

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki, w rejonie ulic: Łęczycka-Miodowa.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki, w rejonie ulic: Łęczycka-Miodowa został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXVIII/265/2013 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 28 lutego 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki, w rejonie ulic: Łęczycka-Miodowa. Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki, zatwierdzonym uchwałą Nr XVII/147/2007 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 października 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, w obrębie ewidencyjnym Górki (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 30 listopada 2007 r. Nr 362, poz. 3234 z późn. zm.).

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana przeznaczenia terenu o symbolu 3.70.UOs. (teren przy ul. Łęczyckiej), polegająca na zniesieniu ograniczenia przeznaczenia tego terenu wyłącznie pod obiekty sakralne, umożliwiając swobodne dysponowanie swoją własnością w ramach funkcji usługowej. Projekt zmiany planu podlegał procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

- Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Łowiczu,
- właściwych instytucji i urzędów określonych przepisami prawa.

Uzasadnienie stwierdzenia zgodności ustaleń planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Łowicza.

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania planu zostały określone w "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego m. Łowicza" przyjętym 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).

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru są:

- BM - strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej i niewielkich zakładów produkcyjno-usługowych,
- brak wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez zachowanie istniejących kategorii przeznaczenia terenu. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w zmianie planu miejscowego są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu wpłynęło pięć pism zawierających uwagi do projektu zmiany planu miejscowego.

Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr 1 i 2.

W pismach, wniesiono uwagi do ustaleń projektu zmiany planu o podobnej treści:

W zakresie ustaleń projektu zmiany planu miejscowego wniesiono o zachowanie dla działki Nr 6703/20 ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Uzasadnienie do wniesionej uwagi:

Uwagę uzasadniono potrzebą zapewnienia lokalnej społeczności obiektu sakralnego z konsekwencją utworzenia odrębnej parafii dla terenów położonych po zachodniej stronie drogi krajowej Nr 14. Kompleks obiektów o funkcjach duszpasterskich i społecznych, opiekuńczych i charytatywnych, edukacyjnych i wychowawczych ma na celu wyłącznie działania dla całej wspólnoty osiedla.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

Niezależnie od przyjętej formuły zapisu projektu zmiany planu miejscowego ("tereny zabudowy usługowej kultu religijnego" czy "tereny zabudowy usługowej") istnieje możliwość realizacji zamierzeń określonych w uwagach. Uwzględnienie uwag w całości wymaga korekty dopuszczalnej wysokości budynków z dwóch kondygnacji do trzech oraz z 12 m do 20 m dla terenów o symbolu 3.133.U., 3.135.U.

Uwagę w zakresie wysokości budynków uwzględniono. Zmiana parametrów wysokościowych budynków nie ogranicza praw i uprawnień właścicieli nieruchomości, lecz rozszerza ich uprawnienia jak również nie narusza wymogów określonych przepisami odrębnymi. Należy podkreślić, że ustalenia obowiązującego planu miejscowego ustaliły wysokość budynków do 20m i uwzględnienie uwagi jest przywróceniem obowiązującego warunku. W związku z czym nie zachodzi potrzeba ponowienia procedury uzgadniania i wyłożenia do publicznego wglądu w niezbędnym zakresie.

Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr 3.W piśmie, wniesiono trzy uwagi dotyczące treści zmiany planu miejscowego:

- dotyczącą przeznaczenia obszaru pod tereny usługowe,
- dotyczącą treści pkt g w terenie o symbolu 3.135.U „ teren nie podlega ochronie przed hałasem w myśl przepisów szczególnych”,
- zachowania ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Uzasadnienie do wniesionych uwag:

W uzasadnieniu podano następujące tezy:

- a) brak ochrony terenu o symbolu 3.135.U przed hałasem spowoduje:
 - „koszmar” dla okolicznych sąsiadów,
 - Górkę zostaną „rozjechane” jako dzielnica mieszkaniowa przez nowych właścicieli usług w znaczeniu spokoju, architektury,
- b) projekt uchwały jest nakierowany na 5 przyszłych właścicieli, bogatych właścicieli, którzy zawładnęli osiedlem,
- c) przyjęcie nowej uchwały spowoduje natychmiastowy podział działki Nr 6703/10, której własność jest innej osoby prawnej i jej sprzedaż,
- d) budowa kościoła na Górkach jest zwykłą koniecznością wraz z powołaniem nowej parafii,
- e) projekt zmiany planu jest manipulacją – aby nie został wybudowany kościół na Górkach.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

Odnosząc się do tez uzasadnienia należy zauważyć:

- a) ustalenia dotyczące ochrony terenu o symbolu 3.135.U przed hałasem dotyczy oddziaływań „z zewnątrz” na ten teren a nie z tego terenu na okoliczną zabudowę jak to sugeruje się w piśmie, podkreślić należy, że zasady ochrony środowiska określone obowiązującym planem miejscowym w tym pkt 7 w § 5 o treści „tereny oznaczone symbolami przeznaczenia: MNu, U, UU, UOs, UUK należą do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej nie ulegają zmianie dla otaczających terenów;
- b) projekt uchwały jako przepis prawa miejscowego po uchwaleniu, będzie obowiązywał wszystkich i stwarza jedynie możliwości realizacji zagospodarowania zgodnego z uchwałą,
- c) zgodnie z ustaleniami zawartymi w pkt i) „teren stanowi jedną działkę budowlaną” działka oznaczona Nr 6703/10 nie podlega podziałowi,
- d) projekt zmiany planu miejscowego nie wyklucza realizacji kościoła na działkach Nr 6703/20 i 6703/10.

