

UCHWAŁA NR XXVIII/280/16
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 29 września 2016 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz 446), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 778, 904, 961, 1250) i w związku z uchwałą Nr LX/634/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 sierpnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą L/517/13 z dnia 28 listopada 2013 roku – uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne - zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, będącej integralną częścią planu, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, określone zostały na załączniku graficznym do uchwały Nr LX/634/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 sierpnia 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej.

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nowych zasad kształtowania zagospodarowania, z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych, ekonomicznych z uwzględnieniem zasady zrównoważonego rozwoju poprzez poprawę ładu przestrzennego;
- 2) tworzenie warunków dla realizacji inwestycji o charakterze miasto i centrotwórczym, umożliwiających wielofunkcyjny rozwój miasta.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące przepisy gminne, będące przedmiotem niniejszej uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim;

- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1:1000, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć obowiązujące ustawy wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w ostatecznych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem w granicach wyznaczonych na rysunku planu, zgodnych z §2;
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który dominuje lub będzie dominować na danym terenie, do realizacji w pierwszej kolejności;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie występują samodzielnie na żadnej działce budowlanej na danym terenie;
- 9) froncie działki - należy przez to rozumieć granicę działki budowlanej, która przylega do drogi, z której jest główny zjazd na działkę;
- 10) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, zajęta przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysie zewnętrznym, wyrażoną w procentach;
- 11) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie, wszystkich kondygnacji nadziemnych, wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub zespole działek, do powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość mierzoną od poziomu terenu na osi budynku od strony elewacji frontowej, do najwyższego punktu konstrukcji dachu, bez uwzględnienia miejscowych przewyższeń wynikających z potrzeb obiektu, takich jak dźwigi, pomieszczenia techniczne; określenie nie dotyczy obiektów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekraczania jej obiektami kubaturowymi; przy czym odległość pomiędzy elewacją frontową lub narożnikiem nowego budynku a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy nie może być większa niż 3.0m; linie te nie obowiązują dla części podziemnych budynku, niekubaturowych elementów budynku, takich jak schody, okapy, ganki i balkony oraz w przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, realizacji elementów termomodernizacji pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 14) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię zabudowy, w której należy lokalizować budynek przeznaczenia podstawowego lub ścianę parawanową; linie te nie obowiązują dla przypadku lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej, realizacji elementów termomodernizacji pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych;
- 15) ścianie parawanowej - należy przez to rozumieć budowlę o wysokości co najmniej 3,0m, nie wyższą niż budynki w granicach przyległych nieruchomości, która ma spełniać rolę przegrody pionowej z prześwitami bramowymi, realizowaną w obowiązującej linii zabudowy, oddzielającej od siebie przestrzenie publiczne lub przestrzeń publiczną od przestrzeni prywatnej;
- 16) przestrzeniach publicznych - należy przez to rozumieć istniejący lub projektowany w ramach planu, system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem;
- 17) usługach publicznych - należy przez to rozumieć obiekty usługowe realizowane jako inwestycje celu publicznego, w szczególności: urzędy organów władzy, administracji oraz inne obiekty realizowane jako zadania własne samorządu terytorialnego;
- 18) usługach - należy przez to rozumieć usługi zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związane z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, które prowadzone są w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności, których charakter i zakres nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną w szczególności tablice, słupy, banery, billboardy, niosącą przekaz informacyjno-reklamowy, mogący wywierać

wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo, usytuowane w miejscach widocznych z terenów-przestrzeni publicznych, o powierzchni powyżej 0,8m², która nie stanowi elementu lokalnego systemu informacji turystycznej i informacji o mieście, sztyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji, urzędów państwowych i samorządowych oraz zewnętrznych oznaczeń stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej;

- 20) adaptacji - należy przez to rozumieć przebudowę pomieszczeń lub budowli w celu pełnienia innych niż dotąd funkcji użytkowych, a także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, w ramach istniejącej formy przestrzennej lub rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 21) jaskrawy kolor - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, rażący w oczy;
- 22) studium - należy przez to rozumieć obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku.

