów obrębu Zielkówka położnych w rejonie ul. 3 Maja, Tkaczew i ul. Dworcowej. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 2009r. Nr 25, poz. 272),
- c) Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380, poz. 4200 z dnia 16 grudnia 2011 r.),
- d) Nr XXIII/160/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 marca 2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Korabka, w rejonie ulic Chełmońskiego i Cegielnianej. (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 maja 2012r. poz. 1556).

§ 5. Uznaje się za nieaktualne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami:

- a) Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z 5 listopada 2004r.),
 - b) Nr XL/234/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1677 z 28 maja 2005r.),
 - c) Nr XL/236/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 marca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, fragmenty położone w rejonie ul. Tkaczew i 3-Maja, ul. Bolimowskiej, ul. Dworcowej, ul. Żwirki i Wígury, oraz ul. gen. St. Klickiego i rz. Zwierzyniec (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 167 poz. 1678 z 28 maja 2005r.),
 - d) Nr XLIII/266/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmenty obszarów urbanistycznych Kostka i Łowicka Wieś w rejonie ulic Katarzynów - Łyszkowickiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2674 z 5 września 2005r.),
 - e) Nr XLIII/268/2005 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 czerwca 2005r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obszaru urbanistycznego Kostka w rejonie ulic Powstańców 1863 roku - Kaliskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2675 z 5 września 2005r.),
 - f) Nr LVII/352/2006 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 czerwca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, fragment położony w rejonie ulic Armii Krajowej – Strzeleckiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 332 poz. 2554 z 29 września 2006r.),
 - g) Nr XIV/119/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Łowicka Wieś, obszar pomiędzy rzeką Uchanką a ulicami Łódzką i Prymasowską. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 318, poz. 2886 z 12 października 2007r.),
 - h) Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 323 poz. 2902 z 17 października 2007r.),
 - i) Nr XVII/147/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 362 poz. 3234 z 30 listopada 2007r.),
 - j) Nr XVII/141/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 października 2007r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej i Małszyce (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 370 poz. 3273 z 10 grudnia 2007r.),
 - k) Nr XXVI/246/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 czerwca 2008r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 274 poz. 2451 z 19 sierpnia 2008r.),
- w zakresie dostosowania do wymogów realizacji inwestycji łączności publicznej oraz uwzględnienia zgłoszonych wniosków.

§ 6. Uznaje się za aktualne ustalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami:

- a) Nr XXIII/227/2008 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 kwietnia 2008r. w sprawie 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 (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 188 poz. 1775 z dnia 10 czerwca 2008r.),
- b) Nr XXXVIII/338/2009 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 marca 2009r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmenty obszarów urbanistycznych Kostka i Łowicka Wieś w rejonie ulic Katarzynów – Łyszkowickiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 112, poz. 1126),

- c) Nr LXII/494/2010 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, fragment położony w rejonie ulic Armii Krajowej – Strzeleckiej w kwartale ulic Grunwaldzka-Klonowa-Wierzbowa-Magnoliowa (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 października 2010 r. Nr 297 poz. 2480),
- d) Nr LXII/495/2010 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2010r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bolimowska, w rejonie ulic Niciarniana – Polna (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 14 października 2010 r. Nr 297 poz. 2481),
- e) Nr VII/49/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 118 poz. 1077),
- f) Nr VII/50/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 24 lutego 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Zielkówka, w rejonie ul. Magazynowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 118 poz. 1078),
- g) Nr IX/73/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 kwietnia 2011r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulic Jagiellońska-Chrobrego (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 10 czerwca 2011r. Nr 169 poz. 1686),
- h) Nr XX/132/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 grudnia 2011 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w obrębie ewidencyjnym Górki (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 15 lutego 2012r poz. 510),
- i) Nr XXIII/161/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 marca 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Nowej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 maja 2012r poz. 1557),
- j) Nr XXIII/162/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 marca 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy 3 Maja (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z dnia 18 maja 2012r poz. 1558),
- k) Nr XXVIII/197/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 12 lipca 2012r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Zduńskiej (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego z 23 sierpnia 2012r poz. 2593).

