

Uchwała Nr XLIII/350/2021
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 28 października 2021 r.

w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Łowiczu
przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej 8 i 10

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz.1372) art. 7 ust.4 i art. 8 ust.1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz.U. z 2021 r. poz.1538) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i infrastrukturą towarzyszącą na terenie miasta Łowicza, na działkach o numerach ewidencyjnych 1668/1, 1668/2, 1669, obręb 0004 Korabka, przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej 8 i 10.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Ustala się powierzchnię użytkową mieszkań:

- 1) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkania - 30,1 m²;
- 2) minimalna powierzchnia użytkowa mieszkalna całego zamierzenia inwestycyjnego - 2140 m²;
- 3) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkania - 95,0 m²;
- 4) maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkalna całego zamierzenia inwestycyjnego - 6692 m²;
- 5) planowana liczba mieszkańców ustalona zgodnie z art. 17 ust.9 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących - od 76 osób do 239 osób.

§ 4. Ustala się liczbę mieszkań:

- 1) minimalną - 37;
- 2) maksymalną - 123.

§ 5. Na terenie inwestycji nie przewiduje się prowadzenia działalności handlowej lub usługowej.

§ 6. Określa się zmiany w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojenia terenu:

- 1) planowana inwestycja mieszkaniowa zlokalizowana będzie na działkach niezabudowanych (bez obiektów kubaturowych) i nieużytkowanych. Grunty wchodzące w skład działek nr 1668/1 i nr 1668/2 stanowią rodzaj użytku gruntowego - tereny przemysłowe, grunty działki nr 1669 to grunty orne klasy IVb i V oraz pastwisko klasy VI. Infrastruktura techniczna pozostała po zabudowie przemysłowej na działkach nr 1668/1 i nr 1668/2 będzie podlegać rozbiórce;
- 2) w ramach inwestycji mieszkaniowej planowana jest realizacja:
 - a) trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków garażowych i parkingów,
 - c) niezbędnej infrastruktury towarzyszącej: dróg dojazdowych wraz ze zjazdami z ulicy Nadburzańskiej Dolnej, chodników, dojazdów do budynków mieszkalnych i garaży, wiat na rowery, wiat dla gromadzenia odpadów komunalnych, infrastruktury

technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media i użytkowania terenu, placu zabaw i rekreacji oraz terenów zieleni;

- 3) budowę budynków i infrastruktury towarzyszącej zaplanowano w trzech etapach, każdy z etapów obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego i co najmniej jednego rzędu garaży, wraz niezbędną infrastrukturą;
- 4) dla części terenu inwestycji obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadburzańskiej i Nadburzańskiej Dolnej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 323 poz.2902), dla pozostałej części terenu brak jest planu miejscowego. W obowiązującym planie miejscowym grunty wchodzące w skład terenu inwestycji przeznaczone są na cele: dróg publicznych - ulicy lokalnej (pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadburzańskiej Dolnej, symbol terenu planistycznego 4.198.KD-L), zabudowy produkcyjnej, składy i magazyny (symbol terenu planistycznego 4.211.P) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (symbol terenu planistycznego 4.212.MNu). Zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego względem ustaleń planu, nastąpi w granicach wydzieleń planistycznych o symbolach 4.211.P i 4.212.MNu. W zagospodarowaniu terenu inwestycji przewidziano zachowanie rezerwy terenu pod poszerzenie ulicy.

§ 7. Określa się powiązanie inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu:

- 1) w ramach inwestycji mieszkaniowej wykonane będą przyłącza do sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej, teletechnicznej, które dostępne są w ulicy Nadburzańskiej Dolnej, na działce ewidencyjnej o numerze 1671, obręb 0004 Korabka. Uzbrojenie terenu inwestycji będzie realizowane z zachowaniem warunków przyłączenia uzyskanych od zarządców sieci;
- 2) wody opadowe lub roztopowe z powierzchni utwardzonych i dachów będą odprowadzane do rzeki Bzury projektowaną na terenie inwestycji kanalizacją deszczową, z wylotem do rowu odpływowego zakończonego wylotem do rzeki. Sieć kanalizacji deszczowej będzie wyposażona w separator ropopochodnych, który będzie zlokalizowany na działce nr 1668/1, w miejscu o współrzędnych geodezyjnych $x=7428977,86$; $y=5775660,76$ w układzie 2000.

§ 8. Określa się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) w zakresie zapotrzebowania na wodę, energię oraz sposobu odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także innych potrzeb w zakresie uzbrojenia terenu, sposobu zagospodarowania odpadów, niezbędnej liczby miejsc postojowych:
 - a) zapotrzebowanie na wodę - $24,1 \text{ m}^3/\text{dobę}$, $8000 \text{ m}^3/\text{rok}$,
 - b) odprowadzenie ścieków do miejskiej kanalizacji sanitarnej - $24,1 \text{ m}^3/\text{dobę}$, $8000 \text{ m}^3/\text{rok}$,
 - c) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych do rzeki Bzury - maksymalny zrzut do rzeki Bzury $Q_{\text{max.godz.}} - 4,21 \text{ m}^3/\text{s}$, $Q_{\text{śr.roczne}} - 4430 \text{ m}^3/\text{rok}$,
 - d) zapotrzebowanie na energię elektryczną - moc 340 kW , przewidywane roczne zużycie energii elektrycznej - $600\,000 \text{ kWh}$,
 - e) zapotrzebowanie na gaz na potrzeby ogrzewania i ogrzewania ciepłej wody - maksymalne godzinowe - $20 \text{ m}^3/\text{h}$, $50000 \text{ m}^3/\text{rok}$,
 - f) dostęp do sieci teletechnicznej - na warunkach zarządcy sieci,

