

Zarządzenie Nr 232/2012 Burmistrza Miasta Łowicza z dnia 4 lipca 2012 roku

w sprawie przedłożenia uchwały zmiany planu
do Rady Miejskiej w Łowiczu

Na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887, Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) zarządzam:

§ 1. Przyjąć projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Zduńskiej, w brzmieniu stanowiącym załącznik do zarządzenia i skierować projekt uchwały na sesję Rady Miejskiej w Łowiczu, w celu uchwalenia.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Gospodarki Gruntami, Planowania Przestrzennego i Rolnictwa.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

.....
Burmistrz Miasta Łowicza
Krzysztof Jan Kaliński

**UCHWAŁA NR/...../2012
RADY MIEJSKIEJ W ŁOWICZU
z dnia 2012r.**

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza,
obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych,
w rejonie ulicy Zduńskiej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567) oraz art.15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647) w związku z Uchwałą Nr XIII/100/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Zduńskiej, Rada Miejska w Łowiczu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rozstrzyga się o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Zduńskiej, wg treści załącznika Nr 1 do uchwały.

§ 2. Stwierdza się, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Zduńskiej nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza.

§ 3. 1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z późn. zm.) wprowadza się zmiany dotyczące fragmentu terenu oznaczonego symbolem 8.33.MWN,UU.

2. Integralną częścią uchwały jest rysunek zmiany miejscowego planu będący załącznikiem Nr 2 do uchwały.

3. Szczegółowy przebieg granic obszaru objętego zmianą miejscowego planu jest określony na rysunku zmiany miejscowego planu.

4. Obowiązujący zakres rysunku zmiany planu obejmuje:

- 1) teren określony symbolem cyfrowym i symbolem przeznaczenia terenu;

- 2) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania z punktami identyfikacyjnymi jej przebiegu, które są granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica obszaru występowania stanowiska archeologicznego.

5. W obszarze zmiany planu miejscowego nie występują tereny własności osób fizycznych, których wartość wzrośnie z tytułu uchwalenia planu i od których mogłaby być naliczona opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 4. 1. Pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa obowiązującego wg stanu na dzień podjęcia niniejszej uchwały.

2. Jeżeli pojęcia i określenia użyte w zmianie planu, a nie zdefiniowane w niniejszym paragrafie, posiadają różne definicje w ogólnie obowiązujących przepisach prawa, należy stosować ich znaczenie wg przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Ileć w zmianie planu miejscowego jest mowa o:

- 1) "obszarze zmiany planu" - należy przez to rozumieć nieruchomości lub ich części położone w granicach niniejszej zmiany planu;
- 2) "obszarze urbanistycznym" - należy przez to rozumieć fragment obszaru miasta, którego granice pokrywają się z granicami obrębu geodezyjnego;
- 3) "terenach" - należy przez to rozumieć wydzielone liniami rozgraniczającymi w obszarze zmiany planu, nieruchomości lub ich części, dla których zostały określone niniejszą zmianą planu różne przeznaczenia lub różne zasady zagospodarowania i które zostały oznaczone w tekście zmiany miejscowego planu oraz na rysunku zmiany miejscowego planu symbolami cyfrowymi;
- 4) "przeznaczeniu" - należy przez to rozumieć określone dla poszczególnych terenów zespoły uprawnień i zobowiązań do podejmowania działań w przestrzeni, służących realizacji określonych celów, wyodrębnione wg zasad i sposobów korzystania z nieruchomości, oznaczone w tekście zmiany planu i na rysunku zmiany planu symbolami literowymi;
- 5) "dopuszczeniu" należy przez to rozumieć uprawnienia do realizacji na działce budowlanej obiektów budowlanych lub form zagospodarowania wskazanych w zasadach i warunkach zagospodarowania terenu, które wykraczają poza ustalone w definicji przeznaczenia terenu określonej w ust. 3 niniejszego paragrafu jako towarzyszących istniejącym lub realizowanym obiektom budowlanym o funkcjach zgodnych z przeznaczeniem ustalonym w rozdziale 2 uchwały;
- 6) "granicach obszaru objętego rysunkiem zmiany planu" - należy przez to rozumieć te zewnętrzne linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, przy których wykreślono symbol granicy (określony w legendzie rysunku zmiany planu) obszaru objętego rysunkiem zmiany planu;
- 7) "obowiązującej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której obowiązkowo należy usytuować ścianę budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy, zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali wystroju architektonicznego chyba, że pozostałe ustalenia zmiany planu stanowią inaczej;
- 8) "nieprzekraczalnej linii zabudowy" - należy przez to rozumieć linię, w której może być umieszczona ściana budynku bez jej przekraczania w kierunku linii rozgraniczającej ulicy lub innych wskazanych rysunkiem zmiany planu elementów zagospodarowania terenu; zakaz ten nie dotyczy elementów architektonicznych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu, zadaszenie wejścia, rynna, rura spustowa, podokienniki oraz innych detali