§ 7. Uznaje się za nieaktualne ustalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonych uchwałami:

- a) Nr XXI/183/96 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 marca 1996r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr13 poz. 107) - Poznańska - Płocka (Małszyce),
- b) Nr XXIX/270/96 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 grudnia 1996r. w sprawie zmiany miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 1997r .Nr5 poz. 22) - Ul. Seminaryjna (Korabka),
- c) Nr XXIX/341/97 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 sierpnia 1997r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr21 poz. 133) - Małszyce-Strzelecka (Małszyce, Korabka), Łódzka (Łowicka Wieś), Warszawska -Sochaczewska (Korabka) Blich-Zamkowa (Małszyce),
- d) Nr XXIX/389/98 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 22 stycznia 1998r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr5 poz. 42) - Ul. Poznańska (Małszyce),
- e) Nr XV/28/99 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 21 stycznia 1999r. w sprawie zmiany ustaleń miejscowego ogólnego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego Nr33 poz. 146) - Osiedle Lniana I etap (Kostka),
- f) Nr XVI/147/99 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 grudnia 1999r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (Dz. Urz. Woj. Skierniewickiego z 2000r. Nr24 poz. 122) - Makowiska (Łowicka Wieś) i Poznańska (Korabka), w zakresie dostosowania do wymogów realizacji inwestycji łączności publicznej, przepisów szczególnych oraz uwzględnienia zgłoszonych wniosków.

§ 8. Zobowiązuje się Burmistrza Łowicza do podjęcia działań zmierzających do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz wymaganych zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza.

§ 9. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady

Henryk Ząsepa
Henryk Ząsepa

UZASADNIENIE

podjęcia uchwały w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza

(Informacja o dokonanej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łowicza oraz ocenie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych)

Przepis art. 32 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) nakłada na Burmistrza Miasta Łowicza obowiązek dokonania analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Łowicza oraz określenia stopnia aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych w tym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze m. Łowicza. Treść analizy podlega przedłożeniu Radzie Miejskiej, która podejmuje uchwałę w sprawie aktualności dokumentów. Niezbędna dokumentacja analizy została przygotowana i zaopiniowana przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w Łowiczu.

Analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym objęto obszar miasta Łowicza w granicach administracyjnych. Zakres analizy obejmuje problematykę:

- postępu urbanizacji przestrzeni miasta a w tym liczby i rozmieszczenia przedsięwzięć budowlanych i parcelacyjnych,
- stanu opracowań planistycznych na obszarze miasta obowiązujących do chwili opracowania analizy,
- zgodność opracowań planistycznych z wybranymi przepisami prawa,
- wniosków o zmianę planu miejscowego oraz o zmianę studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

W okresie lat 2009 – 2012 zauważalne są zmiany w zagospodarowaniu przestrzeni miasta wynikające z realizacji:

- a) zadań finansowanych ze środków budżetowych miasta i pozyskanych z funduszy UE dotyczących:
 - przebudowy nawierzchni jezdni istniejących dróg publicznych,
 - budowy chodników,
 - systemów zaopatrzenia w wodę,
 - sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - parkingów,
 - komunalnej zabudowy mieszkaniowej i użyteczności publicznej,
 - oświetlenia ulic i placów,
 - zieleni miejskiej w tym parków.
- b) zadań finansowanych ze środków pozabudżetowych obejmujących budowę i rozbudowę obiektów:
 - techniczno-produkcyjnych na terenie 9 zakładów przemysłowych,
 - w zakresie usług na terenie 10 większych zakładów usługowych (oświaty, administracji, zdrowia, gastronomii i handlu),
 - sportowych na 5 obiektach,
 - w zakresie budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego na dwóch obszarach.

Bezwzględnie największy wpływ na zagospodarowanie przestrzenne miasta mają:

- realizacja sieci infrastruktury technicznej i nawierzchni jezdni w kolejnych ulicach osiedlowych.
- Z analizy rozmieszczenia w przestrzeni poszczególnych przedsięwzięć na tle ustaleń STUDIUM i ustaleń planów miejscowych należy stwierdzić zgodność ich realizacji z ustaleniami dokumentów planistycznych.

Stan opracowań planistycznych na obszarze miasta.

Na obszarze miasta w granicach administracyjnych obowiązują:

- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza przyjęte Uchwałą Nr XI/68/2003 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 czerwca 2003r,
 - miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego zatwierdzone 32 uchwałami.
- Opracowania zatwierdzone do 2004r (6) zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.). Pozostałe

opracowania zostały sporządzone w trybie ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodność studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa.

Do analiz porównawczych treści studium z przepisami normującymi sporządzenie STUDIUM przyjęto przepisy zawarte:

- a) w art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647),
- b) w § 4, 5 i 7 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118 poz. 1233).