Mając powyższe na względzie (uwagi są wzajemnie sprzeczne, odnoszą się do nieprawdziwych informacji) uwzględnienie uwag nie jest możliwe.

Uwaga kwalifikuje się do negatywnego rozstrzygnięcia.

Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr 4.

W piśmie, wniesiono uwagę:

- wnoszący uwagę jest przeciwny zmianie planu.

Uzasadnienie do wniesionej uwagi:

W uzasadnieniu podano konieczność budowy kościoła w celu zaspokojenia potrzeb duchowych mieszkańców dzielnicy i okolicznych wiosek.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

W uwadze nie wskazano nieruchomości, której uwaga dotyczy. Należy domniemywać, że chodzi o cały obszar. Projekt zmiany planu miejscowego nie wyklucza realizacji kościoła na działkach Nr 6703/20 i 6703/10. Uwzględnienie uwagi na całym obszarze zmiany planu poprzez odstąpienie od sporządzenia zmiany planu skutkuje:

- likwidacją placu zabaw z boiskiem do gier małych,
- utrzymaniem ograniczeń dysponowania gruntem przez właściciela działki Nr 6703/10.

Uwaga kwalifikuje się do negatywnego rozstrzygnięcia.

Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr 5.

W piśmie, wniesiono dwie uwagi:

- wykreślić wielkopowierzchniowe obiekty usługowe użyteczności publicznej tj. do 2000 m² markety i supermarkety,
- umieścić zapisy zgodnie z konsultacjami przeprowadzonymi w dniach 19-25 marca 2012 r. na oś. Górki.

Uzasadnienie do wniesionych uwag:

W piśmie nie podano uzasadnienia jak również nie wskazano nieruchomości, której uwaga dotyczy.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

Odnosząc się do uwagi pierwszej należy stwierdzić, że tak sformułowana uwaga jest niejednoznaczna i wewnętrznie sprzeczna. W przedmiocie sprawy projekt planu miejscowego wprowadził zakaz realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zgodnie z intencją przepisów prawa, wielkopowierzchniowe markety i supermarkety to obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Uwzględnienie uwagi wymaga wprowadzenia zakazu realizacji obiektów handlowych o powierzchni do 2000 m², czyli wszystkich łącznie z niewielkimi pawilonami handlowymi.

Zmiana planu miejscowego została wywołana przeprowadzonymi konsultacjami społecznymi w dniach 19-25 marca 2012r na oś. Górki. Mieszkańcom zadano pytanie o treści:

„Czy jesteś za zmianą w planie przestrzennego zagospodarowania miasta w obrębie ewidencyjnym Górki polegającej na zmianie przeznaczenia terenów w obszarze przy ulicy Miodowej i Łęczyckiej z terenów zabudowy usługowej kultu religijnego na cele zabudowy usługowej i innej użyteczności publicznej?”

Zgodnie z wynikiem konsultacji, podjęto działania w myśl ww. pytania:

- sporządzenia zmiany planu miejscowego,
- celem dokonania zmiany kategorii przeznaczenia z zabudowy usługowej kultu religijnego na cele zabudowy usługowej.

Ponownie należy podkreślić, że społeczność lokalna nie wniosowała o sporządzenie nowego planu miejscowego ze zdefiniowaniem nowej kategorii przeznaczenia terenu usługowego a jedynie zmiany obowiązującego planu miejscowego z kategoriami przeznaczenia terenu ustalonymi obowiązującym planem. Z uwagi na powyższe, należy stwierdzić, że zaproponowane zapisy w zmianie planu miejscowego są zgodne z intencjami konsultacji społecznych oraz treścią pytania zadanego mieszkańcom Górek.

Uwaga kwalifikuje się do negatywnego rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na uwadze uzasadnione jest odrzucenie uwag wniesionych w pismach nr 3, nr 4 i nr 5 wg treści załącznika Nr 1 do Uchwały.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia sposobu realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Miasto Łowicz oraz zasad ich finansowania.

Z tytułu zmiany planu miejscowego nie wystąpią inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. W związku z tym rozstrzygnięcia w tym zakresie nie podjęto.

Podsumowanie.

Projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 t. j.). Projekt dokumentu podlegał opiniowaniu i uzgodnieniu właściwych organów oraz zapewniono udział społeczeństwa w sporządzeniu dokumentu.

W związku z przepisami art. 55 ust. 3 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 (Dz. U. z 2013 r. poz. 1235 t. j.) należy stwierdzić co następuje:

- 1) projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego, jako dokument końcowy będący przepisem prawa, nie podlegał wariantowaniu w zakresie proponowanych ustaleń;
- 2) w projekcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego zostały uwzględnione:
 - ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko,
 - opinie właściwych organów;
- 3) w trakcie procesu wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zgłoszono uwagi do ustaleń planu, uwagi z dwóch pism zostały uwzględnione;
- 4) z uwagi na położenie obszarów zmiany planu miejscowego nie przeprowadzono postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko;
- 5) propozycje dotyczące metod i częstotliwości przeprowadzania monitoringu skutków realizacji postanowień dokumentu zostały zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko i opierają się na przepisach art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Z uwagi na powyższe jest uzasadnione podjęcie uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego.

Przewodniczący Rady

Michał Trzoska