- wystroju architektonicznego, których wysunięcie poza ścianę budynku nie przekracza odległości 1,3m;
- 9) "udziale powierzchni terenu biologicznie czynnej" - należy przez to rozumieć wskaźnik urbanistyczny (liczbę niemianowaną) ustalony zmianą planu dla działki budowlanej, uzyskany z podzielenia sumy powierzchni gruntu rodzimego pokrytego roślinnością oraz wodami powierzchniowymi na terenie lub działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², do powierzchni całego terenu lub działki budowlanej;
 - 10) "stanie istniejącym" zagospodarowania terenu - należy przez to rozumieć stan zagospodarowania oraz stan granic prawnych terenu na dzień uchwalenia niniejszej zmiany planu;
 - 11) "zachowaniu obiektów budowlanych" w poszczególnych terenach - należy przez to rozumieć: dopuszczalność wykonywania na istniejących obiektach budowlanych przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów;
 - 12) "pierzei" – należy przez to rozumieć ciąg elewacji frontowych, stanowiących jedną stronę placu lub ulicy, traktowany jako całość przestrzenna;
 - 13) "zabudowie pierzejowej" - należy przez to rozumieć obowiązek umieszczenia obydwu ścian szczytowych na całej jej powierzchni, bezpośrednio przy granicach z działkami sąsiednimi na głębokości licząc od linii rozgraniczającej ulicy minimum 10m;
 - 14) "zabudowie zespolonej" - należy przez to rozumieć takie usytuowanie budynków mieszkalnych, w którym dwa budynki mieszkalne są usytuowane na wspólnej granicy działek budowlanych, szczególnym przypadkiem zabudowy zespolonej jest „zabudowa bliźniacza”, w której forma architektoniczna budynków jest we wzajemnej symetrii;
 - 15) "wnętrze działki budowlanej" - należy przez to rozumieć tę część nieruchomości (działki), która położona jest poza jej częścią przewidzianą do zabudowy pierzejowej.
 - 16) "tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami", oznaczonym symbolem "Mu", należy przez to rozumieć przeznaczenie ograniczone do zachowania istniejących oraz realizowania (z niezbędnymi do ich funkcjonowania budynkami o pomieszczeniach technicznych i gospodarczych, garażami oraz terenami zieleni, dojazdami, dojazdami, miejscami postojowymi i obiektami infrastruktury technicznej):
 - a) projektowanych budynków mieszkalnych wielorodzinnych i jednorodzinnych,
 - b) projektowanych budynków o funkcjach: administracji, kultury, oświaty, służby zdrowia (z wyłączeniem szpitali), opieki społecznej i socjalnej (z wyłączeniem domów opieki), opieki nad dzieckiem, obsługi finansowej, handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 400m²), gastronomii, usług (z wyłączeniem zakładów wulkanizacji, myjni samochodowych, stacji paliw, baz transportu i warsztatów samochodowych).

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady i warunki kształtowania zagospodarowania.

