

**UCHWAŁA NR LXIII/444/2018
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU**

z dnia 27 września 2018r.

w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
miasta Łowicza.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 15 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349 i 1432) oraz art.12 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566, oraz z 2018 r. poz. 1496) Rada Miejska w Łowiczu uchwała, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza w skład, którego wchodzi:

- 1) tekst studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rysunek studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - "Struktura funkcjonalno-przestrzenna - kierunki rozwoju" w skali 1:10 000, stanowiący załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nie uwzględnionych uwag do projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, wg załącznika Nr 3 do uchwały.

§ 3. Traci moc obowiązującą uchwała 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.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Łowicza.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący Rady Miejskiej

Michał Trzoska

UZASADNIENIE

Projekt STUDIUM (III edycja) opracowano w wykonaniu uchwały Nr L/348/2014 z dnia 30 stycznia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza. Dotychczas obowiązujący dokument został przyjęty 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).

Dokument określa cele i kierunki polityki przestrzennej, jakie będzie realizować Samorząd na obszarze miasta.

Przedmiotem STUDIUM jest obszar miasta w granicach administracyjnych, z ludnością, zagospodarowaniem, środowiskiem przyrodniczym i kulturowym oraz z uwzględnieniem powiązań z obszarami sąsiednimi. Zakres STUDIUM obejmuje podstawowe problemy życia miasta, w tym między innymi dotyczące:

- kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta oraz w przeznaczeniu terenów,
- kierunków i wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym terenów wyłączonych spod zabudowy,
- obszarów oraz zasad ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego,
- obszarów i zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- kierunków rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym,
- obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych,
- obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości,
- obszarów przestrzeni publicznej,
- obszarów, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Kierunki rozwoju przestrzennego określone tekstem i odwzorowane na rysunku STUDIUM.

Do projektu studium przygotowano opracowania planistyczne (opracowania do wglądu na stronie internetowej miasta):

- „Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe”,
- „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego”,
- „Prognoza wpływu na środowisko” do projektu studium.

Dokumentacja studium podlegała opiniowaniu i uzgodnieniom zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt studium wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu na okres 21 dni oraz wyznaczono termin kolejnych 21 dni na składanie uwag. W okresie upublicznienia dokumentów wpłynęły 24 pisma zawierające 43 uwagi do treści studium. Nie wpłynęły uwagi do treści prognozy wpływu na środowisko.

Uwagi zostały rozpatrzone. W rozpatrzeniu uwag a w szczególności o ich uwzględnieniu lub odrzuceniu wzięto pod uwagę następujące wymogi wynikające z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o treści:

1. art. 1 ust 4

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*

- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

2. art. 10.:

ust. 1. pkt 7) potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniających w szczególności:

- a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
- b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
- c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
- d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;

ust. 5. Dokonując bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, kolejno:

- 1) formułuje się, na podstawie analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych gminy, o których mowa w ust. 1 pkt 7 lit. a–c, maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 2) szacuje się chłonność, położonych na obszarze gminy, obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 3) szacuje się chłonność, położonych na obszarze gminy, obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę, innych niż wymienione w pkt 2, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy;
- 4) porównuje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1, oraz sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, o której mowa w pkt 2 i 3, a następnie, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w pkt 1:
 - a) nie przekracza sumy powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3,
 - b) przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy, i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami, o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu;
- 5) określa się:
 - a) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - b) potrzeby inwestycyjne gminy wynikające z konieczności realizacji zadań własnych, związane z lokalizacją nowej zabudowy na obszarach, o których mowa w pkt 2 i 3, oraz w przypadku, o którym mowa w pkt 4 lit. a, poza tymi obszarami;
 - 6) w przypadku gdy potrzeby inwestycyjne, o których mowa w pkt 5 lit. b, przekraczają możliwości finansowania, o których mowa w pkt 5 lit. a, dokonuje się zmian w celu dostosowania zapotrzebowania na nową zabudowę do możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej oraz społecznej.

ust. 6. Działania, o których mowa w ust. 5, mogą wymagać powtórzenia, na zasadzie analizy wariantów lub realizacji procesu iteracyjnego, oraz powtórzenia wszystkich lub części z nich, także w połączeniu z innymi czynnościami przeprowadzanymi w ramach prac nad projektem studium.

ust. 7. Określając zapotrzebowanie na nową zabudowę, o którym mowa w ust. 5 pkt 1, bierze się pod uwagę:

- 1) perspektywę nie dłuższą niż 30 lat;
- 2) niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analiz nie więcej niż o 30%.

