

ZARZĄDZENIE Nr 23/2007
Burmistrza Miasta Łowicza
z dnia 19 stycznia 2007 roku

**w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicz, fragmentu obszaru
urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2001 r. Nr 142 poz. 1591; z 2002 r. Nr 23 poz. 220; Nr 62 poz. 558; Nr 113 poz. 984; Nr 153 poz. 1271; Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80 poz. 717 i Nr 162 poz. 1568; z 2004 r. Nr 167 poz.1759 z 2005 r. Nr 172 poz. 1441; Nr 175 poz. 1457 oraz z 2006 r. Nr 17 poz. 128 i Nr 181, poz. 1337) oraz art. 17 pkt. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087 i z 2006 r. Nr 45 poz. 319 i Nr 225, poz. 1635) **zarządzam:**

§ 1. Rozpatrzenie uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicz, fragmentu obszaru urbanistycznego Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej w sposób określony w załączniku Nr 1 do zarządzenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Gruntami Planowania Przestrzennego i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Burmistrz Miasta Łowicza
/-/ Krzysztof Jan Kaliński

ROZPATRZENIE UWAG
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
obszar urbanistyczny Korabka, fragment położony w rejonie ulic Armii Krajowej -
Nadbzurzańskiej.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Korabka, fragment położony w rejonie ulic Armii Krajowej - Nadburzańskiej, został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXIV/156/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 22 kwietnia 2004 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragmentu obrębu Korabka w rejonie ulic Armii Krajowej – Nadburzańskiej. Z uwagi na stanowisko Rady Miejskiej w Łowiczu, stwierdzające o konieczności dokonania zmiany ustaleń planu dla terenu o symbolu 4.118.P dokonano ponownego wyłożenia do publicznego wglądu fragmentu obszaru ograniczonego linią PKP, ul. Grunwaldzką i Poznańską w dniach od 6 listopada do 6 grudnia 2006 r.. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu tj. do dnia 22 grudnia 2006 r. wpłynęło jedno pismo zawierające uwagi do projektu planu miejscowego:

- pismo Nr 1 z dnia 2 marca 2006 r. dotyczące nieruchomości położonej przy ul. Grunwaldzkiej oznaczonej Nr działek ewidencyjnych 1374/1 i 1374/2.

Treść uwagi:

Utrzymanie przeznaczenia terenu określonego w pierwotnym projekcie planu miejscowego (teren o symbolu 4.118.P).

Uzasadnienie uwag wniesione w piśmie:

Z treści pisma wynikają następujące przesłanki:

- teren nie nadaje się pod zabudowę mieszkaniową z uwagi na hałas komunikacyjny (PKP i droga krajowa NR 2),
- na teren ustalone zostały warunki zabudowy pod magazyny handlu hurtowego,
- nieruchomość zawsze była przeznaczona na cele produkcyjne w planach zagospodarowania przestrzennego.

Sposób rozpatrzenia uwagi: uwagę rozpatruje się negatywnie.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwagi:

Teren jest aktualnie użytkowany jako zakład produkcyjny. Na wniosek właściciela została wydana decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (Znak GGPP.7331/24/2006 z dnia 4 maja 2006r.) pod budowę hurtowni wielobranżowej. Do chwili obecnej na przedmiotową inwestycję nie uzyskano pozwolenia na budowę. W decyzji uwzględniono warunek dostępu komunikacyjnego do dróg publicznych na ulicę Grunwaldzką, a w związku z zamknięciem skrzyżowania ul. Grunwaldzkiej z ul. Poznańską wskazano dostępność komunikacyjną ul. Cichą i Armii Krajowej. Takie rozwiązanie komunikacyjne obwarowano przebudową jezdni ul. Cichej do przenoszenia ruchu samochodowego powyżej 16t. Do chwili obecnej inwestor nie wystąpił o warunki przebudowy ulicy.