- g) sposób zagospodarowania odpadów - na terenie inwestycji wykonane będą dwie wiaty przeznaczone dla zbierania i segregowania odpadów komunalnych. Odbieranie odpadów będzie odbywać się w ramach miejskiego systemu gospodarki odpadami komunalnymi,
- h) na terenie inwestycji zrealizowane będą 64 miejsca postojowe dla samochodów w garażach naziemnych indywidualnych i 76 miejsc parkingowych naziemnych, w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Wykonana ilość miejsc postojowych będzie wynosić więcej niż 1 miejsce na 1 mieszkanie;
- 2) w zakresie planowanego zagospodarowania terenu oraz charakterystyki zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenia projektowanych obiektów budowlanych, przedstawionej w formie opisowej i graficznej:
- a) inwestycja mieszkaniowa polegać będzie na budowie następujących budynków:
- trzech budynków mieszkalnych wielorodzinnych, o 5-ciu kondygnacjach nadziemnych, niepodpiwniczonych, każdy o minimum 37 mieszkaniach. Budynki mieszkalne zlokalizowane będą po stronie zachodniej terenu inwestycji i ustawione na kierunku wschód - zachód,
 - garaży parterowych, bez podpiwniczenia, o łącznej liczbie miejsc garażowych 64, uformowanych w cztery rzędy (równoległe do siebie), po 16 miejsc każdy. Garaże zlokalizowane będą po stronie wschodniej terenu inwestycji,
- b) teren inwestycji skomunikowany będzie z ulicy Nadburzańskiej Dolnej poprzez dwa zjazdy publiczne. Na terenie wykonane będą: miejsca parkingowe naziemne, drogi dojazdowe, dojazdy do budynków, chodniki, wiaty na rowery,
- c) inwestycja obejmuje urządzenie placu zabaw i rekreacji, terenów dla rekreacji i zieleni niskiej. Mieszkania na parterze będą posiadać tarasy i ogródki,
- d) na terenie inwestycji umiejscowione będą niezbędne dla obsługi zabudowy sieci i urządzenia wewnętrznej infrastruktury technicznej: wodociągowe, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetyczne, gazowe, teletechniczne, kanalizacji deszczowej, urządzenia dla oczyszczania wód opadowych i roztopowych, urządzone będą miejsca przeznaczone do gromadzenia odpadów komunalnych z ich segregacją;
- e) sposób zabudowy i zagospodarowania terenu objętego inwestycją mieszkaniową określa załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) w zakresie charakterystycznych parametrów technicznych inwestycji mieszkaniowej oraz danych charakteryzujących jej wpływ na środowisko:
- a) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej:
- powierzchnia terenu objętego inwestycją mieszkaniową, tj. łączna powierzchnia działek ewidencyjnych o numerach: 1668/1, 1668/2, 1669 - 16241 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych - około 1764,75 m²,
 - powierzchnia zabudowy budynków garażowych - około 1435,2 m²,
 - powierzchnia dróg wewnętrznych - około 3413 m²,
 - powierzchnia parkingów - około 957,46 m²,
 - powierzchnia terenów zielonych - około 8034 m²,
 - powierzchnia utwardzenia biologicznie czynnego - około 425,4 m²,
 - procentowy udział terenów zielonych - około 44,67%;
- b) dane charakteryzujące wpływ inwestycji mieszkaniowej na środowisko:
- projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymienionych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco

oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839) - nie spełnia kryteriów zaliczenia jej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 pkt 55 i 58 rozporządzenia. Teren inwestycji o powierzchni około 0,446 ha położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej (powierzchnia mniejsza niż 0,5 ha). Na tym obszarze, na powierzchni około 0,0360 ha będą urządzone miejsca parkingowe dla samochodów osobowych (powierzchnia mniejsza niż 0,2 ha),

- stosownie do przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz.247, z późn.zm.) dla projektowanej inwestycji mieszkaniowej nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach,
- ścieki sanitarne odprowadzane będą do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- na potrzeby grzewcze będzie wykorzystany gaz ziemny. Przewiduje się także wykorzystanie na te cele, wspomagająco, energii uzyskanej z paneli fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków mieszkalnych,
- wody opadowe lub roztopowe odprowadzane z terenów utwardzonych będą podczyszczane przed zrzutem do rzeki,
- odpady stałe będą segregowane i gromadzone w miejscach przystosowanych do tego celu (w ogrodzonych wiatach), a następnie odbierane przez uprawnione firmy, w zgodzie z obowiązującym na terenie miasta systemem gospodarki odpadami komunalnymi.

§ 9. Inwestycja mieszkaniowa będzie zlokalizowana na terenie miasta Łowicza, na następujących nieruchomościach, wskazanych według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej:

- 1) działka ewidencyjna o numerze 1668/1, obręb 0004 Korabka - KW LD10/00019836/1;
- 2) działka ewidencyjna o numerze 1668/2, obręb 0004 Korabka - KW LD10/00019836/1;
- 3) działka ewidencyjna o numerze 1669, obręb 0004 Korabka - KW LD10/00000289/5.

§ 10. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust.1 i w art. 38 ust.1 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących. Nie zachodzi konieczność ograniczania korzystania z innych nieruchomości.

§ 11. Określa się warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) część terenu inwestycji mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,446 ha, znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Realizacja inwestycji nie jest sprzeczna z zakazami obowiązującymi na tym obszarze z mocy Uchwały Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie: zmiany rozporządzenia Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r. (Dz.Ur. Województwa Łódzkiego z 2010 r. Nr 327, poz.2842). W zagospodarowaniu terenu inwestycji położonego na obszarze chronionym nie będą lokalizowane kubaturowe obiekty budowlane, pozostawia się bez zmian wygląd doliny Bzury od strony rzeki, w dalszej części zaplanowano zieleń niską wykorzystywaną jako

tereny rekreacyjne, także umiejscowienie części placu zabaw i rekreacji oraz części parkingu;

- 2) według ustaleń Map Zagrożenia Powodziowego, udostępnionych w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska, fragment terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%) i również w niewielkim zakresie, dla którego prawdopodobieństwo powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%). Przeważająca powierzchnia terenu inwestycji znajduje się w obszarze zagrożonego powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia - raz na 500 lat (Q 0,2%). Planowany do realizacji na kanalizacji deszczowej separator ropopochodnych będzie zlokalizowany poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią (w miejscu o współrzędnych geodezyjnych $x=7428977,86$; $y=5775660,76$ w układzie 2000) i gromadzenie w nim substancji ropopochodnych nie jest objęte zakazami wymienionymi w art.77 ust.3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 624). Inwestor uzyskał decyzję pozwolenia wodnoprawnego na lokalizację nowych obiektów budowlanych na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią (budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z towarzyszącą infrastrukturą) - decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie z dnia 31 sierpnia 2020 r., znak WA.ZUZ.5.4210.64m.2020.AS, sprostowana przez ten sam organ postanowieniem z dnia 23 kwietnia 2021 r, znak jak wyżej. Zamierzenie inwestycyjne zostało zaprojektowane w taki sposób, by całkowicie wyeliminować możliwość zalania terenu z zabudową, zarówno wodą powodziową o prawdopodobieństwie 1%, jak i wodą o prawdopodobieństwie 0,2%;
- 3) na terenie inwestycji mieszkaniowej nie znajduje się żadna z form ochrony zabytków, o których mowa w art.7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 710, z późn.zm.) oraz nie znajdują się obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 12. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 14. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie z dniem publikacji.