Ponowiona analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy miasto Łowicz oraz bilans obszarów proponowanych do przeznaczenia pod zabudowę zawarty w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” uzasadniła uwzględnienie 20 uwag z korektą tekstu i rysunku studium oraz nieuwzględnienie 23 uwag wg poniższego zestawienia.

Nr pism	Nr uwagi	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie odrzucenia uwagi
5	5	Zmiana obszaru rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Obręb Korabka w rejonie ul. Warszawskiej. Działki ewid. nr 1706/4, 1705, 1704 oraz sąsiednie	Obszar o symbolu: M1 – obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. R(zz) - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w terenach zagrożenia powodzią. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 5 i 9.6. Teren w części przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami. Od strony ul. Nadburzańskiej Dolnej, tereny zagrożenia powodziowego. Pozostały fragmenty rolne o powierzchni ca 15 ha bez uzbrojenia i dróg. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz na możliwości finansowe przygotowania terenu do zabudowy.
9	9.3	Zmienić obszar U na MU lub M2 w kwartale ul. Kaliskiej, Starzyńskiego, Piłsudskiego i marketu Kaufland.	Obszar o symbolu: U- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym. Uwagi Nr 9.3 i 24 rozpatrywane łącznie. Powierzchnia terenu 0,8 ha. Teren położony w zwartej strukturze przestrzennej zabudowy miasta. Stanowi rezerwę terenów pod realizację obiektów sportowych i rekreacji. teren o pełnym uzbrojeniu, w części własność komunalna. Występują ograniczone możliwości zabudowy mieszkaniowej z uwagi na istniejącą zabudowę usługową i przemysłową oraz sieć ulic tranzytowych o znacznym natężeniu ruchu w otoczeniu.
9	9.4	Zmienić obszar RZ na U przy ul. Dmowskiego – Kaliskiej - Kanale Kostka	Obszar o symbolu: RZ - Obszary trwałych użytków zielonych. Uwagi Nr 9.4 i 21 rozpatrywane łącznie. Obszar o powierzchni 5,5 ha niezabudowany. Teren w zasięgu uzbrojenia miejskiego. Obszar położony poza skoncentrowaną zabudową miejską. Występują ograniczone możliwości zabudowy na gruntach nasypowych i wysokim poziomie wód gruntowych. Otwarty teren łąk z osiowo usytuowanym kanałem „Kostka” stwarza korytarz” ekologiczny umożliwiający przewietrzanie zabudowy miejskiej na linii wschód – zachód. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową
9	9.5	Zmienić obszar P na MU – działki z tyłu nieruchomości wzdłuż ul. Łódzkiej do linii kolejowej do Łodzi oraz granicy lasu.	Obszar o symbolu: P- obszary o dominującej formie zabudowy techniczno-produkcyjnej, składów i magazynów, obsługi komunikacji samochodowej i zapleczy technicznych motoryzacji z zabudową usługową. Obszar o powierzchni ca 30 ha bez uzbrojenia i dróg. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz na możliwości finansowe gminy przygotowania terenu do zabudowy.
9	9.6	Powiększyć obszar M1 – z tyłu nieruchomości ul. Warszawskiej do ul. Nadburzańskiej Dolnej.	Obszar o symbolu: R - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. R(zz) - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w terenach zagrożenia powodzią. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 5 i 9.6.