Projekt planu ustala dla terenu przeznaczenie i warunki zagospodarowania o treści:

§ 28. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.118.MWN.** (teren przy ulicy Grunwaldzkiej):

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację lokali o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu i gastronomii,
 - b) budynki mieszkalne zabudowy wielorodzinnej o wysokości do 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - c) budynki mieszkalne zabudowy jednorodzinnej o wysokości do 3 kondygnacji nadziemnych w tym trzecia w poddaszu użytkowym,
 - d) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki do 50%.

Projekt planu przed zmianą dokonana na wniosek Radych ustalał dla terenu przeznaczenie i warunki zagospodarowania o treści:

§ 28. Ustala się następujące przeznaczenie i szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu dla terenu, który został oznaczony symbolem **4.118.P.** (teren przy ulicy Grunwaldzkiej):

- 1) przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację obiektów o funkcji usługowej wyłącznie z zakresu handlu i gastronomii oraz lokali mieszkalnych niezbędnych do funkcjonowania zakładu produkcyjnego,
 - b) budynki o wysokości do 15 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu przekrycia, warunek nie dotyczy obiektów wieżowych związanych z technologią produkcji,
 - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnej co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,
 - d) zakaz realizacji obiektów, w których działalność jest zaliczona do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest wymagane obligatoryjne sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko.

W rozpatrzeniu wniosku wzięto pod uwagę następujące przesłanki:

- teren pomimo położenia w zbliżeniu do tras komunikacyjnych może być wyizolowany akustycznie od wpływów komunikacyjnych,
- teren jest naturalną kontynuacją istniejącego osiedla zabudowy jednorodzinnej,
- istniejący niewielki zakład produkcyjny funkcjonował w oparciu o dostęp komunikacyjny ze skrzyżowania ul. Grunwaldzkiej i Poznańskiej (obecnie zlikwidowane), co wymusza przeniesienie całego ruchu na ul. Cichą,
- pozostawienie osiedla pomiędzy dwoma zakładami produkcyjno-magazynowymi (Łowicka Spółdzielnia Mleczarska i projektowana hurtownia) z ruchem ciężkich pojazdów na uliczkach osiedlowych jest kolizyjne dla środowiska zamieszkania.

Rozpatrując problem odszkodowawczy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości należy przytoczyć pełną treść art. 36 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

art. 36 ust. 1 i 2. *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:*

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.

Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

art. 36 ust.3 *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę*

nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.

art. 36 ust.4 *Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera jednorazową opłatę, ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.*

Nie należy się spodziewać znaczących odszkodowań z tytułu uchwalenia planu z uwagi na niewielką różnicę cen pomiędzy terenami produkcyjnymi, a mieszkaniowymi, a w przypadkach niektórych fragmentów miasta (obręb Korabka) tereny produkcyjne są tańsze od mieszkaniowych. Podnoszone w piśmie odszkodowanie z tytułu utraty przyszłych zysków nie mieści się w zapisach przytoczonego art. 36. Należy stwierdzić, że domaganie się odszkodowań z tytułu przyszłych zysków, wynika wyłącznie z interesu faktycznego Strony, a nie z ich interesu prawnego lub uprawnienia.

Z analizy przytoczonych wyżej przepisów można stwierdzić, że właściciel nieruchomości, o której mowa w uwadze:

- nie może się domagać odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę z tytułu zmiany przeznaczenia terenu, z uwagi na brak ustaleń planu miejscowego określającego przeznaczenie terenu,
- może się domagać odszkodowania (wykupu nieruchomości lub terenu zamiennego) za poniesioną rzeczywistą szkodę z tytułu istotnego ograniczenia korzystania z nieruchomości, spowodowanego wprowadzeniem przeznaczenia terenu (zabudowa mieszkaniowa), innego niż dotychczasowe użytkowanie (zakład produkcyjny). Nie wyklucza to funkcjonowania zakładu, a jedynie ogranicza zamierzenia przyszłej rozbudowy,
- może się domagać odszkodowania w sytuacji udowodnienia zmniejszenia wartości nieruchomości, o ile nastąpi akt zbycia nieruchomości.

Integralną częścią załącznika jest kopia pisma z kopią fragmentu rysunku projektu miejscowego planu.