

UZASADNIENIE

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741, z późn.zm.) do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza - obręb urbanistyczny Bratkowice, fragment położony przy ulicach: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament (etap wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu)

Projekt planu został opracowany w wykonaniu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu to niezabudowana działka położona w Łowiczu, na obszarze osiedla mieszkaniowego „Bratkowice”, oznaczona numerem ewidencyjnym 8527/32. Działka położona jest na pograniczu terenów z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, w rejonie skrzyżowania ulic: Bursztynowej i Błogosławionej Bolesławy Lament. Powierzchnia działki wynosi 6208 m². Działka jest własnością Łowickiej Spółdzielni Mieszkaniowej w Łowiczu.

Projekt planu zmienia w całości ustalenia planu miejscowego przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Łowiczu Nr XVI/115/2011 z dnia 27 października 2011 r., w zakresie dotyczącym wyodrębnionego w tym planie terenu o symbolu 2.149.MW. Rada Miejska w Łowiczu zdecydowała o podjęciu opracowania nowego planu, uwzględniając wniosek właściciela nieruchomości o dopuszczenie na części w/wym. terenu lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych (sytuowanych w układzie szeregowym), o zmianę przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy i wskaźników określających intensywność zabudowy, w sposób który umożliwi budowę większej liczby mieszkań i budowę garażu podziemnego.

W projekcie planu zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu - na cele „zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej”. W ograniczonym zakresie ustanawia się prawo do realizacji „zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”. Podobnie jak dotychczas, zezwala się na umieszczenie w parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych lokali usługowych. Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, dopuszczając usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy. Utrzymuje się dotychczasowy przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bł.Bolesławy Lament, przyzwalając jednocześnie na zbliżenie do ulicy podziemnej części budynku. Nie zmienia się ustaleń aktualnie obowiązującego planu w zakresie dotyczącym kształtowania wysokości budynków, udziału powierzchni biologicznie czynnej w zabudowie wielorodzinnej, wielkości wskaźnika powierzchni zabudowanej nadziemnych części budynków, wielkości wskaźników wyposażenia w stanowiska postojowe dla samochodów osobowych. W projekcie planu wprowadza się w niewielkim zakresie, dodatkowe regulacje odnoszące się do warunków zabudowy i zagospodarowania terenu w uwzględnieniu zmian wprowadzanych do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w okresie po roku 2011.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, przyjętym przez Radę Miejską w Łowiczu uchwałą nr LXIII/444/2018 z dnia 27 września 2018 r. Wydzielony w projekcie planu teren 2.165.MW to obszar, dla którego w studium przypisuje się kierunek rozwoju jako „obszar o dominującej formie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej z usługami i nieuciążliwymi zakładami produkcyjnymi” (obszar oznaczony symbolem „M2”). Dla obszaru określa się jako preferowane, dopuszczalne lub wskazane zagospodarowanie:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna o ograniczonym udziale w zagospodarowaniu terenu (dominująca forma zabudowy w danym obszarze to takie przeznaczenie terenu w planie miejscowym, w którym wskazana funkcja obiektów posiada udział co najmniej 65% powierzchni terenu lub powierzchni użytkowej budynków),
- dopuszczalna realizacja obiektów usługowych i techniczno-produkcyjnych przy zachowaniu warunków ochrony środowiska wg norm jak dla zabudowy mieszkaniowej,

- dopuszczalna realizacja publicznych placów zabaw dla dzieci, zieleńców i zieleni parkowej. Na obszarze obowiązują następujące parametry oraz wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wysokość budynków do 7 kondygnacji nadziemnych,
- udział powierzchni biologicznie czynnej minimum: w zabudowie wielorodzinnej - 25%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 30%, w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami - 10%, w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami oraz techniczno-produkcyjnej i usługowej - 5%.

Projekt planu zachowuje zgodność z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego projektem.

W wykonaniu w/wym. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, wraz z projektem planu miejscowego zostały opracowane: opracowanie ekofizjograficzne podstawowe, prognoza oddziaływania na środowisko i prognoza finansowa skutków uchwalenia planu miejscowego.

1) Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

a) dotyczy wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Ustalenia projektu planu wyczerpują wymagania przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dotyczące obowiązującego zakresu sporządzanych planów, a służącym celom ochrony i harmonijnego ukształtowania cech elementów zagospodarowania przestrzennego. Obszar objęty projektem planu stanowi niezabudowaną enklawę w zabudowie dużego osiedla mieszkaniowego. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem na części terenu zabudowy jednorodzinnej, oraz określone warunki dla realizacji zabudowy, nawiązują do funkcji, parametrów, wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów najbliższego sąsiedztwa.

b) dotyczy walorów architektonicznych i krajobrazowych

Obszar objęty projektem planu położony jest niemal centralnie na obszarze osiedla mieszkaniowego z zabudową bloków mieszkalnych i zabudową domów jednorodzinnych - realizowaną współcześnie. W otoczeniu obszaru planu nie występują obiekty i obszary, które prezentowałyby wartości architektoniczne i krajobrazowe wymagające ochrony.

c) dotyczy wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych

W obszarze objętym opracowaniem planu nie występują ograniczenia wynikające z konieczności ochrony zasobów środowiska przyrodniczego. Działka objęta planem jest niezabudowana. Położona jest w rejonie intensywnej zabudowy miejskiej i podlega presji ze strony tej zabudowy. Grunty wchodzące w skład obszaru planu sklasyfikowane są jako zabudowane - „tereny mieszkaniowe, symbol B”

Obszar planu, także jego bliskie i dalsze otoczenie, nie są poddane ochronie w formach przewidzianych ustawą o ochronie przyrody.