§ 5. Na obszarze objętym zmianą planu ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania należy identyfikować w oparciu o ustalenia zawarte w przepisach rozdziału 2 niniejszej uchwały, a w przypadku braku takich ustaleń w oparciu o:
 - a) punkty identyfikacyjne lub zwymiarowanie, określone na rysunku zmiany planu,
 - b) trwałe naniesienia lub granice własności - jako linie (punkty) pokrywające się z tymi elementami rysunku zmiany planu;
- 2) linie zabudowy - określono na rysunku zmiany planu jako linie pokrywające się z liniami rozgraniczającym tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania;

- 3) ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe dla samochodów osobowych:
 - a) w terenach o przeznaczeniu tereny usługowe, minimum:
 - dla obiektów handlowych - jedno stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów gastronomii - jedno stanowisko na każde 4 miejsca konsumenckie,
 - dla obiektów hotelowych - jedno stanowisko na każde 2 miejsca noclegowe,
 - dla pozostałych obiektów usługowych - jedno stanowisko na każde 100 m² powierzchni użytkowej;
 - b) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla jednego budynku mieszkalnego maksimum - 4 stanowiska w garażach,
 - c) w terenach o przeznaczeniu tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dla jednego lokalu mieszkalnego minimum – 1 stanowisko,
- 4) przepis zawarty w pkt. 3 niniejszego paragrafu nie dotyczy obiektów handlowych nie posiadających powierzchni sprzedaży;
- 5) w terenie określonym zmianą planu, obowiązują zakazy realizacji ogrodzeń:
 - a) o wysokości powyżej 1,8m,
 - b) z prefabrykatów betonowych i siatki,
 - c) o wypełnieniu powierzchni powyżej 60 %;
- 6) w obszarze objętym zmianą planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości a w związku z tym nie określa się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 7) dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- 8) ograniczenia zagospodarowania terenu, zawarte w uchwale nie dotyczą inwestycji z zakresu łączności publicznej, przy zachowaniu możliwości zabudowy i zagospodarowania terenu określonego niniejszym planem miejscowym oraz zachowania przepisów odrębnych.

§ 6. W obszarze urbanistycznym Nr 8 „Śródmieście” wyznacza się teren o następującym przeznaczeniu i szczególnych warunkach zagospodarowania oraz ograniczeniach w użytkowaniu, który został oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **8.222.Mu:**

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - dopuszczalna realizacja budynków mieszkalnych i usługowych w formie odrębnych budynków o funkcji mieszkalnej lub usługowej, o funkcji usługowej z lokalami mieszkalnymi oraz o funkcji mieszkalnej z lokalami usługowymi,
 - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Zduńskiej,
 - od strony ul. Sybiraków dopuszcza się zabudowę zespoloną i pierzejową,
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - wysokość pozostałych budynków do 6m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej do 80%,
 - wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej od 1 do 2,
 - b) szczególne zasady zabudowy w zabudowie pierzejowej:
 - połacie dachowe budynku dwuspadowe, o nachyleniu od 40% do 100% z uwzględnieniem historycznej formy dachu budynku zabytkowego,

- dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym lub czerwonym,
 - poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenic budynków sąsiednich z uwzględnieniem zasady umiejscowienia linii kalenicy budynku niższego w obrębie ściany szczytowej budynku wyższego,
 - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - w elewacjach frontowych podziały, proporcje powierzchni okien i ścian, detal oraz kolorystyka powinny być dostosowane do historycznych budynków sąsiadujących oraz charakteru wnętrza urbanistycznego,
 - elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
 - zakaz instalowania na elewacjach frontowych budynków: wszelkich urządzeń licznikowych infrastruktury technicznej, ślusarki stalowej okien, okładania elewacji płytkami terakotowymi oraz winylowymi typu „siding”,
 - poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
 - zakaz realizacji loggii;
- c) szczególne zasady zabudowy we wnętrzu działki budowlanej oraz od strony ul. Sybiraków:
- połacie dachowe budynku od strony ul. Sybiraków dwuspadowe, o nachyleniu od 40% do 100%,
 - połacie dachowe budynków we wnętrzu działki budowlanej jedno lub dwuspadowe, o nachyleniu od 10% do 60%,
 - dachy kryte: dachówką bitumiczną, dachówką ceramiczną lub blachą dachówkową w kolorze brązowym lub czerwonym,
 - zakaz stosowania spadków lukarn począwszy od kalenicy dachu,
 - elewacje kryte tynkami szlachetnymi lub półszlachetnymi, gładkimi lub nakrapianymi,
 - poziom posadzki parteru wyniesiony nad poziom terenu do 0,45m z uwzględnieniem nawiązania do poziomu parterów historycznych budynków sąsiadujących,
 - zakaz realizacji loggii,
- d) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- ustala się zasadę równoczesnej lub wyprzedzającej realizacji elementów infrastruktury technicznej zapewniającej ochronę wód przed zanieczyszczeniem w stosunku do realizacji obiektów i urządzeń ustalonych zmianą planu funkcji zabudowy oraz sposobów zagospodarowania terenu,
 - w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się preferencje dla niewęglowych czynników w tym gazu, oleju opałowego i energii elektrycznej,
 - udział powierzchni terenu biologicznie czynnej w zabudowie mieszkaniowej z usługami, co najmniej 5 % działki budowlanej,
 - obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących (zawsze i potencjalnie) znacząco oddziaływać na środowisko,
 - teren należy do rodzaju terenu o dopuszczalnym poziomie hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
- e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:
- teren położony jest w zespole urbanistycznym miasta Łowicza (wchodzącym w skład Łowicko-Bolimowskiej Strefy Turystycznej) w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków, realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
 - fragment terenu (wg rysunku zmiany planu) położony jest w obszarze występowania stanowisk archeologicznych, realizacja zagospodarowania wymaga przeprowadzenia wyprzedzających ratowniczych badań wykopaliskowych na warunkach przepisów szczególnych,

- teren jest położony w granicach obszaru ochrony stanowisk archeologicznych realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi archeologicznemu na podstawie przepisów szczególnych,
- budynek z bramą przejazdową (ul. Zduńska Nr 26) wpisany do rejestru zabytków (decyzja Nr 628 z dn. 19.09.1983r.) realizacja zagospodarowania podlega nadzorowi konserwatorskiemu na podstawie przepisów szczególnych,
- f) zasady obsługi komunikacyjnej:
 - dostępność komunikacyjną do terenu zapewniają istniejące ulice dojazdowe przylegająca do terenu,
 - miejsca postojowe w obrębie terenu i z wykorzystanie miejsc postojowych w pasach drogowych przylegających ulic oraz w obrębie parkingów publicznych,
- g) zasady obsługi systemami infrastruktury technicznej:
 - zaopatrzenie w wodę z istniejących sieci wodociagowych,
 - odprowadzenie ścieków bytowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do zewnętrznej sieci kanalizacji deszczowej,
 - doprowadzenie energii elektrycznej z istniejącej linii niskiego napięcia,
 - źródła ciepła w budynkach – lokalne,
 - usuwanie odpadów komunalnych na zasadach określonych w obowiązujących przepisach w oparciu o niezbędne urządzenia służące gromadzeniu odpadów w celu ich przygotowania do transportu do miejsc odzysku lub unieszkodliwiania,
- h) nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu,
- i) na elewacjach budynku od strony ulicy, dopuszcza się realizację nośników reklam płaskich przylegających do ściany, których powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni całkowitej ściany budynku,
- j) obowiązuje zakaz realizacji wolnostojących nośników reklam,
- k) teren nieruchomości w skład której wchodzi działki ewidencyjne Nr 2192/5, 2192/6 i 2192/7, stanowi jedną działkę budowlaną.

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 7. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania – zadania nie występują.

§ 8. Traci moc obowiązującą Uchwała Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295 poz. 2456 z późn. zm.) w zakresie ustaleń dotyczących warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego niniejszą zmianą planu.

§ 9. 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.