Wiceprzewodniczący Rady

Tadeusz Zaczek

Uzasadnienie do projektu uchwały Rady Miejskiej w Łowiczu w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w Łowiczu przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej 8 i 10

Niniejsza uchwała odnosi się do wniosku Pani Anny Bodek i Pana Wojciecha Bodka, właścicieli działek położonych w Łowiczu, przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej, oznaczonych numerami ewidencyjnymi 1668/1, 1668/2, 1669, obręb 0004 Korabka, o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie na w/wym. działkach budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i infrastrukturą towarzyszącą. Wniosek został sformułowany na podstawie przepisów ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (tj. Dz.U. z 2021 r. poz.1538), zwanej dalej ustawą. Ustawa określa szczególne zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących, a także standardy ich lokalizacji i realizacji.

W myśl art.7 ustawy inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową może wystąpić za pośrednictwem wójta (burmistrza, prezydenta miasta) do rady gminy z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji a rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie lokalizacji w terminie 60 dni od dnia złożenia wniosku przez inwestora, przy czym termin ten może być przedłużony o 30 dni.

W/wym. wniosek o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wpłynął do tut. urzędu w dniu 25 sierpnia 2021 r. W dniu 30 sierpnia 2021 r. wniosek został uzupełniony w zakresie wskazanym w wezwaniu organu o usunięcie braków formalnych. Wniosek po uzupełnieniu wyczerpuje wymagania określone w art. 7 ust. 7 ustawy.

Inwestorzy określili, że planowana inwestycja mieszkaniowa dotyczy budowy 3 budynków mieszkalnych wielorodzinnych, 5-cio kondygnacyjnych, niepodpiwniczonych, każdy o minimum 37 mieszkaniach. Minimalna liczba mieszkań przewidziana do realizacji to 37 mieszkań, maksymalna - 123 mieszkań, minimalna powierzchnia użytkową mieszkań całego zamierzenia inwestycyjnego będzie wynosiła - 2140 m², maksymalna powierzchnia użytkowa mieszkań całego zamierzenia inwestycyjnego będzie wynosiła - 6692 m². Na terenie inwestycji, dla obsługi mieszkańców, zostały zaprojektowane 4 rzędy garaży parterowych, po 16 miejsc każdy, ogółem 64 miejsca garażowe, 76 miejsc parkingowych, w tym 6 miejsc dla osób niepełnosprawnych. Na terenie przewidziano wykonanie dróg dojazdowych wraz ze zjazdami z ulicy Nadburzańskiej Dolnej, chodników, dojazdów do budynków mieszkalnych i garaży, wiat na rowery, wiat dla gromadzenia odpadów komunalnych, infrastruktury technicznej koniecznej do zaopatrzenia w media i użytkowania terenu, placu zabaw i rekreacji oraz terenów zielonych. Inwestorzy założyli realizację inwestycji w 3-ech etapach, każdy z etapów obejmuje budowę jednego budynku mieszkalnego i co najmniej jednego rzędu garaży, wraz niezbędną infrastrukturą.

Objęta wnioskiem inwestycja mieszkaniowa dotyczy działek niezabudowanych (bez obiektów kubaturowych) i nieużytkowanych. Ich łączna powierzchnia wynosi 1,6241 ha. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, grunty wchodzące w skład działek nr 1668/1 i nr 1668/2 stanowią rodzaj użytku gruntowego - tereny przemysłowe, grunty działki nr 1669 to grunty orne klasy IVb i V oraz pastwisko klasy VI.

Działając na podstawie art. 7 ust.10 ustawy Burmistrz Miasta Łowicza w dniu 31 sierpnia 2021 r. zamieścił wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wraz

dołączonymi do niego dokumentami, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Łowiczu, określając formę, miejsce i termin składania uwag do wniosku. Informację o zamieszczeniu wniosku na stronie BIP podano do publicznej wiadomości poprzez zamieszczenie informacji na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Termin składania uwag został określony do dnia 21 września 2021 r. Uwagi nie wpłynęły.

Stosownie do art. 7 ust.12 - 15 ustawy Burmistrz Miasta Łowicza zwrócił się do właściwych organów o przedstawienie, odpowiednio, opinii i uzgodnień dotyczących wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, informując że mogą być składane w terminie 21 dni od otrzymania zawiadomienia. Informacja o zawiadomieniach i stanowiskach organów zawarta jest w zestawieniu - wykazie załączonym do niniejszego uzasadnienia. Zgodnie z wymaganiami ustawy wszystkie opinie i uzgodnienia były na bieżąco przekazywane Wnioskodawcom.

Stosownie do art. 5 ust.1 ustawy, inwestycji mieszkaniowych nie lokalizuje się na terenach podlegających ochronie przed lokalizacją lub zabudową na podstawie odrębnych przepisów, chyba że w trybie przepisów przewidujących tę ochronę inwestor uzyska zgodę na lokalizację inwestycji mieszkaniowej. Przepis ust.1 stosuje się odpowiednio do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Z kolei, w art. 5 ust. 3 i 4 przesądza się, że inwestycję mieszkaniową realizuje się niezależnie od ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że nie jest ona sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Warunek niesprzeczności ze studium nie dotyczy terenów, które w przeszłości były wykorzystywane (między innymi) jako tereny produkcyjne, a obecnie funkcje te nie są na tych terenach realizowane.

Mając na uwadze treść art. 5 ustawy, należało przeanalizować uwarunkowania dla wnioskowanej lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i ocenić, czy wszystkie zapisane tam wymagania są spełnione.