2. Definicje, których pojęć nie wymieniono w ust.1, użyte w uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. 1. Dla całego obszaru plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenów, wyznaczonych w liniach rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, stanowiące podstawę do określenia opłaty wynikającej ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

2. Dla całego obszaru plan nie ustala, gdyż poniższe nie występują w obszarze objętym planem:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 3) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 4) granic, sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”;
- 6) granica zespołu działek do zagospodarowania łącznego;
- 7) obiekty zabudowy historycznej do zachowania:

a) dom wraz z ogrodzeniem frontowym przy ul.1-go Maja 53,

- b) dom przy ul.1-go Maja 55,
 - c) dom przy ul.1-go Maja 61,
 - d) dom przy ul.1-go Maja 63;
- 8) symbole określające przeznaczenie terenu.
2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Zakres ustaleń ogólnych planu

§ 7. W obszarze objętym ustaleniami planu wydzielone zostały tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym, oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami:

- 1) **MN** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **UMś** - teren zabudowy śródmiejskiej;
- 3) **U** - teren zabudowy usługowej;
- 4) **E** - teren infrastruktury technicznej - stacja transformatorowa;
- 5) **KD-D** - teren drogi publicznej - klasy dojazdowej;
- 6) **KPJ** - teren ciągu pieszo-dojazdowego.

§ 8. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) nakazy:
 - a) lokalizacji zabudowy w określonych na rysunku planu liniach zabudowy,
 - b) tworzenia spójnych i harmonijnych założeń przestrzennych o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu o kolorystyce elewacji i dachów, w obrębie działki budowlanej, określonych szczegółowo w rozdziale 3;
- 2) zakazy:
 - a) stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji, dachów budynków i ogrodzeń,
 - b) lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych,
- 3) dopuszczenia:
 - a) przebudowa, nadbudowa obiektów budowlanych lub ich fragmentów na zasadach kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy określonych w rozdziale 3; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia dachu i sposobu kształtowania połaci,
 - b) lokalizacji stacji transformatorowych w pasie pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie sytuowania obiektów budowlanych przy drodze publicznej;
- 4) ustalenia w zakresie lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:
 - a) nakaz realizacji ogrodzeń frontowych działek budowlanych, w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających z drogami publicznymi, z uwzględnieniem §28 pkt 2, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenu określają inaczej,
 - b) zakaz stosowania ogrodzeń z cienkościennych, prefabrykowanych przęseł betonowych,
 - c) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych,
 - d) nakaz ogrodzeń ażurowych z co najmniej 50% przeszwitu o maksymalnej wysokości do 1,8 m, w tym ewentualne podmurówki o wysokości do 0,5 m;
- 5) ustalenia w zakresie lokalizacji i gabarytów reklam:
 - a) zakaz lokalizowania reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy;

- b) wolnostojąca powierzchnia reklamowa o usługach, występujących w terenie, nie większa niż 0.8m² i o łącznej wysokości nie przekraczającej 2.0m, chyba, że ustalenia szczegółowe dla terenu dopuszczają inaczej,
 - c) zakaz stosowania reklam emitujących pulsacyjne i fosforyzujące oświetlenie,
 - d) powierzchnia reklamowa na budynkach, w których występuje reklamowana usługa, pod warunkiem uwzględnienia jej w kompozycji całej elewacji budynku, nie większa niż 20% powierzchni elewacji, na której reklama jest usytuowana;
- 6) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego plan ustala:

1) nakazy:

- a) zachowania udziału powierzchni terenu biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej zgodnie z wartością określoną w ustaleniach szczegółowych,
- b) stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki poziom czystości emisji, w przypadku zaopatrzenia w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych,
- c) gromadzenia odpadów i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

2) zakazy:

- a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury, w szczególności budowy i modernizacji dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych norm emisji hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, oznaczonych symbolem:
MN – gdzie obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
1UMś, 2UMś i 2U – gdzie obowiązują poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu, a także tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- d) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia norm dopuszczalnych stężeń dla emitowanych zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego poza granice działek budowlanych w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 10. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, plan ustala:

1) w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, której granice wskazano na rysunku planu:

a) obowiązek:

