

PROJEKT

UCHWAŁA NR ...../...../2020

RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU

z dnia ..... 2020 r.

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 i poz. 1378) oraz art. 14 ust.1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Przystępuje się do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzonego Uchwałą Nr **XVI/115/2011** Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380 poz. 4200 ze zm.).

§ 2. Granice obszaru zmiany planu zostały określone na kopii rysunku obowiązującego planu miejscowego będącej załącznikiem graficznym do uchwały i pokrywają się z granicami terenu o symbolu 2.149.MW.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 4. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**PRZEWODNICZĄCY RADY**

*Jacek Wiśniewski*

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR ...../...../2020  
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU Z DNIA ..... 2020 r.

## MIASTO ŁOWICZ

Obręb Bratkowice

Fragment rysunku obowiązującego planu miejscowego  
Skala 1:1000

 granice obszaru objętego zmianą planu



## Uzasadnienie

w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice

Zmiana planu miejscowego dotyczy działki ewidencyjnej Nr 8527/32 położonej przy ul. Bursztynowej i Bł. Bolesławy Lament. Na wskazanym obszarze na załączniku graficznym do uchwały obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego Uchwałą Nr XVI/115/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Bratkowice (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 380 poz. 4200 ze zm.).

W celu dokonania rozpatrzenia wniosku jaki wpłynął w dniu 8 września 2020 r. sporządzono „Analizę zasadności sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, z której wynikają następujące przesłanki.

We wniosku wniesiono o sporządzenie zmiany planu miejscowego w zakresie:

- przesunięcia linii zabudowy z przebiegiem po linii rozgraniczającej ulic przylegających,
- zmianę wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do co najmniej 20%,
- zmianę wskaźnika zabudowy do maksymalnie 0,7,
- dopuszczenie zabudowy budynkami jednorodzinnymi w formie zespolonej – szeregowej.

Działka Nr 8527/32 położona jest w terenie o symbolu 2.149.MW, dla którego plan miejscowy określił przeznaczenie i warunki zagospodarowania:

1) przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) zasady i warunki zagospodarowania:

a) budynki mieszkalne o wysokości od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie wyższe niż 18 m,

b) wysokość pozostałych budynków do 5 m,

c) nachylenie połaci dachowych na budynkach do 40°,

d) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych realizację lokali usługowych wykorzystywanych dla potrzeb działalności z zakresu ustalonego niniejszym planem dla zabudowy usługowej,

e) wskaźnik zabudowy działki nie większy niż 0,5,

f) udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 25% powierzchni działki,

Ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. określono dla działki:

1) strefę rozwoju przestrzennego o symbolu M2 - Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

2) preferencje, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu (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),

- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej;

3) ograniczenia w zagospodarowaniu:

- usługi i zakłady produkcyjne wyłącznie nieuciążliwe;

4) wymagane wskaźniki zagospodarowania wybrane punkty:

a) wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum:

- 25% w zabudowie wielorodzinnej,

- 30% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,

- 10% w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami,

- 5% w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej,

g) jakość środowiska wg wymogów obowiązujących dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Nie przewiduje się zmiany mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu. Skutki prawne z tego tytułu nie wystąpią. Występują ograniczenia wynikające z przepisów art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2020 r. poz. 470 ze zm.) wskazujące, że obiekty budowlane powinny być usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej 6 m. Z tytułu zmiany planu:

- nie wystąpią zobowiązania finansowe dla samorządu miasta,
- nie wystąpią dochody z opłaty planistycznej z uwagi na upływ okresu 5 lat od daty wejścia w życie obowiązującego planu miejscowego oraz zachowanie mieszkaniowej kategorii przeznaczenia terenu,
- mogą wystąpić dochody z opłaty adiacenckiej z tytułu podziału nieruchomości do 50% wzrostu wartości w sytuacji podziału terenu na działki budowlane,
- nie wystąpią dochody z tytułu uzbrojenia terenu,
- należy się spodziewać wzrostu dochodów z podatków i opłat po zagospodarowaniu terenu.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Należy jednak zauważyć, że przyjęcie wskaźnika udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20% nie będzie możliwe w sytuacji budowy wyłącznie budynków mieszkalnych, bez usług – wystąpi naruszenie ustaleń studium. W zmianie planu nastąpi zamiana kategorii przeznaczenia terenu z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na kategorię zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej.

Zmiana przebiegu linii zabudowy:

- nie posiada uzasadnienia dla projektowanej zabudowy jednorodzinnej przy ul. Bł. Bolesławy Lament,
- posiada uzasadnienie dla projektowanej zabudowy wielorodzinnej przy ul. Bł. Bolesławy Lament – Bursztynowej,
- zbliży budynek wielorodzinny (części nadziemnej) na odległość około 20 m do budynków mieszkalnych jednorodzinnych (od strony północnej) położonych przy ul. Bursztynowej nie ograniczając doświetlenia światłem słonecznym pomieszczeń mieszkalnych,
- budynek wielorodzinny (części podziemnej) nie zmieni warunków doświetlenia światłem słonecznym pomieszczeń mieszkalnych przy ul. Bł. Bolesławy Lament od strony zachodniej.

Powyższe wnioski wskazują na możliwość dokonania zmiany planu miejscowego pod warunkiem nie naruszania ustaleń studium oraz przepisów odrębnych.

**BURMISTRZ**

*Kaliński*  
Krzysztof Jan Kaliński

## **Małgorzata Guszlewicz**

---

**Od:** 2ks@poczta.fm  
**Wysłano:** środa, 4 listopada 2020 16:33  
**Do:** Małgorzata Guszlewicz  
**Temat:** Re: do akceptacji: Zarządzenie ws. projektu uchwały - przystąpienie do zmiany mpzp

Pod względem formalno- prawnym przedłożone akty nie budzą wątpliwości.

Pozdrawiam, Katarzyna Kranik - Saleh

**Od:** "Małgorzata Guszlewicz" <malgorzata.guszlewicz@um.lowicz.pl>  
**Do:** "2ks@poczta.fm" <2ks@poczta.fm>;  
**Wysłane:** 14:49 Środa 2020-11-04  
**Temat:** do akceptacji: Zarządzenie ws. projektu uchwały - przystąpienie do zmiany mpzp

Dzień dobry,  
w załączeniu przesyłam plik z zarządzeniem ws. projektu uchwały - przystąpienie do zmiany mpzp.

Pozdrawiam  
Małgorzata Guszlewicz  
Wydział Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rolnictwa  
Urząd Miejski w Łowiczu  
99-400 Łowicz, pl. Stary Rynek 1  
tel. /46/ 830 91 38