Według ustaleń Map Zagrożenia Powodziowego, podanych do publicznej wiadomości w dniu 22 października 2020 r., udostępnionych w Biuletynie Informacji Publicznej Ministerstwa Klimatu i Środowiska (arkusz N-34-136-D-6-4), fragment terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położony jest w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi raz na 100 lat (Q 1%) i również w niewielkim zakresie, dla którego prawdopodobieństwo powodzi wynosi raz na 10 lat (Q 10%). Przeważająca powierzchnia terenu inwestycji znajduje się w obszarze zagrożonego powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia - raz na 500 lat (Q 0,2); w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz.U. z 2021 poz. 624) nie jest to obszar szczególnego zagrożenia powodzią. W ustawie Prawo Wodne znajdują się zapisy ograniczające prawo do zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, tj. o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi wysokim 10% i średnim 1%. W art. 77 ust.1 pkt 3 lit. a ustawy Prawo Wodne zakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią „gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania”. W ust. 3 zapisuje się wyjątek - „jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi, właściwy organ Wód Polskich może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazu, o którym mowa w ust.1 pkt 3, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód. Decyzja ta jest jedną z formy „zgody wodnoprawnej”, o których mowa art. 388 ust. 1 pkt 4. W art. 397 ust.3 pkt 1 lit. b ustawy Prawo Wodne stanowi się ponadto, że organem właściwym w sprawie wydania decyzji,

o których mowa w art. 77 ust. 3 jest dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej Wód Polskich (w tym przypadku, Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie). Na terenie inwestycji przewidziano umiejscowienie separatora przeznaczonego do usuwania substancji ropopochodnych w wodach opadowych lub roztopowych odprowadzanych kanalizacją deszczową z terenów utwardzonych. W przedłożonym wraz z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenu projektowany separator będzie zlokalizowany na terenie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w miejscu o współrzędnych geodezyjnych $x=7428977,86$; $y=5775660,76$ w układzie 2000. Gromadzenie w nim substancji ropopochodnych nie jest objęte zakazami wymienionymi w art.77 ust.3 ustawy Prawo Wodne. Potwierdził to Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie w swoim postanowieniu z dnia 11 sierpnia 2021 r. znak WA.RPP.4271.171.2021 o odmowie wszczęciu postępowania administracyjnego dotyczącego wniosku Inwestorów w sprawie wydania decyzji zwalniającej od zakazów obowiązujących na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (kopia postanowienia została załączona do wniosku o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej).

Inną formą „zgody wodnoprawnej” jest decyzja pozwolenia wodnoprawnego, która jest wymagana na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych - zgodnie z art. 390 ust. 1 pkt 1 lit. b ustawy Prawo wodne. W pozwoleniu określa się wymagania dla obiektów budowlanych lokalizowanych na takich obszarach. Stosownie do treści art. 397 ust.3 pkt 2 lit.a organem właściwym w sprawach dotyczących pozwoleń wodnoprawnych na lokalizowanie na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych obiektów budowlanych jest dyrektor zarządu zlewni Wód Polskich (w tym przypadku Dyrektor Zarządu Zlewni w Łowiczu). Takie pozwolenie Inwestorzy uzyskali i załączyli do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji - jest nią decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Nr WA.ZUZ.5.4210.64m.2020.AS z dnia 31 sierpnia 2020 r. (do decyzji wydane zostało postanowienie o sprostowaniu omyłki w zakresie dotyczącym powołania podstawy prawnej - postanowienie Dyrektora Zarządu Zlewni w Łowiczu znak j.w. z dnia 23 kwietnia 2021 r.).

Mając na uwadze powyższe należy przesądzić, że ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej na działkach nr 1668/2, nr 1668/1, nr 1669 - z wniosku Inwestorów z dnia 25.08.2021 r. z uzupełnieniem z dnia 30.08.2021 r., spełnia warunek zapisany w w.cyt. art. 5 ust.1 i ust. 2 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Część terenu objętego w/wym. inwestycją mieszkaniową, o powierzchni ok.0,446 ha, znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. Realizacja inwestycji nie jest sprzeczna z zakazami obowiązującymi na tym obszarze na mocy Uchwały Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie: zmiany rozporządzenia Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r. (Dz.Urz. Województwa Łódzkiego z 2010 r. Nr 327, poz. 2842). W zagospodarowaniu terenu inwestycji położonego na obszarze chronionym nie będą lokalizowane kubaturowe obiekty budowlane, pozostawia się bez zmian wygląd doliny Bzury od strony rzeki, w dalszej części zaplanowano zieleń niską wykorzystywaną jako tereny rekreacyjne, także umiejscowienie części placu zabaw i rekreacji oraz część parkingów. Projektowana inwestycja mieszkaniowa nie zalicza się do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko - nie spełnia kryteriów zaliczenia jej do przedsięwzięć mogących

potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, o których mowa w § 3 pkt 55 i 58 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2019 r. poz.1839). W sprawie nie jest wymagane uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Dla części terenu objętego w/wym. wnioskiem o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XIV/120/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 30 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu Korabka w rejonie ulicy Warszawskiej, Nadbzurzańskiej i Nadbzurzańskiej Dolnej (Dz. Urz. Województwa Łódzkiego z 2007 r. Nr 323 poz. 2902), dla pozostałej części terenu brak jest planu miejscowego (dla niewielkiego fragmentu od strony rzeki Bzury). W obowiązującym planie miejscowym grunty wchodzące w skład terenu inwestycji przeznaczone są na cele: dróg publicznych - ulicy lokalnej (pod poszerzenie pasa drogowego ulicy Nadbzurzańskiej Dolnej, symbol terenu planistycznego 4.198.KD-L, dotyczy gruntów przyulicznych działek nr 1668/1 i nr 1669), zabudowy produkcyjnej, składow i magazyny (symbol terenu planistycznego 4.211.P, dotyczy działki nr 1668/1) i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami (symbol terenu planistycznego 4.212.MNu, dotyczy części działki nr 1669). Zmiana sposobu zagospodarowania terenu inwestycji objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego względem ustaleń planu, nastąpi w granicach wydzieleń planistycznych o symbolach 4.211.P i 4.212.MNu. W zagospodarowaniu terenu inwestycji przewidziano zachowanie rezerwy terenu pod poszerzenie ulicy.