Większość warunków określonych w przepisach zostały uwzględnione w STUDIUM. Powstały jednak, nowe uwarunkowania wymagające uwzględnienia, a dotyczące:

- wymogów ochrony środowiska i przyrody (wprowadzono obszary Natura 2000),
- opracowania materiału ewidencyjnego archeologicznego zdjęcia Polski stwierdzającego występowanie nowych znalezisk archeologicznych.

W przepisach określono obowiązek zamieszczenia w treści STUDIUM szczególnych ustaleń dotyczących kluczowych elementów rozwoju przestrzennego. Z wymaganych ustaleń nie wskazano obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji oraz obszarów problemowych. Rysunek studium nie został wykonany na mapie topograficznej, a treść studium nie zawiera rozdziałów mówiących o wpływie uwarunkowań, na ustalenie kierunków oraz uzasadnienia zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium. Dokumentacja studium nie zawiera opracowania ekofizjograficznego podstawowego oraz prognozy wpływu na środowisko.

Biorąc pod uwagę stan prawny (wprowadzenie nowej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowe wymogi szczególne treści studium) należy stwierdzić, że przy dokonywaniu zmiany STUDIUM niezbędne będzie:

- uaktualnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wg stanu na dzień podjęcia sporządzenia zmiany,
- dostosowanie treści STUDIUM do wymogów ustawy.

Z przepisów innych ustaw wynikają następujące uwarunkowania wymagające uaktualnienia w treści studium:

- przyjęcia zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska jako podstawy do sporządzania i aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- określania sposobu zagospodarowania obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.
- zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- likwidacji ograniczeń dla rozwoju usług i sieci łączności publicznej.

Istotne dla oceny aktualności ustaleń STUDIUM jest występowanie terenów rolnych promowanych do rozwoju zabudowy, na których nie przygotowano planów miejscowych.

Dla niektórych terenów nie sporządzono planów miejscowych. Dotyczy to terenów promowanych do rozwoju:

- a) zabudowy produkcyjno-usługowej w rejonie ul. Blich oraz w rejonie ul. Jana Pawła II, Składowej i Łyszkowickiej,
- b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - pomiędzy ul. Armii Krajowej a Chełmońskiego,
 - pomiędzy ul. Blich a doliną rz. Bzury,
 - pomiędzy ul. Blich (odcinek zachodni), ul. Zamkową, ul. Kopernika i Poznańską,
 - pomiędzy ul. Żołnierską a Kiernozką,
 - pomiędzy ul. Katarzynów i Czajki a doliną rz. Zielkówki,
 - pomiędzy zabudową przy ul. Gen. Klickiego a doliną Kanału Kostka,
 - pomiędzy ul. Jana Pawła II, Tuszewską i Prymasowską.

Na rysunku studium wskazano jednocześnie tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej będących rezerwami pod kierunkową zabudowę w rejonie:

- pomiędzy ul. Cegielnianą i Sochaczewską,
- pomiędzy ul. Warszawską a drogą krajową Nr 2,
- pomiędzy ul. Łódzką a linią kolejową do Łodzi.

W zakresie rozwoju systemów komunikacji nie zostały umocowane ustaleniami planów miejscowych:

- obwodnica wschodnia miasta dla drogi krajowej Nr 70 z mostem na rz. Bzurze (obręb Korabka),
- ulica zbiorcza od ul. Warszawskiej do ul. Chełmońskiego z węzłem na drodze krajowej Nr2,

- nowa trasa drogi wojewódzkiej Nr 584 (ul. Płocka) od skrzyżowania z drogą krajową Nr 14 i Nr 2 i wiaduktem nad linią kolejową.
- Powyższe problemy wymagają analizy na etapie sporządzenia aktualizacji studium i określenia celowości przyjętych rozwiązań.

Zgodność miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przepisami prawa.