W celu minimalizacji niekorzystnego wpływu na środowisko zawiera się w projekcie planu szereg warunków, które będą obowiązywać w realizacji zabudowy na wyodrębnionym terenie. Na terenie mogą być lokalizowane obiekty ściśle zdefiniowane co do sposobu użytkowania. Dozwolone planem rodzaje obiektów usługowych, nie zaliczają się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Obok ściślego zdefiniowania przeznaczenia terenu, projekt planu zawiera ustalenia w zakresie warunków i standardów kształtowania zabudowy, także warunków i zasad obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Część mediów przewidziana dla obsługi zabudowy ma bezpośrednie odniesienie do problematyki ochrony środowiska przed zanieczyszczeniami emitowanymi przez nową zabudowę. Obszar planu zachowuje dostępność do wszystkich mediów, niezbędnych dla funkcjonowania planowanej zabudowy.

d) dotyczy wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Obszar objęty projektem planu położony jest w całości na obszarze stanowiska archeologicznego. W projekcie planu wskazuje się na to położenie oraz związane z tym, a wynikające z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, warunki ochrony zabytków archeologicznych.

e) dotyczy wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami

W projekcie planu określa się wymagania z zakresu ochrony zdrowia, między innymi, poprzez zakwalifikowanie terenu planu do terenu chronionego przed hałasem (stosownie do zasad ustalonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska), także poprzez wykluczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Zagospodarowanie terenu w sposób zgodny z ustaleniami zawartymi w projekcie planu nie będzie stwarzało zagrożenia dla bezpieczeństwa ludzi i mienia, zarówno na tym terenie, jak i na terenach otaczających.

W projekcie planu dla potrzeb osób niepełnosprawnych określa się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto wskazuje się, że realizując obiekty użyteczności publicznej wymagane jest zapewnienie warunków niezbędnych do korzystania przez osoby niepełnosprawne.

W projekcie planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych.

f) dotyczy walorów ekonomicznych przestrzeni

Sporządzany projekt planu utrzymuje podstawowe przeznaczenie terenu ustalone w aktualnie obowiązującym planie. Obszar planu ma dogodne położenie dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej ze względu na położenie w strukturach istniejącego osiedla mieszkaniowego, łatwą dostępność komunikacyjną, łatwy dostęp do sieci infrastruktury technicznej, bliską dostępność do infrastruktury społecznej.

g) dotyczy prawa własności

Nowe ustalenia planu nie ograniczają korzystania z nieruchomości zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem. Nie przewiduje się skutków wynikających z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

h) dotyczy potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

Z uwagi na zakres obszarowy i przedmiot rozstrzygnięcia planu nie zachodzi potrzeba ustanowienia szczególnych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu dla potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa.

i) dotyczy potrzeb interesu publicznego

W projekcie planu nie wyodrębnia się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego - nie zachodzi taka potrzeba.

j) dotyczy potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

W projekcie planu określa się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym sieci szerokopasmowych. Ustala się również warunki obsługi zabudowy w zakresie infrastruktury technicznej. Zaopatrzenie w energię elektryczną, energię ciepłą, wodę, zapewniają istniejące na obszarze planu i terenach bezpośrednio przyległych, sieci - odpowiednio, elektroenergetyczne, ciepłownicza, wodociągowa. Dla odprowadzenia ścieków zostanie wykorzystana istniejąca, miejska sieć kanalizacji sanitarnej.

k) dotyczy zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

W procedurze opracowania projektu planu został zapewniony udział społeczeństwa, w uwzględnieniu zasad i trybu sporządzania projektu - zapisanych w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Informację o podjęciu przez Radę Miejską w Łowiczu uchwały Nr XXIX/254/2020 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, także o terminie składania wniosków do projektu planu, Burmistrz Miasta Łowicza zamieścił w lokalnej prasie – w tygodniku „Nowy Łowiczanie”, także na stronie internetowej i na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Łowiczu. Z zachowaniem terminu wskazanego w ogłoszeniu, właściciel jednej z nieruchomości położonej przy ulicy Bł. Bolesławy Lament, złożył 5 pism, w których zostały sformułowane następujące zastrzeżenia i wnioski do planu:

- sprzeciw wobec przeznaczenia pasa drogowego ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej na potrzeby inwestycyjne Spółdzielni Mieszkaniowej.
Należy tutaj wyjaśnić, że opracowaniem nowego planu nie obejmuje się pasów drogowych w/wym. ulic;