Nr pism	Nr uwagi	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie odrzucenia uwagi
9	9.8	Obszar na południe ul. Blich zmienić z M1 Na M2 lub MU do głębokości 200 m do drogi gruntowej.	Obszar o symbolu: M1 – obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. Obszar o powierzchni ca 3 ha bez uzbrojenia i dróg. Teren stanowi zaplecze praktycznej nauki zawodu w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 2 Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego i Praktycznego im. Tadeusza Kościuszki w Łowiczu. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz na możliwości finansowe gminy przygotowania terenu do zabudowy.
9	9.9	Obszar na południe od ul. Blich i na zach. od ul. Mostowej do rzeki na głębokość 200 m (za wyjątkiem ujęć wody) zmienić z R na MU.	Obszar o symbolu: R - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. R(zz) - Obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej w terenach zagrożenia powodzią. Obszar o powierzchni ca 4 ha bez uzbrojenia i dróg w większości w granicach zagrożenia powodziowego. Zabudowa obszaru narusza ustalenia konserwatorskie dotyczące linii widokowej na panoramę „starego miasta”. Teren stanowi zaplecze praktycznej nauki zawodu w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 2 Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego i Praktycznego im. Tadeusza Kościuszki w Łowiczu. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz na możliwości finansowe gminy przygotowania terenu do zabudowy.
9	9.10	Obszar R pomiędzy ul. Blich i ul. Poznańską oraz ul. Seminaryjną (pola Blichowskie) zmienić na MU	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. Obszar o powierzchni ca 12 ha bez uzbrojenia i dróg. Teren stanowi zaplecze praktycznej nauki zawodu w Zespole Szkół Ponadgimnazjalnych Nr 2 Rolnicze Centrum Kształcenia Ustawicznego i Praktycznego im. Tadeusza Kościuszki w Łowiczu. Uwzględnienie uwagi znacząco wpływa na bilans zapotrzebowania terenu pod zabudowę mieszkaniową oraz na możliwości finansowe gminy przygotowania terenu do zabudowy.
10	10.1	Zmiana obszaru kolejowego pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z usługami (MU). Obręb Korabka cz. działki Nr 1365. w rejonie ul. Legionów.	Obszar o symbolu: KK - Obszary kolejowe (tereny zamknięte). Obszar w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych linii PKP. projekt modernizacji kolei nie przewiduje ekranów akustycznych. Do czasu zmiany statusu terenów zamkniętych i zakończenia przebudowy linii kolejowych, brak jest podstaw do decyzji w zakresie proponowanych rozwiązań.
10	10.2	Zmiana obszaru kolejowego pod zabudowę mieszkaniową wielo- i jednorodziną z usługami (MU). Obręb Zielkówka działki Nr 3031/20, 3031/21, 3031/47, 3031/48, 3031/49, 3031/50. Obręb Kostka cz. działki Nr 4730/15	Obszar o symbolu: KK - Obszary kolejowe (tereny zamknięte). Obszar w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych linii PKP. projekt modernizacji kolei nie przewiduje ekranów akustycznych. Do czasu zmiany statusu terenów zamkniętych i zakończenia przebudowy linii kolejowych, brak jest podstaw do decyzji w zakresie proponowanych rozwiązań.
10	10.3	Zmiana obszaru kolejowego pod zabudowę mieszkaniową z usługami (MU). Obręb Kostka cz. działki Nr 4730/15	Obszar o symbolu: KK - Obszary kolejowe (tereny zamknięte). Obszar w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych linii PKP. projekt modernizacji kolei nie przewiduje ekranów akustycznych. Do czasu zmiany statusu terenów zamkniętych i zakończenia przebudowy linii kolejowych, brak jest podstaw do decyzji w zakresie proponowanych rozwiązań.
10	10.4	Zmiana obszaru kolejowego pod zabudowę usługową (U). Obręb Zielkówka działka Nr 3031/24 i cz. działki 3031/46 (rejon ul. Dworcowej)	Obszar o symbolu: KK - Obszary kolejowe (tereny zamknięte). Obszar w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych linii PKP. projekt modernizacji kolei nie przewiduje ekranów akustycznych. Do czasu zmiany statusu terenów zamkniętych i zakończenia przebudowy linii kolejowych, brak jest podstaw do decyzji w zakresie proponowanych rozwiązań.