Natomiast w odniesieniu do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza przyjętego uchwałą nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r., teren inwestycji mieszkaniowej usytuowany jest na obszarach o wyznaczonych kierunkach rozwoju przestrzennego:

- oznaczonym symbolem P_(zz) i opisanym jako „obszar o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową”. Część obszaru położona jest w zasięgu wód powodziowych. W granicach obszaru P_(zz) znajduje się działka nr 1668/1 i część działki nr 1668/2;
- oznaczonym symbolem M1_(zz) i opisanym jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi”. W studium ustala się, że dopuszczalna jest realizacja budynków mieszkalnych wielorodzinnych o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu. Część obszaru położona jest w zasięgu wód powodziowych. W granicach obszaru M1_(zz) znajduje się część działki nr 1669;
- oznaczonym symbolem RZ_(zz) i opisanym jako „obszar trwałych użytków zielonych”. W studium zapisuje się, że są to tereny wyłączone spod realizacji budynków, za wyjątkiem związanych z urządzeniami infrastruktury technicznej. Na obszarze dopuszczalna jest budowa sieci infrastruktury technicznej, przy czym realizacja linii napowietrznych wymaga szczególnego uzasadnienia z określeniem wpływu na jakość krajobrazu. Obszar położony jest w zasięgu wód powodziowych i zasięgu Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej. W granicach obszaru RZ_(zz) znajdują się części działek o numerach: 1668/2 i 1669.

W studium zapisano, że:

- formuły polityki rozwoju przestrzennego nie określają przeznaczenia terenu pod konkretne zagospodarowanie, a jedynie kierunki, preferencje, dopuszczalne lub wskazane

- zagospodarowanie i ograniczenia, jakie muszą być spełnione przy sporządzaniu planów miejscowych;
- linie podziału obszaru miasta na obszary struktury przestrzennej o odmiennych kierunkach rozwoju są liniami orientacyjnymi wymagającymi konkretyzacji na rysunku planu miejscowego, z uwzględnieniem lokalnych warunków fizjograficznych, stanu zabudowy i zagospodarowania terenu, stanu własnościowego oraz przepisów i normatywów szczególnych;
 - dominująca forma zabudowy w poszczególnych obszarach to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków. Wydzielony wzdłuż ulicy Nadburzańskiej Dolnej obszar o symbolu M1_(ZZ), którego częścią jest działka nr 1669, ma powierzchnię ok. 6,5 ha. W zdecydowanej większości są to grunty niezabudowane; w terenie znajduje się 5 działek z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową mieszkaniową jednorodzinną z usługami;
 - w obszarach położonych w zasięgu wód powodziowych wymagane jest podporządkowanie zagospodarowania terenu przepisom odrębnym;
 - dla obszaru M1 w studium zapisano następujące wskaźniki i standardy dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów mające odniesienie do realizowanej w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do 5 kondygnacji nadziemnych, udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 25%.

Działki nr 1668/1 i nr 1668/2 to działki, na której historycznie zlokalizowana była zabudowa rzeźni miejskiej. Budynki zostały rozebrane przez obecnych właścicieli działek, przewidywana jest rozbiórka pozostałych jeszcze po zakładzie, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków grunty obu działek sklasyfikowane są jako użytek gruntowy „tereny przemysłowe - symbol Ba”. W stosunku do obu działek nie jest wymagane zachowanie zgodności lokalizowanej inwestycji mieszkaniowej ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta.

Z analizy ustaleń studium wynika, że planowana zabudowa na działce nr 1669 jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz ustalonymi wskaźnikami i standardami dotyczącymi zagospodarowania i użytkowania terenów.

Rada Miejska w Łowiczu nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

W art. 17 ustawy określa się standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych, które muszą być spełnione przy ustanawianiu takiej lokalizacji, o ile gmina nie określiła w drodze uchwały lokalnych standardów urbanistycznych (Rada Miejska w Łowiczu nie podjęła uchwały w sprawie ustalenia lokalnych standardów urbanistycznych). Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

- na terenie, który ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m. Teren wnioskowanej inwestycji ma zapewniony bezpośredni dostęp do drogi publicznej, ulicy Nadburzańskiej Dolnej w ciągu drogi gminnej nr 105543E. Inwestorzy uzyskali od Burmistrza Miasta Łowicza decyzję zezwalającą na lokalizację zjazdów publicznych na teren inwestycji. Szerokość pasa drogowego jest zmienna, ale większa niż 6 m;
- na terenie, który ma zapewniony, zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i elektroenergetycznej. Inwestorzy uzyskali od zarządców

- w/wym. sieci warunki przyłączenia do sieci, które przebiegają w pasie drogowym ulicy Nadburzańskiej Dolnej;
- w odległości nie większej niż 1000 m (dla miast, w których liczba mieszkańców jest mniejsza niż 100 tys. mieszkańców) od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym. Przystanki komunikacji miejskiej MZK zlokalizowane są w ulicy Nadburzańskiej i ulicy Warszawskiej, w odległości, odpowiednio, ok. 140 m i ok 160 m od terenu inwestycji;
 - w odległości nie większej niż 3000 m (dla miast, w których liczba mieszkańców jest mniejsza niż 100 tys. mieszkańców) od szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej. Odległość drogą dojścia do Szkoły Podstawowej nr 3 ciągiem pieszym (najkrótszą drogą) wynosi ok. 1975 m. Burmistrz Miasta Łowicza potwierdził gotowość przyjęcia uczniów do w/wym. szkoły;
 - na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m (w miastach poniżej 100 tys. mieszkańców), przy czym wymagania te można spełnić zarówno w oparciu o infrastrukturę istniejącą w dniu składania wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, jak i w oparciu o infrastrukturę planowaną do realizacji. Zakładana liczba mieszkańców na terenie inwestycji to 239 osoby (według wskaźnika określonego w ustawie), stąd wymagana jest dostępność do terenów wypoczynku, rekreacji lub sportu o powierzchni 956 m². W zagospodarowaniu terenu inwestycji przewiduje się zapewnić teren przeznaczony na te cele, o powierzchni 4400 m². W odległości ok. 950 m od terenu inwestycji, przy osiedlu mieszkaniowym M. Konopnickiej, znajduje się teren z obiektami sportowo-rekreacyjnymi Orlika i z placem zabaw. Powierzchnia tego terenu wynosi ok. 3500 m². Planowana inwestycja spełnia powyższy warunek.

Zgodnie z art.17 ust.6 ustawy, budynki objęte inwestycją mieszkaniową w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 tys., nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne. Jednocześnie w art.17 ust.7 ustawy przesądza się, że jeżeli w odległości nie większej niż 500 m od budynków objętych inwestycją mieszkaniową znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości większej niż 4 kondygnacje nadziemne, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie. W odległości ok. 400 m od projektowanych budynków mieszkalnych znajdują się w zabudowie osiedla M. Konopnickiej budynki mieszkalne wielorodzinne 5-cio kondygnacyjne. Jest to wysokość taka sama jak wnioskowana dla budynków mieszkalnych na terenie inwestycji.