Do analiz porównawczych treści miejscowych planów z przepisami normującymi sporządzanie planów miejscowych przyjęto przepisy zawarte w przepisach ustaw:

- z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z przepisami wykonawczymi,
- z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne,
- z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- z dnia 7 maja 2010r o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Zmiany planu miejscowego uchwalone pod rządami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym sporządzone w trybie ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wszystkich wymogów określonych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w tym dotyczących określenia parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu oraz formy rysunku planu. Pozostałe plany miejscowe spełniają wszystkie wymogi ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z analizy ustaleń planów miejscowych należy stwierdzić, że plany miejscowe sporządzone przed dniem wejścia w życie ustawy o wspomaganiu inwestycji w zakresie łączności publicznej wprowadzają ograniczenia w tym zakresie za wyjątkiem planu miejscowego obręb Górkki zmienionego uchwałą stosowną uchwałą. Istotną dla oceny aktualności ustaleń planów miejscowych jest występowanie terenów rolnych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie podjęto realizacji zagospodarowania. Poniższe zestawienie informuje, w których większych kompleksach rolnych oraz terenach zurbanizowanych niezabudowanych, przeznaczonych do zabudowy, nie podjęto działań realizacyjnych lub realizacja zagospodarowania jest niewielka.

Położenie obszaru	Dominująca funkcja zagospodarowania
Przy ul. Płockiej i terenach kolejowych.	Zabudowa produkcyjna.
Przy ul. Małszyce	Zabudowa produkcyjna.
Przy ul. Papieskiej za szpitalem	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i zieleń osiedlowa.
Przy ul. Tuszewskiej w rejonie myjni samochodowej	Usługi.
Przy ul. Bursztynowej	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Przy ul. Tuszewskiej (południowa strona)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren pomiędzy ul. Prymasowską a rz. Uchanką	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Przy ul. Świętojańskiej i Zamkowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Ulica od ul. Mostowej do ul. Św. Floriana	Ulica dojazdowa i parking.
Przy ul. 3 Maja (po składzie węglowym)	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ulica zbiorcza
Rejon ul. B. Chrobrego i ogrodów działkowych.	Ulica dojazdowa łącząca ul. B. Chrobrego z ul. Gdańską.
Rejon ul. Wegnera i Rotstada.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren na zapleczu zabudowy przy ul. Zduńskiej i Al. Sienkiewicza	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Przy ul. Podrzecznej i Placu Stary Rynek	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
Przy ul. Podrzecznej i Koziej	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługi.
Teren na zapleczu zabudowy przy ul. Podrzecznej i Plac Nowy Rynek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren na zapleczu zabudowy przy ul. Długiej i Plac Nowy Rynek	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren przy Al. Sienkiewicza.	Usługi.

Położenie obszaru	Dominująca funkcja zagospodarowania
Teren przy Al. Sienkiewicza.	Usługi.
Teren w rejonie ul. Wschodniej i Kresowej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Rejon ul. Arkadyjskiej i ul. Żwirki i Wigury.	Usługi.
Projektowana trasa drogi krajowej Nr 70 od ul. Bolimowskiej do Warszawskiej	Komunikacja i usługi.
Zachodnia strona ul. Polnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Wschodnia strona ul. Polnej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Południowa strona ul. Niciarnianej	Zabudowa mieszk. jednorodzinna.
Teren od ul. Filtrowej do ul. Niciarnianej	Zabudowa produkcyjna i mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren od ul. Filtrowej do wschodniej granicy miasta.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Bolimowskiej w rejonie dworca PKP.	Usługi.
Teren przy ul. Kaliskiej	Usługi.
Teren pomiędzy zabudową przy ul. Klickiego (strona północna) a terenami PKP	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Klickiego (strona północna w rejonie paszarni) a terenami PKP	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren pomiędzy ul. Katarzynów a bocznicą PKP oraz południowa ul. Zbiorcza.	Zabudowa produkcyjna i usługowa z ul. Zbiorczą od ronda do ul. Kolejowej.
Teren po zachodniej stronie ul. Kaliskiej i północnej stronie Kanalu Kostka.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren po zachodniej stronie ul. Kaliskiej i południowej stronie Kanalu Kostka.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Lnianej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren w rejonie ul. Grunwaldzkiej i Matejki	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.
Teren w rejonie ul. Grunwaldzkiej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren w rejonie ul. Ogrodowej i Matejki.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren w rejonie ul. Iwazkiewicza i Jeżewskiego	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren w rejonie ul. Chełmońskiego i Poznańskiej	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren przy północnej granicy miasta	Cmentarz z parkingiem i ulica lokalna.
Teren pomiędzy ul. Prymasowską a rz. Uchanką (południowy fragment)	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren pomiędzy ul. Łódzką a rz. Uchanką	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Warszawskiej	Ulica zbiorcza i teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
Teren na zapleczu zabudowy po południowej stronie ul. Warszawskiej.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren po północnej stronie ul. Nadburzańskiej Dolnej.	Zabudowa produkcyjna i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren po południowej stronie ul. Nadburzańskiej Dolnej.	Zabudowa mieszk. jednorodzinna.
Teren po północnej stronie zabudowy jednorodzinnej.	Trasa drogi wojewódzkiej Nr 703 i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren przy drodze krajowej Nr 14.	Trasa drogi wojewódzkiej Nr 703 i zabudowa usługowa.
Teren przy ul. Łęczyckiej i Miodowej	Obiekty sakralne.
Teren przy ul. Młyńskiej.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren w rejonie ul. Małszyce, Strzeleckiej i Armii Krajowej	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy półn. granicy miasta i ul. Armii Krajowej.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Armii Krajowej.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren w rejonie ul. Małszyce i Strzeleckiej.	Zabudowa produkcyjna, usługowa z mieszkaniową jednorodzinną.
Teren na zapleczu zabudowy po wschodniej stronie ul. Armii Krajowej w rejonie ul. Matejki i Lokalnej.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i ulica zbiorcza.