Nr pism	Nr uwagi	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie odrzucenia uwagi
10	10.5	Zmiana obszaru kolejowego pod zabudowę produkcyjną (P). Obręb Kostka cz. działki Nr 4730/15 i cz. działki Nr 4757/19.	Obszar o symbolu: KK - Obszary kolejowe (tereny zamknięte). Obszar w zasięgu oddziaływań komunikacyjnych linii PKP. projekt modernizacji kolei nie przewiduje ekranów akustycznych. Do czasu zmiany statusu terenów zamkniętych i zakończenia przebudowy linii kolejowych, brak jest podstaw do decyzji w zakresie proponowanych rozwiązań.
14	14.1	Zmiana obszaru rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Obręb Małszyce. Rejon pomiędzy ul. Kiernozką, Płocką i terenami kolejowymi.	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową, PR - Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 14.1, 15.1, 16.1, 17.1. Teren położony poza zwartą strukturą przestrzenną zabudowy miejskiej. Teren tworzy enklawę w luźnej zabudowie jednorodzinnej po południowej stronie ul. Kiernozkiej. Teren w zasięgu uzbrojenia (w ul. Kiernozkiej) w sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Ograniczenia w zabudowie: - kolizja z istniejącym obiektem fermowym produkcji zwierzęcej, - ograniczenia odległościowe od linii kolejowej, - brak drogi udostępniającej teren.
15	15.1	Zmiana obszaru rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Obręb Małszyce. Rejon pomiędzy ul. Kiernozką, Płocką i terenami kolejowymi.	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową, PR - Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 14.1, 15.1, 16.1, 17.1.
16	16.1	Zmiana obszaru rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Obręb Małszyce. Rejon pomiędzy ul. Kiernozką, Płocką i terenami kolejowymi.	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową, PR - Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 14.1, 15.1, 16.1, 17.1.
17	17.1	Zmiana Obszaru rolniczego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami. Obręb Małszyce. Rejon pomiędzy ul. Kiernozką, Płocką i terenami kolejowymi.	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową, PR - Obszary zabudowy zagrodowej z obiektami inwentarskimi o wielkości stada powyżej 40DJP. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 14.1, 15.1, 16.1, 17.1.
18	18.2	Dopuszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² . Obręb Małszyce. Działki ewid. nr 715/1, 715/3.	Obszar o symbolu: M1 – obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 18.2, 19.2 i 20.2. Teren położony poza zwartą strukturą przestrzenną zabudowy miejskiej. Teren tworzy enklawę w luźnej zabudowie jednorodzinnej. Teren uzbrojony w sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Do czasu przebudowy drogi krajowej Nr 14, klasy droga główna, brak rozstrzygnięcia dostępu komunikacyjnego do wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Wymagany dostęp co najmniej drogą klasy zbiorcza.
19	19.2	Dopuszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² . Obręb Małszyce. Działka ewid. nr 715/2 (w zakresie terenów niezagrażonych powodzią).	Obszar o symbolu: M1 – obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 18.2, 19.2 i 20.2.

Nr pism	Nr uwagi	Treść uwag zawartych w piśmie	Uzasadnienie odrzucenia uwagi
20	20.2	Dopuszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m ² . Obręb Małszyce. Działka ewid. nr 715/4 (w zakresie terenów niezagrażonych powodzią).	Obszar o symbolu: R- obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zabudową zagrodową. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagami Nr 18.2, 19.2 i 20.2.
21	21	Przeznaczyć obszar RZ pod tereny MU. Obręb Kostka. Działki ewid. nr 4972/1, 4972/2, 4972/3, 4972/5.	M1 – obszary o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi, RZ- obszary trwałych użytków zielonych. Uwagi Nr 9.4 i 21 rozpatrywane łącznie.
23	23	Zachowanie na całej działce obszaru ogrodów działkowych bez wprowadzania ogrodu działkowego dla Domu spokojnej starości. Obręb Bratkowice. Działka ewid. nr 8524.	Obszar o symbolu: ZD- obszary rodzinnych ogrodów działkowych. Uwaga rozpatrywana łącznie z uwagą Nr 3. Problem urządzenia terenów zieleni o charakterze parkowym w obrębie ogrodów działkowych jako części składowej obiektu usługowego (Dom spokojnej starości) nie narusza charakteru zagospodarowania terenu. Dotyczy wyłącznie praw własności nieruchomości. Dokument „studium” nie jest narzędziem wprowadzającym ograniczenia do prawa własności. Rozszerzenie kierunków rozwoju o zieleni parkową umożliwi przeznaczenie terenu na ten cel w planie miejscowym o ile właściciel wyrazi na to zgodę w trybie negocjacji.
24	24	Zmiana obszaru U pod zabudowę mieszkaniową z usługami (MU). Obręb Kostka. Działka ewid. nr 4313/3.	Obszar o symbolu: U- obszary o dominującej formie zabudowy usługowej o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym. Uwagi Nr 9.3 i 24 rozpatrywane łącznie.

Powyższe uwagi podlegają rozstrzygnięciu przez Radę Miejską w Łowiczu wg propozycji załącznika Nr 3 do uchwały.

Uzasadnienie przyjętych rozwiązań w studium.