Jak wskazano wyżej, rada gminy podejmując uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej bierze pod uwagę stan zaspokożenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przeanalizowano i tę kwestię w kontekście złożonego wniosku o lokalizację inwestycji mieszkaniowej na terenie nieruchomości położonej przy ul. Nadburzańskiej 8 i 9.

Według danych GUS na koniec roku 2020 liczba mieszkańców miasta Łowicza wynosiła 27896 osoby. W roku 2019 wykazano na terenie miasta 11690 mieszkań, o łącznej powierzchni użytkowej - 788280 m² i o łącznej liczbie izb - 44368. Liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynosiła 414,2. Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania wynosiła

67,4m², przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę - 27,9 m², przeciętna liczba izb w 1 mieszkaniu - 3,80, przeciętna liczba osób na 1 izbę - 0,64. W ujęciu statystycznym warunki mieszkaniowe są zbliżone do pobliskich ośrodków miejskich: miasta Skierniewice i miasta Kutno, przy czym w obu miastach liczba mieszkań na 1000 mieszkańców jest nieco większa; są to wartości odpowiednio: 417,8 i 442,3. Można diagnozować, analizując pozostałe wskaźniki obrazujące stan zasobów mieszkaniowych w obu miastach, że nieco większa liczba mieszkań na 1000 mieszkańców wynika z większego udziału w zasobach mieszkaniowych zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Fakt, że stan zasobów mieszkaniowych miasta Łowicza oceniany na podstawie w/wym. wskaźników nie jest zły, nie przesądza że nie ma zapotrzebowania na nowe mieszkania, i że oddawane corocznie do użytku mieszkania zaspakajają na bieżąco potrzeby w tym zakresie. Z całą pewnością nadal brakuje mieszkań dla gospodarstw domowych o niskich dochodach. Według danych zawartych w przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu „Wieloletnim programie gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy Miasta Łowicza na lata 2018 - 2022” co roku wpływa około 70 nowych wniosków o przyznanie lokali mieszkalnych z zasobów gminy. O niezaspokojonych potrzebach mieszkaniowych świadczy również duże zainteresowanie wynajmem lokali w budynkach mieszkalnych zrealizowanych w bieżącym roku w dzielnicy Korabka, w ramach programu Mieszkania Plus; wpłynęło 300 wniosków na liczbę 96 wybudowanych mieszkań. Pośrednio o zapotrzebowaniu na mieszkania świadczy również, postępujący szczególnie wyraźnie w ostatnich latach, wzrost ceny mieszkań w budynkach wielorodzinnych oferowanych na rynku wtórnym (w większości przypadków, są to mieszkania oferowane za cenę od 5 tys. do 6 tys. za 1 m²). Większa podaż mieszkań w nowym budownictwie wielorodzinnym może przyczynić się do obniżenia ceny za mieszkania, a tym samym zwiększyć ich dostępność dla osób o przeciętnych i niskich dochodach.

Studium miasta Łowicza zawiera analizę stanu zabudowy mieszkaniowej na obszarze miasta, także analizę uwarunkowań dla rozwoju tej zabudowy w aspektach: ekonomicznym, w tym w kontekście możliwości finansowania zadań własnych gminy na terenach nowej zabudowy, środowiskowym, społecznym i prognozy demograficznej. Według stanu na koniec 2015 r., na terenie miasta w planach miejscowych przeznacza się powierzchnię 403,2 ha gruntów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z czego powierzchnia 67,9 ha to tereny niezabudowane i niezagospodarowane. Powierzchnia przeznaczona na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosiła 77,0 ha, z czego 3,4 ha to tereny niezabudowane i niezagospodarowane. Wyróżniono również kategorię terenu - „zabudowa mieszkaniowa z usługami” (to objęte planem tereny zabytkowego śródmieścia), którego powierzchnia wynosiła 52,1 ha, z czego 8,5 ha niezabudowane. W studium dokonano oszacowania potrzeb w zakresie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, różnicując je co do rodzaju - z podziałem na zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Określa się, że nie występuje potrzeba wyznaczenia dodatkowych terenów zabudowy wielorodzinnej. Niezabudowane grunty o powierzchni 3,4 ha, położone w terenach przeznaczonych w obowiązujących planach na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz niezabudowane grunty o powierzchni 8,5 ha położone w terenach przeznaczonych w planach na cele zabudowy mieszkaniowej z usługami, potrzeby te zapewniają. Trzeba tutaj odnotować, że w czasie od roku 2015 część w/wym. gruntów została zabudowana, na części rozpoczęto realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W studium określa się, że istnieje potrzeba wyznaczenia nowych terenów zabudowy jednorodzinnej o wielkości od 79ha do 97 ha. Wyznaczone w studium tereny dla zabudowy jednorodzinnej to tereny, które położone są obrzeżnie w stosunku do zwartej zabudowy miejskiej, i które wymagają

znaczących nakładów na budowę lokalnej infrastruktury technicznej i drogowej. Grunty są własnością prywatną i ich udostępnienie dla osób zainteresowanych budową budynków mieszkalnych zależne będzie także od woli właścicieli gruntów. Miasto nie ma instrumentów, które pozwoliłyby stworzyć szybką i pełną ofertę dla potencjalnych inwestorów.

Reasumując powyższe, stwierdza się wniosek Pani Anny Bodek i Pana Wojciecha Bodka z dnia 25 sierpnia 2021 r., uzupełniony w dniu 30 sierpnia 2021 r. o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ulicy Nadburzańskiej Dolnej 8 i 9, na działkach o numerach: 1668/1, 1668/2, 1669, obręb 0004 Korabka, a polegającej na budowie 3-ech budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z garażami i infrastrukturą towarzyszącą spełnia warunki określone w ustawie z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Ponieważ wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy terenu, na części którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, wraz projektem uchwały w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przedkłada się opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby tego planu (wymóg art.7 ust.17 ustawy).

Zestawienie uzgodnień w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 7 ust.14 ustawy):

1. Łódzki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi - uzgodnienie w odniesieniu do obszarów i obiektów objętych formami ochrony konserwatorskiej na podstawie przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

Data doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - 2.09.2021 r.

Data uzgodnienia i wpływu uzgodnienia: 17.09.2021 r.

