MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ŁOWICZA

FRAGMENT OBSZARU FRAGMENT OBRĘBU EWIDENCYJNEGO ZIELKÓWKA W REJONIE UL. KALISKIEJ I UL. GEN. ST. KLICKIEGO

POWIAT ŁOWICKI

WOJEWÓDZTWO ŁÓDZKIE

Uchwała w sprawie zmiany miejscowego planu
(w zakresie definicji przeznaczenia terenu o symbolu MW,U)

Organ sporządzający plan.

Burmistrz Miasta Łowicza

Mariusz Siewiera

Projektant zmiany planu:

mgr inż. Andrzej Bargieła
projektant zagospodarowania przestrzennego
(art. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym)

Łowicz, 12 listopad 2025 r.

PROJEKT

UCHWAŁA NR ……../2025
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia ……. 2025 r.

w sprawie zmiany Uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust.1, art 27 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907 i poz. 1940, z 2025 r. poz. 527 i poz. 680) w związku art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z 2024 r. poz. 1824 i z 2025 r. poz. 527) oraz w związku z uchwałą Nr XXI/128/2025 z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r., Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje.

§ 1. Stwierdza się, że projekt zmiany uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157) nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętego uchwałą Nr LXIII/444/2018 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 27 września 2018 r. w sprawie aktualizacji studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 2. W § 4 ust. 4 pkt 1 lit b uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157) skreśla się treść - „(z wyłączeniem domów opieki)”.

§ 3. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zadania z tytułu zmiany uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157) nie występują.

§ 4. Dane przestrzenne zmiany uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157), stanowią załącznik do uchwały.

§ 5. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik do uchwały
Nr ……../2025
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia …….. 2025 r.

DANE PRZESTRZENNE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) dane przestrzenne dla zmiany planu, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157)

Projekt uchwały w sprawie w sprawie zmiany uchwały Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego, został sporządzony w związku z uchwałą Nr XXI/128/2025 z dnia 29 maja 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r.
Zakres przedmiotowy zmiany planu ogranicza się wyłącznie do części tekstowej planu, zawierającej warunek wykluczający możliwość realizacji z domów opieki w terenach o symbolu MW,U– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej. Wykreślenie warunku powoduje rozszerzenie możliwości realizacji obiektów związanych nową formą opieki społecznej jaką jest budowa „Centrum opiekuńczo mieszkalnego”

Wykreślenie ograniczeń nie wyznaczą ram dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a realizacja ustaleń nie spowoduje znaczącego oddziaływania Niewielka korekta ustaleń planu nie narusza zrównoważonego rozwoju oraz prawa wspólnotowego w dziedzinie ochrony środowiska. Nie przewiduje się zmiany funkcji zabudowy terenu ani zasad i warunków ochrony środowiska określonych obowiązującym planem miejscowym. Wykreślenie ograniczenia umożliwi realizację funkcji opiekuńczych.
W oparciu o przepisy art. 48 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 uzgodniono odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu uchwały w sprawie zmiany ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. W uzgodnieniu z właściwymi organami, odstąpiono od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla planowanej zmiany ww uchwały (postanowienie z dnia 21 października 2025 r., znak GGPP.6722.3.2025.KM3).

Na terenach nie występują formy ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz formy zagospodarowania i użytkowania podlegające ochronie zgodnie z prawem międzynarodowym.

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

Ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie stwarzają ograniczeń dotyczących wyboru funkcji w terenach przeznaczonych pod usługi przy zachowaniu pozostałych ustaleń polanu.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie uchwały uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu oraz parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowaniu terenu odpowiednich dla produkcyjnej kategorii przeznaczenia terenu
2) walory architektoniczne i krajobrazowe terenu poprzez zachowanie dotychczasowych ustaleń planu i zharmonizowanie nowego zagospodarowania z istniejącym;
3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków, nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (teren mieszkaniowo usługowy);
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków, na terenie zurbanizowanym nie występują obiekty wpisane do rejestru lub ewidencji zabytków;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez dopuszczenie realizacji budynków o funkcjach społecznych na gruntach komunalnych zwiększając ekonomiczne wykorzystanie uzbrojenia terenu;
7) prawo własności - zmiana ustaleń planu nie narusza prawa własności osób trzecich;
8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – potrzeby w obszarze nie występują;
9) potrzeby interesu publicznego - zmiana ustaleń planu umożliwi realizację potrzeb społecznych;
10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nowe potrzeby w obszarach nie występują;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej poprzez zamieszczania odpowiednich informacji na stronie internetowej i BIP na kolejnych etapach upubliczniania procesu sporządzenia zmiany planu miejscowego;
12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez upublicznianie przy użyciu środków komunikacji elektronicznej treści projektu zmiany planu miejscowego;
13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – zmiana ustaleń planu nie zmienia dotychczasowych warunków;
15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - zmiana ustaleń planu nie wprowadza do terenów mieszkaniowych funkcji rolniczych.

Zachowując przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniowo usługową, uwzględniono ustalenia dotychczas obowiązującego planu miejscowego, stan własności terenu, wymagania ładu przestrzennego i efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Obszar istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej z terenami rezerwowymi:
- oparty jest o transport w istniejących drogach,
- nie wymusza rozbudowy publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu.

Zachowując dotychczasowe przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, ważono interes publiczny i interesy prywatne, uwzględniono zgłaszane wnioski, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich (art. 2 Konwencji o prawach osób niepełnosprawnych). O udostępnienie projektu planu nie wystąpiła żadna osoba ze szczególnymi potrzebami, w związku z powyższym, jak dotąd nie zaistniała potrzeba udostępnienia projektu planu miejscowego w sposób bardziej zrozumiały dla takiej osoby.

Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Na podstawie przepisów art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Łowiczu podjęła uchwałę Nr IX/67/2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z obszaru miasta Łowicza.

Na podstawie w/w uchwały sukcesywnie dokonano oceny wniosków jakie wpływają w sprawie zmiany planu lub sporządzenia planu miejscowego. Wnioski zostały ocenione jako zasadne do sporządzenia planu miejscowego.

Prognoza wpływu zmiany ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na dochody własne i wydatki gminy.

Opierając się na opracowaniu „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego” należy stwierdzić, że zadania wywołujące skutki finansowe z tytułu uchwalenia zmiany planu nie wystąpią.

Informacja o danych przestrzennych zmiany planu miejscowego.

Dane przestrzenne zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, zatwierdzonego uchwałą Nr LXXVI/522/2023 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, fragment obrębu ewidencyjnego Zielkówka w rejonie ul. Kaliskiej i ul. gen. St. Klickiego (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 24 lipca 2023 r. poz. 6157)., zostały uwidocznione w systemie informacji przestrzennej. Zmiana planu miejscowego nie dotyczy rysunku planu.