Położenie obszaru	Dominująca funkcja zagospodarowania
Teren przy ul. Grunwaldzkiej, Poznańskiej i Armii Krajowej.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa.
Teren przy ul. Zagrodowej i Chełmońskiego	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren przy ul. Chełmońskiego i Piekarskiej.	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
Teren przy ul. Sochaczewskiej.	Zabudowa produkcyjna i usługowa.
Teren przy ul. Mickiewicza po północnej stronie cmentarza.	Usługi

Powyższe zestawienie wskazuje na wyznaczenie planami miejscowymi, znaczących obszarów przeznaczonych pod zabudowę, które oczekują na realizację zagospodarowania.

Podstawowe niezgodności ustaleń miejscowych planów z przepisami prawa wynikają:

- ze zmiany systemu gospodarki przestrzennej (z zagospodarowania przestrzennego na planowanie i zagospodarowanie przestrzenne),
- z wprowadzenia wymogów znacznego uszczegółowienia ustaleń zapisywanych w dokumentach,
- z wprowadzenia obowiązku rozszerzenia problematyki ustaleń o nowe treści mające na celu większą ochronę ładu przestrzennego.

Analiza wniosków o zmianę planu miejscowego.

Podstawą do analizy jest zbiór wniosków zawarty w „Rejestrze wniosków o zmianę planu miejscowego” prowadzonym w Urzędzie Miejskim w Łowiczu.

Z analizy rozpatrzenia wniosków o zmianę planu miejscowego wynikają wnioski.

Łącznie oceniono 47 wniosków pozytywnie do zmiany studium lub zmiany planu z tytułu:

- zgodności ze studium – 21,
- zgodności ze studium z wywołaniem skutków finansowych – 3,
- zgodności ze studium z wywołaniem skutków finansowych oraz uzależnieniem od zakończenia przebudowy drogi krajowej Nr 14 do klasy drogi głównej ruchu przyspieszonego – 2,
- zgodności ze studium z wywołaniem znacznych skutków finansowych z zastrzeżeniem poddania ocenie celowości promowania obszarów do zabudowy – 13,
- wymaganej zmiany studium bez wywołania skutków finansowych – 5,
- wymaganej zmiany studium z wywołaniem skutków finansowych z zastrzeżeniem poddania ocenie celowości promowania obszarów do zabudowy – 2.

Łącznie oceniono 18 wniosków negatywnie do zmiany studium lub zmiany planu z tytułu:

- niezgodności z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi – 2
- wywołania znacznych skutków finansowych z tytułu budowy dróg i uzbrojenia terenu - 9
- sprzeczności z wytycznymi konserwatorskimi dla otoczenia zamku -1
- kolizji zamierzenia z otaczającą zabudową mieszkaniową - 2
- występowania zagrożenia powodzią -4,

Dwa wnioski straciły aktualność z uwagi na zmianę zamierzenia przez inwestora.

Na planszy „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego” wskazano położenie nieruchomości których wnioski dotyczą zmiany studium lub planu miejscowego.

Ocena aktualności studium i planów miejscowych.

Do oceny aktualności ustaleń STUDIUM przyjęto następujące kryteria:

- zgodności z ustaleniami planu przestrzennego zagospodarowania województwa łódzkiego,
- zgodności z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- zgodności z wymogami innych przepisów prawa.
- z celowości uwzględnienia wniosków o zmianę planu miejscowego.

