

## Uzasadnienie

podjęcia uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulic: Akademickiej, Nowej, Św. Floriana, Zduńskiej i placu Przyrynek.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulic: Akademickiej, Nowej, Św. Floriana, Zduńskiej i placu Przyrynek został sporządzony w wykonaniu uchwały Nr XXXIV/234/2012 Rady Miejskiej w Łowiczu z dnia 29 listopada 2012r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, obszar urbanistyczny Śródmieście z wyłączeniem terenów zamkniętych, w rejonie ulic: Akademickiej, Nowej, Św. Floriana, Zduńskiej i placu Przyrynek.

Głównym celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana parametrów i wskaźników zabudowy oraz szczegółowe wyodrębnienie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania w terenach zabudowanych. Projekt planu podlegał procedurze określonej przepisami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) i uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia:

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

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

Kierunki rozwoju przestrzennego na obszarze opracowania 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:

- strefa rozwoju funkcji mieszkaniowych i usługowych,
- brak wyznaczenia obszarów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>.

W ustaleniach planu miejscowego zostały zrealizowane powyższe kierunki zagospodarowania przestrzennego poprzez zachowanie istniejących kategorii przeznaczenia terenu z uszczegółowieniem podziału terenu na funkcje mieszkaniowe, usługowe oraz niezbędne drogi dojazdowe. Należy stwierdzić, że takie rozwiązania przyjęte w planie miejscowym są zgodne z przyjętymi kierunkami rozwoju przestrzennego w STUDIUM.

### **Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Łowicza, podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu. W okresie tym oraz w terminie 14 dni po upływie tego okresu wpłynęły trzy pisma zawierające uwagi do projektu planu miejscowego.

### **Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr uwagi 1.**

W piśmie, wniesiono trzy uwagi:

- 1) o ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy w istniejącej linii rozgraniczającej placu Przyrynek,
- 2) o wykreślenie warunku o treści „ poziom kalenicy dachu budynku winien nawiązywać do kalenic budynków sąsiednich”,
- 3) o wpisanie do ustaleń przebudowy kolektora deszczowego z terenu działki.

Uzasadnienie do wniesionych uwag:

- 1) w piśmie nie podano uzasadnienia do tej uwagi.

- 2) wykreślenie warunku dotyczącego obowiązku nawiązywania kalenic dachów do kalenic budynków sąsiednich uzasadniono nieprecyzyjnym zapisem, gdyż sąsiednie budynki mają dachy na bardzo różnych wysokościach.
- 3) istniejący kolektor deszczowy ogranicza możliwość zagospodarowania nieruchomości a jego przełożenie w pas drogowy ul. Dominikańskiej ułatwi nadzór nad instalacjami.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga pierwsza nawiązuje do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, w którym linia zabudowy przebiega w linii rozgraniczającej placu Przyrynek. Nie występują przesłanki wskazujące na brak możliwości uwzględnienia uwagi.
2. W ustaleniach dotyczących terenu o symbolu 8.229.M,U zawarto warunek przytoczony w uwadze. W ustaleniach tych zawarto również szczególne warunki kształtowania zabudowy przy placu Przyrynek (pkt b) które wyczerpują zachowanie ładu przestrzennego w zakresie kształtowania zabudowy w otoczeniu placu. Uwaga do uwzględnienia.
3. Proponuje się uwzględnić uwagę dotyczącą przebudowy kanalizacji deszczowej (kanał zbiorczy). Po przebudowie kanału zostaną zmniejszone koszty funkcjonowania kanalizacji deszczowej na gruntach prywatnych.

**Omówienie rozpatrzenia uwag zawartych w piśmie Nr uwagi 2 i Nr uwagi 3.**

W pismach, wniesiono identyczne uwagi o zwiększenie wskaźnika wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej z 80% do 90%.

Uzasadnienie do wniesionych uwag:

W pismach nie podano konkretnego uzasadnienia a jedynie uwagę uzasadniono przyszłymi zamierzeniami co przy wskaźniku 80% daje niewielkie możliwości planowania jakiegokolwiek poważnej inwestycji.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag:

Proponuje się uwzględnić uwagi ze względu na następujące przesłanki:

- wskaźnik 90% nie koliduje z innymi wskaźnikami określonymi w projekcie planu,
- w pismach nie wniesiono uwag do pozostałych warunków zabudowy i zagospodarowania terenu obowiązujących w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej.

Mając powyższe na uwadze postanowiono uwzględnić uwagi wniesione w pismach. Uwzględnienie uwag nie narusza interesów osób trzecich. Z uwagi na położenie terenów, co do których dokonano korekty ustaleń, w granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej powtórzono uzgodnienie projektu zmiany planu miejscowego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zgodnie z art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r. poz. 647 z późn. zm.).

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

Celem opracowania zmiany planu miejscowego jest zmiana parametrów i wskaźników zabudowy oraz szczegółowe wyodrębnieniu terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych warunkach zagospodarowania w terenach zabudowanych. Ustaleniami zmiany planu nie wyznacza się terenów wywołujących zobowiązania finansowe dla samorządu. Zobowiązania finansowe nie występują.

**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. 2012 r. 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 planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu zgłoszono uwagi do ustaleń planu, które zostały uwzględnione;
- 4) z uwagi na położenie obszarów 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 zmiany planu miejscowego.