Przewodniczący Rady

Henryk Zasępa

Załącznik Nr 1
do Uchwały Nr/.../2012
Rady Miejskiej w Łowiczu
z dnia 2012 r.

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

Wykaz dotyczy zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulicy Zduńskiej

Nr uwagi	Data wpływu, uwagi.	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi.	Treść uwagi.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga. (Nr działki ewidencyjnej)	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga.	Rozstrzygnięcie uwagi
1	25.06.2012r.	Izabella Połubińska-Bursa i Marek Bursa, zam. ul. Zduńska 28, 99-400 Łowicz	Zastrzeżono treść planu o dopuszczeniu sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.	Działki ewidencyjne Nr 2192/5, 2192/6, 2192/7.	Teren o symbolu 8.222.Mu - tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami.	Uwaga nieuwzględniona.

UZASADNIENIE

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

W wykonaniu Uchwały Nr XIII/100/2011 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 25 sierpnia 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ul. Zduńskiej, przygotowano projekt zmiany planu mającej na celu zmianę warunków zabudowy terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Na wskazanym terenie obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXXI/189/2004 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 sierpnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego Nr 295, poz. 2456 z późn. zm.). Ustaleniami planu miejscowego dla wskazanego terenu określono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami. Jednym z warunków zagospodarowania terenu jest wymóg realizacji zabudowy pierzejowej od strony ul. Sybiraków. Aktualnie nieruchomość nie przylega do tej ulicy (odcinek ulicy wymaga wykupu i budowy). Mając na względzie wniosek właściciela o odstąpienie od ww. warunku uzasadnione jest sporządzenie zmiany planu miejscowego.

Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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.

Dla obszaru został określone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, dwa kierunki rozwoju o formułach:

BM - strefa zabudowy mieszkaniowej, usługowej i niewielkich zakładów produkcyjno-usługowych

U - strefa rozwoju funkcji użyteczności publicznej o znaczeniu ponadlokalnym.

Zmiana planu miejscowego zachowuje kategorię przeznaczenia terenu – zabudowę mieszkaniową z usługami. Zostały również zachowane dolne granice wskaźników zagospodarowania, określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza. Należy stwierdzić, że zmiana planu nie narusza ustaleń STUDIUM.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.

Projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą na środowisko, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w okresie 21 dni roboczych. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu wpłynęło jedno pismo z uwagami od Państwa Izabelli Połubińskiej-Bursa i Marka Bursa, zam. ul. Zduńska 28, 99-400 Łowicz (właściciele sąsiedniej nieruchomości do obszaru zmiany planu).

W piśmie, wniesionym w terminie zawartym w ogłoszeniu, określono nieruchomość, której uwagi dotyczą. W treści pisma zawarto sformułowania dotyczące:

- a) historii samowoli budowlanej,
- b) autora projektu dokumentacji do pozwolenia na budowę obiektu wzniesionego na przedmiotowym terenie,
- c) stronniczości działania pracowników Urzędu Miejskiego,
- d) składu i stanowiska Miejskiej Komisji Urbanistycznej,
- e) zastrzeżenia co do opracowania zmiany planu miejscowego tylko dla jednej działki budowlanej,
- f) usytuowania obiektu budowlanego bezpośrednio przy granicy działki budowlanej naruszającego warunki dostępu światła dziennego do pomieszczeń mieszkalnych na sąsiedniej działce budowlanej,
- g) legalizacji samowoli budowlanej na skutek uchwalenia zmiany planu miejscowego,
- h) braku na mapie sytuacyjno- wysokościowej budynku zrealizowanego samowolnie,
- i) obniżenia wartości nieruchomości w związku ze zmianą planu miejscowego,
- j) sankcjonowania samowoli budowlanej przez nowy plan miejscowy.

Główne tezy uwag:

Z powyższych sformułowań zawartych w piśmie wynika, że kwestionowane jest ustalenie przyjęte w § 5 pkt 7 projektu zmiany planu miejscowego o treści:

- 7) dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu.

Pozostałe uwagi, o których mowa w pkt a do e i g do j nie odnoszą się do konkretnych ustaleń planu miejscowego i w trybie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie mogą być

rozpatrywane.