W rozpatrzeniu wniosków o zmianę planu miejscowego stwierdzono o konieczności zmiany planu warunkowanej zmianą STUDIUM, dotyczy to niżej wymienionych obszarów:

- północnego fragmentu miasta (rejon ul. Armii Krajowej),
- fragmentu obrębu Kostka w rejonie ul. Czajki,
- w rejonie Kanału Kostka w obrębie Zielkówka i Kostka.

Z faktu nie podjęcia sporządzenia planów miejscowych dla większości obszarów strategicznych stref zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej wynika, że to ustalenie straciło swą aktualność i wymaga ponownego przeanalizowania pod kątem celowości wyznaczania takich obszarów. Podobnie nie umocowano w planach miejscowych niektórych projektowanych ulic komunikacyjnego układu podstawowego. Dotyczy to nowej trasy drogi wojewódzkiej Nr 584, przedłużenia ul. Matejki

do ul. Warszawskiej oraz drogi krajowej Nr 70 wzdłuż wschodniej granicy miasta. Te elementy zagospodarowania wymagają ponownej analizy pod kątem ich celowości.

Biorąc pod uwagę stan prawny (całkowita zmiana ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym oraz nowe wymogi szczególne treści studium) należy stwierdzić, że dokument nie spełnia niektórych wymogów ustawy. Przy dokonywaniu zmiany STUDIUM niezbędne będzie:

- uaktualnienie uwarunkowań rozwoju przestrzennego wg stanu na dzień podjęcia sporządzenia zmiany,
- dostosowanie treści STUDIUM do wymogów ustaw,
- ponowne przeanalizowanie zaproponowanej sieci ulic układu podstawowego.

Z powyższych ocen wynika stwierdzenie, że STUDIUM utraciło aktualność w różnych zakresach i na różnych obszarach a w szczególności:

- a) w zakresie kierunków rozwoju przestrzennego niektórych terenów promowanych jako obszary strategiczne rozwoju zabudowy miejskiej,
- b) w zakresie kształtowania rozwiązań komunikacyjnych dotyczących drogi wojewódzkiej Nr 584 oraz powiązań północnej i południowej części obrębu Korabka.

STUDIUM nie spełnia również wszystkich wymogów określonych ustawą z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych ustaw. Jednak zgodnie z przepisami art. 87 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin zachowują moc. To stwierdzenie pozwala na funkcjonowanie STUDIUM i można przyjąć tezę, że z mocy ustawy STUDIUM jest zaakceptowane pomimo braku spełnienia wszystkich wymogów stawianych przez przepisy nowej ustawy. Mając jednak na względzie konieczność zmiany ustaleń STUDIUM, to wymagane będzie przy sporządzaniu takiej zmiany dostosowanie uwarunkowań i ustaleń do wymogów obowiązujących przepisów prawa.

Stwierdza się konieczność dokonania aktualizacji STUDIUM z dostosowaniem ustaleń do:

- obowiązujących przepisów prawa,
- możliwości finansowych samorządu, ujęcia w wieloletnich programach inwestycyjnych nakładów na uzbrojenie nowych terenów budowlanych.

Do oceny aktualności ustaleń miejscowych planów przyjęto następujące kryteria zgodności:

- z tendencjami zmian przeznaczenia i warunków zagospodarowania terenów wywołanymi wnioskami o sporządzenie planu miejscowego lub zmiany planu miejscowego,
- z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- z wymogami innych przepisów prawa.

W oparciu o dokonane analizy można stwierdzić, że zmiany przepisów prawa mają znaczący wpływ na treść miejscowych planów. Dotyczy to w szczególności przepisów ustaw:

- o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- o wspomaganiu inwestycji z zakresu łączności publicznej.

Brak aktualności ustaleń miejscowych planów wynika przede wszystkim:

- ze zmiany systemu gospodarki przestrzennej (poprzez częste zmiany ustaw),
- z wprowadzenia wymogów znacznego uszczegółowienia ustaleń zapisywanych w dokumentach,
- z wprowadzenia obowiązku rozszerzenia problematyki ustaleń o nowe treści mające na celu większą ochronę ładu przestrzennego a jednocześnie zwiększające ograniczenia wykonywania prawa własności,
- z ustawowego zakazu wprowadzania do ustaleń planu ograniczeń z zakresu inwestycji łączności publicznej,
- z przedkładanych wniosków inwestorów o zmianę warunków zagospodarowania terenu.