Treść STUDIUM to w dużej mierze powielenie rozstrzygnięć obowiązujących planów miejscowych oraz generalnych ustaleń dotyczących kierunków zagospodarowania przestrzennego STUDIUM II edycji. Zmiany w stosunku do poprzednich rozstrzygnięć dotyczą:

- dostosowania treści STUDIUM do wymogów obowiązujących przepisów prawa,
- uwzględnienia niektórych wniosków o sporządzenie zmiany planu miejscowego, co nie mogło nastąpić bez zmiany ustaleń studium,
- ujęcia w treści studium wymogów ochrony obszarów NATURA 2000.

Ustalenia STUDIUM III edycji to w dużym stopniu kontynuacja kierunków zagospodarowania przestrzennego obszarów wypracowanych wieloletnią działalnością mieszkańców. Dodatkowo wprowadzono obwarowania wynikające z potrzeby ochrony zasobów środowiska, dóbr kultury oraz zrównoważenia rozwoju poszczególnych sfer życia gminy.

Odnosząc się do wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie aktualizacji studium uwzględniono:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie podstawowych parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu odpowiednich dla poszczególnych obszarów o różnych kierunkach rozwoju, poprzez usytuowanie nowej zabudowy w obszarach zwartej struktury zabudowy miejskiej,
- walory architektoniczne i krajobrazowe poszczególnych obszarów poprzez zachowanie istniejącej zabudowy i zharmonizowanie nowej zabudowy z istniejącą, a w szczególności uczytelnienie granic ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz obiektów i obszarów zabytkowych,
- wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów leśnych poprzez uwzględnienie warunków zagospodarowania w obszarze chronionego krajobrazu oraz w obszarze NATURA 2000 z ograniczeniem zabudowy w tych obszarach,

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez uwzględnienie warunków ochrony konserwatorskiej obiektów i obszarów zabytkowych, a w szczególności obszaru „staromiejskiego”,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez określenie warunków ochrony środowiska zamieszkania,
- walory ekonomiczne przestrzeni, poprzez ograniczenie zabudowy do obszarów przylegających do sieci i ulic lub już uzbrojonych,
- prawo własności poprzez ograniczenie przeznaczania nowych terenów na cele publiczne,
- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez przyjęcie system dróg zapewniających przemieszczanie w sytuacjach kryzysowych,
- potrzeby interesu publicznego – poprzez zachowanie istniejących obiektów i obszarów celów publicznych,
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych,
- potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (po przebudowie urządzeń zaopatrzenia w wodę, miasto posiada rezerwy w tym zakresie).

Zgodnie z treścią analiz ekonomicznych, środowiskowych, społecznych, prognoz demograficznych oraz możliwości finansowych zawartych w opracowaniu „Uwarunkowania rozwoju przestrzennego” rozwój miasta wymaga wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową i produkcyjną.

Z analizy sytuacji społecznej wynika, że rezerwa wyznaczonych terenów usługowych jest wystarczająca dla realizacji obiektów użyteczności publicznej i **nie** występuje potrzeba wyznaczania dodatkowych terenów zabudowy usługowej.

Planami miejscowymi wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę produkcyjną, magazyny i składy na powierzchni 94 ha, aktualnie niezabudowanej i niezagospodarowanej. Taka kategoria przeznaczenia pod zabudowę nie jest mierzalną powierzchnią użytkową ani nie ma odniesienia do prognozy demograficznej miasta. Ograniczeniami wielkości terenów przeznaczanych na ten cel są:

- potencjał finansowy samorządu, jaki może być przeznaczony pod realizację zadań przystosowania terenu pod zabudowę,
- warunki ochrony środowiska przyrodniczego i zamieszkania terenów sąsiednich.

Ustaleniami studium wskazano powiększenie oferty o 60ha, którą dostosowano do możliwości finansowych przygotowania terenów do zabudowy.

W uzasadnieniu przyjętych rozwiązań należy podkreślić:

- nie przewiduje się konieczności wykraczania zabudową miejską poza granice miasta,
- większość obszarów nowej zabudowy znajduje się w granicach strefy ukształtowanej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta,
- wielkość terenów zabudowy mieszkaniowej oparta jest o założenie niewielkiego wzrostu potencjału demograficznego miasta (o ca 25%) w okresie 30 lat, jako wynik pro demograficznej polityki państwa i spełnia ustalenia planu przestrzennego zagospodarowania województwa, zakładającego dla miasta Łowicza wielkość zaludnienia w przedziale 15 tys. do 40 tys. mieszkańców.