- o utrzymanie bez zmian dla działki nr 8527/32 linii zabudowy wzdłuż ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej; przesunięcie linii zabudowy spowoduje pogorszenie doświetlenia światłem słonecznym posesji zlokalizowanych przy ul. Bł. Bolesławy Lament;

W projekcie planu utrzymuje się bez zmian w stosunku do planu aktualnie obowiązującego, linię zabudowy od strony ul. Bł. Bolesławy Lament dla części nadziemnej budynków (przyzwala się na zbliżenie części podziemnej budynku). Zmienia się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony ulicy Bursztynowej, przyzwalając na usytuowanie ściany budynków w linii rozgraniczającej tej ulicy (obszar planu położony jest na północ od budynków mieszkalnych jednorodzinnych usytuowanych wzdłuż ulicy Bursztynowej);

- o utrzymanie w nowym planie dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji. W projekcie planu, podobnie jak w planie aktualnie obowiązującym, ustala się dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych wysokość od dwóch do pięciu kondygnacji nadziemnych i nie większą niż 18 m;

- o wprowadzeniu zakazu lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów w pasach drogowych ulicy Bł. Bolesławy Lament i ulicy Bursztynowej (działki nr 8497/12 i nr 8497/148); miejsca postojowe winny być zapewnione w granicach własnej działki.

W projekcie planu zawierają ustalenia nakazujące urządzenie w obrębie działki budowlanej wystarczającej liczby stanowisk postojowych dla samochodów użytkowników przyszłej zabudowy i jednocześnie określa się ich minimalną liczbę;

- o ustalenie zakazu budowy nowych zjazdów z ulic miejskich na teren działki nr 8527/32; działka posiada dostęp do drogi zlokalizowanej na działce sąsiedniej o numerze 8527/30.

W planie miejscowym nie jest możliwe ustanowienie warunków dla lokalizacji zjazdów z dróg publicznych, w tym zakazów urządzania takich zjazdów. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także przepisy odrębne, nie dają podstaw do rozstrzygnięcia tych kwestii w planach miejscowych. O warunkach realizacji zjazdów lub odmowie budowy zjazdów z dróg publicznych decyduje zarządca drogi w postępowaniu administracyjnym prowadzonym na podstawie ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (art. 29 ustawy).

l) dotyczy zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W toku sporządzania projektu planu zostały przeprowadzone czynności formalno-prawne wymagane na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także art. 39 i 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz.247, z późn.zm.).

ł) dotyczy zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

W projekcie planu określono, że zaopatrzenie w wodę będzie zapewnione przez wykorzystanie miejskiej sieci wodociągowej. Taka sieć znajduje się w pasach

przyległych ulic miejskich - ulicy Bursztynowej i ulicy Bł. Bolesławy Lament, a także na obszarze istniejącej w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, administrowanej przez Łowicką Spółdzielnię Mieszkaniową. Nie zachodzi potrzeba rozbudowy miejskiej sieci wodociągowej.

m) dotyczy zachowania równowagi przy ustalaniu przeznaczenia terenów lub określaniu potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenów, pomiędzy interesem publicznym i interesem prywatnym

W projekcie planu zachowuje się taką równowagę. W projekcie planu nie wyodrębnia się terenów dla realizacji inwestycji celu publicznego.

n) dotyczy uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni

W projekcie planu uwzględnia się wymagania w w/wym. zakresie.

2) Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Ocena aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych - Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza i planów miejscowych obowiązujących na obszarze miasta, została przyjęta uchwałą Nr IX/67/2019 z dnia 28 marca 2019 r. W w/wym. uchwale Rada Miejska w Łowiczu rozstrzygnęła o przyjęciu wyników dokonanej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta, o aktualności Studium, o potrzebie stopniowej aktualizacji planów miejscowych sporządzonych pod rządami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, także o dopuszczeniu zmian planów miejscowych w uzasadnionych sytuacjach i zgodnych z kierunkami rozwoju przestrzennego zapisanymi w Studium, a wywołanych indywidualnymi wnioskami.

Projekt planu stanowi punktową zmianę ustaleń planu miejscowego, uchwalonego w 2001 r. dla całego obszaru urbanistycznego Bratkowice. Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium. Sporządzenie projektu planu jest zgodne z wynikami analizy, o której mowa wyżej.

Na obszarze planu nie występują przestrzenie publiczne, dla których należy realizować obiekty w sposób umożliwiający korzystanie z przestrzeni osobom niepełnosprawnym.

3) Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie planu nie rodzi dla budżetu Miasta skutków w postaci wydatków na realizację zadań z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Miasta.

Dochodami budżetu Miasta, które byłyby efektem wdrożenia planu może być, przede wszystkim, dodatkowy dochód z tytułu podatku od nieruchomości. Uzyskanie dochodu z tytułu tzw. renty planistycznej jest mało prawdopodobne (w projekcie planu utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu i upłynął okres 5-ciu lat od daty wejścia w życie planu miejscowego, który obowiązuje aktualnie).