Ustalenia obowiązującego planu miejscowego dotyczące przedmiotu sprawy, zawarte w poniższych przepisach:

- § 3, pkt.12) w terenach przeznaczonych pod zabudowę budynkami, dopuszczalne jest usytuowanie budynków w granicy działki budowlanej przy zachowaniu przepisów techniczno-budowlanych i pozostałych ustaleń planu;
- § 6, pkt 3) w terenach położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla których wprowadzono obowiązek zabudowy pierzejowej obowiązują następujące warunki zagospodarowania działek budowlanych:
 - b) zakaz realizacji budynków mieszkalnych we wnętrzu działki budowlanej,
 - c) wysokość budynków we wnętrzu działki budowlanej do 2 kondygnacji w tym druga w poddaszu użytkowym,
 - d) istniejące budynki mieszkalne (oficyny) do zachowania,
- § 45, ust. 2 pkt c) obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony przylegających ulic, umożliwiająca realizację zabudowy bezpośredniej przy granicy działki budowlanej przy spełnieniu warunków szczególnych w tym przepisów prawa budowlanego.

Projekt planu miejscowego w miejsce ww. przepisów wprowadza ustalenia o treści:

- § 5 pkt 7 dopuszczalne jest sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej przy zachowaniu przepisów dotyczących dostępu do pomieszczeń naturalnego oświetlenia, zapewnienia w pomieszczeniach czasu nasłonecznienia, zachowania bezpieczeństwa pożarowego oraz przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu;
- § 6. pkt 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
 - a) zasady zabudowy:
 - obowiązuje zabudowa pierzejowa od strony ulicy Zduńskiej,
 - od strony ul. Sybiraków dopuszcza się zabudowę zespoloną i pierzejową,
 - wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 2 kondygnacje nadziemne, do 9,5m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia,
 - wysokość pozostałych budynków do 6m licząc od powierzchni terenu do najwyższego punktu przekrycia.

Z powyższego wynikają następujące stwierdzenia:

- projekt zmiany planu podtrzymał możliwość realizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem zachowania przepisów odrębnych,
- zlikwidowano nakaz realizacji zabudowy pierzejowej od strony ul. Sybiraków (ulica na styku z terenem planu miejscowego nie istnieje),
- umożliwiono wprowadzenie funkcji mieszkaniowej do budynków we wnętrzu działki budowlanej,
- ograniczono wysokość budynków do 9,5m.

Wnioski:

- 1) Zgodnie z przepisami art. 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia w zakresie granic obszaru objętego sporządzeniem zmiany planu miejscowego należy do władztwa Rady Miejskiej.
- 2) Wprowadzenie zakazu realizacji budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej wyłącznie dla działki objętej zmianą planu wymaga objęcia zmianą planu obydwu sąsiednich nieruchomości w tym nieruchomości będącej we władaniu osoby wnoszącej uwagę z konsekwencją wprowadzenia zakazu dla wszystkich nieruchomości.

Takie ustalenia:

- są sprzeczne z warunkami konserwatorskimi dotyczącymi zabudowy pierzejowej od strony ul. Zduńskiej,
- naruszają interes prawny i uprawnienia nabyte ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- naruszają oficynową formę zabudowy w obszarze objętym ochroną konserwatorską.

Należy jednocześnie podkreślić, że uchwalenie zmiany planu nie legalizuje samowoli budowlanej. Jak przytoczono powyżej, budynki usytuowane bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej muszą spełniać przepisy prawa budowlanego.

Mając powyższe na względzie uzasadnione jest odrzucenie uwag wniesionych w piśmie wg treści załącznika Nr 1 do Uchwały.

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

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 (jednolity tekst Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 2008 r. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.). 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 2008 r. Nr 199 poz. 1227 z późn. zm.) 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 do publicznego wglądu zgłoszono uwagi, które zostały uwzględnione;
- 4) z uwagi na położenie obszaru zmiany planu 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.