

## Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Kurkowej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Kurkowej został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XLV/306/2013 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 sierpnia 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Kurkowej.

Głównym celem sporządzenia zmiany planu miejscowego było przeznaczenie terenów pod poszerzenie pasa drogowego ul. Kurkowej.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

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

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania zmiany 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 2003r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza (edycja II).

Podstawowymi ustaleniami STUDIUM dla obszaru są:

- sieć podstawowa ulic obsługujących obejmująca ulice lokalne, Kurkową i Gen. Wł. Sikorskiego,
- strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej i niewielkich zakładów produkcyjno-usługowych (BM) z preferencjami do rozwoju zabudowy w przewadze o funkcji mieszkaniowej, osiedlowej sfery usługowej i niewielkich, nieuciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych,
- (U) strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

W ustaleniach zmiany planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzenie dominującej funkcji zabudowy mieszkaniowej z funkcją obiektów usługowych w obszarach istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy usługowej z dopuszczeniem realizacji budynków mieszkalno-usługowych w obszarze istniejącego budynku handlowego. 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 zmiany miejscowego planu.**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Kurkowej, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 25 marca do 25 kwietnia 2014r. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu wpłynęło pismo z dnia 12 maja 2014r.

#### **Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie z dnia 12 maja 2014r.**

W piśmie, wniesionym w terminie zawartym w ogłoszeniu, określono nieruchomość, której uwagi dotyczą. W treści pisma zawarto sformułowania dotyczące ustaleń projektu zmiany planu miejscowego z którymi nie zgadza się wnoszący uwagi:

- a) przebiegu linii zabudowy od strony ulic Kurkowej i Gen. Wł. Sikorskiego,
- b) zmniejszenia powierzchni nieruchomości poprzez poszerzenie pasów drogowych ulic Kurkowej i Gen. Wł. Sikorskiego.

W piśmie wniesiono o uwzględnienie w projekcie zmiany planu miejscowego:

- a) zachowanie istniejących granic własności od strony ul. Kurkowej i Gen. Wł. Sikorskiego,
- b) zachowanie linii zabudowy od strony ul. Kurkowej wg ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego,
- c) ustalenie linii zabudowy od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego w linii ogrodzenia przedszkola,
- d) dopuszczenia na terenie prowadzenia działalności gospodarczej,
- e) dopuszczenia realizacji budynku mieszkalnego wielorodzinnego.

#### **Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:**

1. Głównym celem zmiany planu miejscowego jest poszerzenie pasa drogowego ul. Kurkowej. Zmiana przebiegu linii rozgraniczającej pozwoli na sporządzenie podziału nieruchomości i wykup tego

poszerzenia. Uwzględnienie uwagi sprowadza się do zaniechania sporządzenia zmiany planu miejscowego i pozostawienie w mocy obowiązującej dotychczasowego planu. Z uwagi na brak możliwości uregulowania spraw własnościowych terenu, na którym wykonano chodnik (za zgodą właściciela), **uwagę w tym zakresie proponuje się nie uwzględnić.**

Na obecnym etapie można zrezygnować z poszerzenia pasa drogowego od strony ul.

Gen. Wł. Sikorskiego. W sytuacji dalszej zabudowy nieruchomości w kierunku ul.

Gen. Wł. Sikorskiego, teren będzie pełnił funkcje komunikacji – dojścia do obiektów usługowych.

**Uwagę w tym zakresie proponuje się uwzględnić.**

2. Przywrócenie linii zabudowy od strony ul. Kurkowej wg ustaleń obowiązującego planu miejscowego nie jest zasadne z uwagi na poszerzenie ul. Kurkowej. Możliwy do uwzględnienia jest przebieg linii zabudowy w projektowanej linii rozgraniczającej ul. Kurkowej. **Uwagę w tym zakresie proponuje się uwzględnić.**
3. Ustalenie linii zabudowy od strony ul. Gen. Wł. Sikorskiego w linii ukształtowanej elewacjami budynków wielorodzinnych ŁSM jest zasadne. Takie ukształtowanie zabudowy nie tworzy dysonansów przestrzennych. **Uwagę w tym zakresie proponuje się uwzględnić.**
4. Teren o symbolu 8.233.U jest przeznaczony pod funkcje usługowe o bardzo szerokim zakresie w związku z czym spełniają uwagę o dopuszczeniu działalności gospodarczej. W uwadze nie wyszczególniono o jaką działalność gospodarczą chodzi jak również nie wniesiono uwagi do treści definicji usługowej kategorii przeznaczenia terenu. Należy uznać, że uwagę uwzględniono ustaleniami projektu zmiany planu.
5. Wychodząc naprzeciw tendencjom do lokowania w budynkach nad usługowymi parterami lokali mieszkalnych uwzględnienie uwagi jest zasadne. **Uwagę w tym zakresie proponuje się uwzględnić.**

Wszystkie uwagi uwzględnione, dotyczą nieruchomości będącej we władaniu osoby wnoszącej te uwagi. Korekta ustaleń zmiany planu miejscowego nie narusza interesów osób trzecich oraz przepisów szczególnych.

**Z uwagi na nieuwzględnienie uwagi dotyczącej poszerzenia pasa drogowego ul. Kurkowej postanowiono przedłożyć Radzie Miejskiej w Łowiczu, wykaz stanowiący załącznik do uchwały, nie uwzględnionych uwag do rozstrzygnięcia.**

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

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Kurkowej, należy przytoczyć zobowiązania finansowe samorządu w wysokości 30 tys. zł. Nakłady te są związane z wykupem gruntów prywatnych pod poszerzenie ulicy Kurkowej, na którym zrealizowano chodnik. Konieczność zabezpieczenia środków budżetowych lub terenów zamiennych może wystąpić:

- a) z inicjatywy właściciela gdy wystąpi o przejęcie gruntów po zatwierdzeniu planu miejscowego,
- b) z inicjatywy samorządu lub inwestora celu publicznego.

Należy przyjąć, że głównym czynnikiem ustalającym termin zobowiązania będą realizacje inwestycji celu publicznego. Terminy będą uzależnione od stanu środków budżetowych przeznaczonych na inwestycje i programów inwestycyjnych rocznych i kadencyjnych.

**Podsumowanie.**

Projekt uchwały w sprawie zmiany planu miejscowego podlegał jednoczesnym procedurom sporządzenia planu miejscowego przewidzianym przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012r. poz. 647 z późn. zm.) oraz procedurom strategicznej oceny na środowisko przewidzianym przepisami Ustawy z dnia 3 października 2008r. 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 zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zgłoszono uwagi dotyczące wyłącznie ustaleń projektu planu;
- 4) z uwagi na położenie obszaru 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 planu miejscowego.