Nie proponuje się zmiany miejscowego planu w obszarach rolnych przeznaczonych pod zabudowę, na których nie nastąpiła realizacja zagospodarowania określonego w ustaleniach planu. Należy przyjąć, że tereny te będą podlegały zagospodarowywaniu z uwagi na kluczowe położenie w stosunku do sieci dróg oraz uzbrojenia obsługującego te tereny. Istotnym w podjęciu decyzji o „przywróceniu rolniczego przeznaczenia terenu” zgodnego ze stanem użytkowania jest fakt, że z taką zmianą planu wiązać się będą skutki finansowe dla samorządu związane z wypłatą odszkodowań z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Odrębnym problemem jest uwzględnienie wniosków o sporządzenie planu miejscowego na terenach wskazanych w studium do zabudowy. Wnioski skupione są w trzech kompleksach:

- fragment obrębu Małszyce od ul. Kiernozkiej do północnej granicy miasta,
- fragment obrębu Korabka po północnej stronie ul. Chełmońskiego,
- kwartał ulic. Tuszevska, Jana Pawła II i Prymasowska,
- obszar od linii kolejowej Łowicz-Łódź do ul. Łódzkiej.

W wyniku dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym za lata 2005 – 2008 i dokonanej oceny aktualności planów miejscowych z obszaru miasta Łowicza, Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę Nr XXXIV/308/2008 z dnia 30 grudnia 2008r, w której określono stan aktualności planów miejscowych. Stwierdzono konieczność dokonania zmian planów jakie zostały sporządzone do roku 2008. Realizacja programu sporządzania planów miejscowych w latach 2009 – 2012 skutkowałą sporządzeniem:

- planu miejscowego dla obszaru gdzie plan miejscowy nie obowiązywał (Rejon ul. Chełmońskiego),
- nowego planu dla obrębu Bratkowice,
- 10 cząstkowych zmian planów umożliwiających realizację zagospodarowania zgodnego z wnioskami inwestorów.

Z uwagi na wykazaną niezgodność niektórych planów miejscowych z obowiązującymi przepisami prawa oraz wnioskami inwestorów, należy przyjąć zasadę kontynuacji działań i zmianę niektórych planów miejscowych.

Propozycje do programu opracowania zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz planów miejscowych.

Wnioski zapisane powyżej wymuszają przyjęcie metody aktualizacji STUDIUM i miejscowych planów polegającej na podjęciu kolejno działań:

- a) dokonywania zmian miejscowych planów w sytuacjach uzasadnionych i zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego zapisanymi w STUDIUM,
- b) aktualizacji STUDIUM w granicach administracyjnych miasta z dostosowaniem do wymogów przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z uwzględnieniem ustaleń dotyczących przebudowy krajowego układu komunikacyjnego,
- c) dokonania zmian miejscowych planów warunkowanych zmianą STUDIUM w tym wynikających z uwzględnienia wniosków o zmianę planu,
- d) sporządzenie planów miejscowych na kolejne obszary pozbawione prawa miejscowego, określone ustaleniami zaktualizowanego studium.

Terminy podjęcia ww. działań wymagają uwzględnienia:

- wysokiej niepewności zmian jakie mogą nastąpić w przepisach prawa dotyczących gospodarki przestrzennej łącznie z projektowanymi zmianami systemowymi,
- priorytetów zadań budżetowych i możliwości finansowych samorządu.

Powyzsza metoda aktualizacji opracowań planistycznych wymagać będzie niewielkich nakładów finansowych ponoszonych na początkowe działania oraz zapewni stosunkowo szybkie zabezpieczenie działań inwestycyjnych wnioskowanych przez inwestorów.

Należy podkreślić, że:

- sporządzenie kolejnej edycji STUDIUM i planów miejscowych odbywać się będzie w sytuacji niepewności prawnej z uwagi na wdrażanie legislacyjne zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wprowadzania kolejnych ustaw ograniczających treści planów miejscowych,
- długi okres sporządzania dokumentów nie wyklucza potrzeb ich zmiany w krótkim czasie po zatwierdzeniu dokumentów.

W załączeniu kopia planszy „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym 2009 – 2012 r. Ocena aktualności dokumentów planistycznych”.

PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryk Zusepa
Henryk Zusepa