Organ wydał decyzje o umorzeniu postępowania (decyzja znak: WUOZ-PP.51.51.828.2021.LL.KST z dnia 17.09. 2021 r.). W uzasadnieniu decyzji stwierdza się, że na terenie inwestycji nie znajduje się żadna z wymienionych form ochrony zabytków w rozumieniu art. 7 ustawy o ochronę zabytków i opiece nad zabytkami oraz obiektów i obszarów ujętych w gminnej ewidencji zabytków.

2. Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Łodzi - uzgodnienie w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego.

Data doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - 2.09.2021 r.

Nie przedstawiono stanowiska. Termin upłynął w dniu 23.09.2021 r. Nieprzedstawienie stanowiska w w/wym. terminie należy uznać za uzgodnienie wniosku - stosownie do art.7 ust.15 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

3. Wydział Spraw Komunalnych Urząd Miejski w Łowiczu - uzgodnienie w zakresie, w jakim projektowana inwestycja przebiega przez nieruchomości wchodzące w skład pasa drogowego, przylega do nieruchomości wchodzących w skład pasa drogowego lub powoduje ograniczenia w sposobie zagospodarowania pasa drogowego, uzgodnienie o charakterze wewnątrz administracyjnym.

Data doręczenia wystąpienia o uzgodnienie - 1.09.2021 r.

Nie wniesiono uwag do wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej - pismo znak: W piśmie SK.7211.1.23.2020.SG2 z dnia 7.09.2021 r.

4. Ponieważ na terenie inwestycji nie ma udokumentowanych złóż kopaliny i ustanowionego terenu górniczego, nie zachodziła potrzeba wystąpienia o uzgodnienie do organu administracji geologicznej.

Zestawienie opinii w sprawie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (art. 7 ust.12 ustawy):

1. Miejska Komisja Architektoniczno-Urbanistyczna w Łowiczu

Daty doręczenia członkom Komisji zawiadomienia o terminie posiedzenia Komisji: 10.09. - 14.09.2021 r.

Posiedzenie Komisji w sprawie o zaopiniowanie wniosku odbyło się w dniu 28.09.2021 r.

Komisja na posiedzeniu w dniu 28.09.2021 r. zaopiniowała wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej nie wnosząc uwag.

2. Dyrektor Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Warszawie - dot. opinii w odniesieniu do inwestycji obejmujących wykonanie urządzenia wodnego.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 3.09.2021 r.

Ustawowy termin przedstawienia opinii upłynął w dniu 24.09.2021 r.

Skany pisma Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie opatrzonego datą 24.09.2021 r., znak: WA.RPU.0700.8.2021.zo-b zostały przesłane pocztą elektroniczną oraz przez ePUAP w dniu 24.09.2021 r., w każdym przypadku bez uwierzytelnionego podpisu. Oryginał w/wym. pisma wpłynął do tut. organu w dniu 1.10.2021 r., jak ustalono pismo to nadane zostało w placówce pocztowej w Warszawie w dniu 27.09.2021 r.

Niezależnie od powyższego, organ przeanalizował treść przedmiotowego pisma.

W piśmie sformułowano następujące uwagi: Inwestor powinien wystąpić z wnioskiem o uregulowanie stanu prawnego granicy swojej nieruchomości z rzeką Bzurą, uwzględnić rzekę w zakresie obszaru zamierzenia inwestycyjnego obejmującego wykonanie urządzeń wodnych i wykonanie robót w rzece oraz w zakresie obszaru oddziaływania inwestycji, ponadto Inwestor winien uzyskać pozwolenia wodnoprawne na likwidację - rozbiórkę istniejących na terenie inwestycji urządzeń wodnych, na zmianę ukształtowania terenu na gruntach przylegających do wód, mającą wpływ na warunki przepływu wód, a także na budowę rowu odpływowego i na budowę wylotu kanalizacji deszczowej z kłapą zwrotną i kratą zabezpieczającą do rowu odpływowego.

W ustosunkowaniu się do powyższych uwag należy zważyć, że z przepisów Prawa wodnego nie wynika obligatoryjny obowiązek właściciela nieruchomości przyległej do wód płynących do ustalenia linii brzegowej według stanu zastanego i uregulowania w tym zakresie stanu prawnego nieruchomości. Linie brzegową ustala się w drodze decyzji jedynie na wniosek podmiotu mającego interes prawny lub faktyczny. W rozpatrywanej sprawie wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej dotyczy gruntów stanowiących własność Inwestorów, i które zgodnie z ewidencją gruntów i budynków sklasyfikowane są jako użytki gruntowe: „tereny przemysłowe”, „grunty orne” i „pastwisko”; nie ma tam gruntów oznaczonych jako użytek gruntowy „wody płynące”. Należy przesądzić, mając na uwadze treść art. 388 ust.2 Prawa wodnego, że wymagane przepisami tejże ustawy pozwolenia wodnoprawne (w odniesieniu do planowanych zamierzeń inwestycyjnych na terenie objętym wnioskiem o lokalizację inwestycji mieszkaniowej) Inwestorzy są zobowiązani uzyskać przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę lub odrębnej decyzji o zatwierdzeniu projektu zagospodarowania terenu oraz projektu architektoniczno-budowlanego.

3. Zarząd Zlewni w Łowiczu Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie - dot. opinii w odniesieniu do nieruchomości, na których znajdują się urządzenia melioracji wodnych.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 1.09.2021 r.

Ustawowy termin przedstawienia opinii upłynął w dniu 22.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

4. Starosta Powiatu Łowickiego jako organ prowadzący kataster nieruchomości - dot. opinii w zakresie kolizji przebiegu planowanej inwestycji z uzbrojeniem terenu.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 1.09.2021 r.

Ustawowy termin przedstawienia opinii upłynął w dniu 22.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

5. Starosta Powiatu Łowickiego - dot. opinii w zakresie zadań samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenu nieobjętego obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego, także opinii w odniesieniu do gruntów rolnych w rozumieniu przepisów ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz opinii w odniesieniu do terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi i terenów, na których występują takie ruchy.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 1.09.2021 r.

Ustawowy termin przedstawienia opinii upłynął w dniu 22.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

6. Marszałek Województwa Łódzkiego - dot. opinii w zakresie zadań rządowych albo samorządowych, służących realizacji inwestycji celu publicznego, o których mowa w art. 39 ust.3 pkt 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w odniesieniu do terenu nieobjętego obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 2.09.2021 r.

Data opinii i wpływu opinii: 16.09.2021 r.

W piśmie znak: BBPWŁ.ZP.405.9.2021 z dnia 16.09.2021 r., Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi (z upoważnienia Marszałka Województwa) poinformował, że brak jest uwag w zakresie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, wskazanych w obowiązującym „Planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planie zagospodarowania przestrzennego miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi” - w odniesieniu do części terenu inwestycji nieobjętej planem miejscowym.

7. Zarząd Województwa Łódzkiego - dot. opinii w zakresie uwzględnienia wyników audytu krajobrazowego, o których mowa w art. 38a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 31.08.2021 r.

Data opinii i wpływu opinii: 16.09.2021 r.

W piśmie znak: BBPWŁ.ZP.405.9.2021 z dnia 16.09.2021 r., Dyrektor Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi (z upoważnienia Zarządu Województwa Łódzkiego) poinformował, że na dzień wydania pisma Województwo Łódzkie nie posiada audytu krajobrazowego, stąd brak jest możliwości przeprowadzenia oceny przedłożonego projektu i zaopiniowania go przez Zarząd Województwa Łódzkiego w zakresie określonym ustawą.

8. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi - dot. opinii w odniesieniu do form ochrony przyrody.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 2.09.2021 r.

Data opinii i wpływu opinii: 14.09.2021 r.

W piśmie znak: WPN.612.1406.2021.MB z dnia 14.09.2021 r., Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi poinformował, że część terenu objętego wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej położona jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej i realizacja inwestycji nie jest sprzeczna z zakazami obowiązującymi na tym obszarze na mocy Uchwały Nr LXI/1686/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 26 października 2010 r. w sprawie: zmiany rozporządzenia Nr 6/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 24 marca 2009r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu Pradoliny Warszawsko-Berlińskiej, zmienionego rozporządzeniem Nr 18/2009 Wojewody Łódzkiego z dnia 30 lipca 2009 r. Wskazuje ponadto na potrzebę przeanalizowania czy działania inwestycyjne będą się wiązały z naruszeniem zakazów obowiązujących dla ochrony gatunków roślin, grzybów i zwierząt objętych ochroną prawną.

9. Komendant Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi - dot. opinii w zakresie zgodności z wymaganiami ochrony przeciwpożarowej dotyczącymi w szczególności zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej oraz przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony Środowiska dotyczącymi lokalizacji inwestycji od obiektów stwarzających ryzyko wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 6.09.2021 r.

Data opinii 20.09.2021 r. i data wpływu opinii 23.09.2021 r.

W piśmie znak: WZ.5562.84.2.2021 z dnia 20.09.2021 r. Zastępca Łódzkiego Komendanta Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi poinformował, że na terenie gminy Łowicz nie znajdują się zaewidencjonowane zakłady o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Poinformował również, aby przy realizacji przedmiotowej inwestycji wziąć pod uwagę wymagania przepisów rozporządzenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych, w zakresie dot. zapewnienia wody do celów przeciwpożarowych i dojazdu dla pojazdów jednostek ochrony przeciwpożarowej.

10. Łódzki Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 2.09.2021 r.

Data opinii 13.09.2021 r. i data wpływu opinii 20.09.2021 r.

W piśmie znak: ŁPWIS.NSOZNS.9022.72.2021.KH z dnia 13.09.2021 r. Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Łodzi zaopiniował pozytywnie lokalizację inwestycji mieszkaniowej pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych.

11. Wojewódzki Sztab Wojskowy w Łodzi.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 2.09.2021 r.

Data opinii 3.09.2021 r. i data wpływu opinii 9.09.2021 r.

W piśmie znak: WSzWLodz-Oper.0732.256.2021 z dnia 3.09.2021 r. Szef Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi poinformował, że do przedmiotowej inwestycji nie wnosi uwag i wniosków.

12. Komenda Powiatowa Policji w Łowiczu.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 1.09.2021 r.

Ustawowy termin przestawienia opinii upłynął w dniu 22.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

13. Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego - Delegatura w Katowicach.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 1.09.2021 r.

Ustawowy termin przestawienia opinii upłynął w dniu 22.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

14. Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej im. Powstania Warszawskiego w Warszawie.

Data doręczenia wystąpienia o zaopiniowanie - 3.09.2021 r.

Ustawowy termin przestawienia opinii upłynął w dniu 24.09.2021 r.

Opinia nie wpłynęła. Zgodnie z art.7 ust.13 ustawy o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących nieprzedstawienie stanowiska w terminie ustawowym oznacza brak zastrzeżeń.

Ze względu na uwarunkowania wynikające z położenia i stanu zagospodarowania terenu inwestycji oraz terenów otaczających nie zachodziła potrzeba wystąpienia o opinie w sprawie lokalizacji przedmiotowej inwestycji mieszkaniowej do:

- ministra właściwego do spraw zdrowia - w odniesieniu do inwestycji zlokalizowanych na obszarach, którym został nadany status uzdrowiska albo status obszaru ochrony uzdrowiskowej,
- dyrektora właściwej regionalnej dyrekcji Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe - w odniesieniu do gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa,

- właściwego organu nadzoru nad gospodarką leśną - w odniesieniu do gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa,
- właściwego zarządcy terenów kolejowych - w odniesieniu do obszarów kolejowych,
- właściwego zarządcę infrastruktury kolejowej - w odniesieniu do linii kolejowej,
- Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego - w odniesieniu do obiektów budowanych na terenach pozostających w zasięgu ograniczeń wysokości zabudowy na lotnisku i w jego otoczeniu,
- dyrektora właściwego urzędu morskiego - w odniesieniu do obszarów pasa technicznego, pasa ochronnego, morskich portów i przystani,
- operatora systemu przesyłowego elektroenergetycznego w zakresie sposobu zagospodarowania gruntów leżących w odległości nie większej niż 40 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 220 kV i wyższej,
- właściwego organu nadzoru górniczego w zakresie zagospodarowania terenów górniczych,
- Ministra Obrony Narodowej - w odniesieniu do inwestycji mogących oddziaływać na tereny zamknięte niezbędne dla obronności państwa oraz na ich strefy ochronne.

W załączeniu kopie uzgodnień i opinii uzyskanych w toku prowadzonego postępowania o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej.

WICEPRZEWODNICZĄCY
RADY MIEJSKIEJ

Tadeusz Żaczek