- ochrony układu rozplanowania, poprzez zachowanie historycznych podziałów własnościowych w strefie przyulicznej ul.1-go Maja,
- ochrony formy i skali zabudowy, zgodnie z pkt 2 oraz ustaleniami szczegółowymi dla terenów położonych w strefie,
- kształtowania nowej zabudowy w sposób umożliwiający wytworzenie pierzei wzdłuż ul.1-go Maja,
- stosowania pokryć dachowych z tradycyjnych materiałów wykończeniowych takich jak dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, blacha w arkuszach, łączona na rąbek stojący, w kolorze nawiązującym do naturalnej ceramiki,
- realizacji wszelkich działań inwestycyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami,

b) zakaz:

- lokalizacji reklam na dachach budynków oraz na elewacji frontowej budynku w przypadku gdy będą zasłaniać detal architektoniczny;
- rozbiórki obiektów zabudowy historycznej, oznaczonych na rysunku planu, nieujętych w gminnej ewidencji zabytków, wartościowych w całości lub w części, których wartość stanowi zachowanie historycznej struktury urbanistycznej ulicy 1-go Maja;

2) obiekty zabudowy historycznej, o których mowa w pkt 1 lit.b tiret dwa, zlokalizowane są przy:

a) ul.1-go Maja 53 dom wraz z ogrodzeniem od strony ulicy, dla którego chroniona jest:

- skala obiektu,
- detale architektoniczne,
- historyczny podział okien,
- podziały elewacji,
- proporcje otworów okiennych i drzwiowych,
- formy dachu,
- materiał wykończeniowy elewacji i pokrycia dachu,
- stolarka okienna i drzwiowa,

b) ul.1-go Maja 55, 61 i 63 domy, dla których chroniona jest:

- skala obiektu,
- forma dachu.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych w rozumieniu zapisu §4 pkt 16, do których zalicza się teren drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D oraz tereny ciągów pieszo-dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ i 2KPJ plan ustala przeznaczenie pod realizację inwestycji celu publicznego, w których dopuszcza się budowę sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telekomunikacyjnej oraz gazowej wraz z niezbędnymi urządzeniami.

§ 12. 1. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu plan ustala:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy;
- 3) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometrię dachów;
- 7) kolorystykę elewacji i dachów;
- 8) minimalną powierzchnię nowo wyznaczanej działki budowlanej;
- 9) obowiązek wyposażenia działek budowlanych w miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, w tym dla posiadaczy karty parkingowej wraz ze sposobem ich realizacji.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust.1, określone są w rozdziale 3 – „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony”.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości :

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;

- 2) plan ustala możliwość scalania i podziału istniejących działek w poszczególnych terenach na działki budowlane, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz według następujących, łącznie spełnionych zasad:
- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z tolerancją do 5%,
 - b) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej drogi 90 stopni,
 - d) nowo wydzielane działki muszą mieć dostęp do dróg publicznych;
- 3) plan nakazuje podziały nieruchomości wyznaczone poprzez linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) odstępienie od powyższych zasad, dla wydzielania działek pod sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających pod realizację ciągów pieszo-dojazdowych oraz dokonywania podziałów, którego celem jest powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulacja istniejących granic działek budowlanych, pod warunkiem zachowania parametrów działki dzielonej.

§ 14. 1. Określa się na 30% wysokość stawki, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, 1UMś, 2UMś, 1U i 2U.

2. Dla pozostałych terenów: drogi publicznej KD-D, ciągów pieszo-dojazdowych 1KPJ i 2KPJ oraz terenu stacji transformatorowej E nie ustala się wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu, ze względu na utrzymanie dotychczasowego użytkowania jako systemu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** plan ustala:

- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dopuszczalnego - pomieszczenia gospodarcze, garażowe oraz usługi w formie lokali wbudowanych w budynek o funkcji podstawowej, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, miejsca do parkowania;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
 - c) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki 800m²,
 - szerokość frontu wydzielanej działki nie mniejsza niż 25.0m,
 - zachowanie zgodności z ustaleniami §13 niniejszej uchwały,
 - d) zakaz realizacji zabudowy w granicach przyległych nieruchomości,
 - e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą uwarunkowań wynikających z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, gdzie w strefie bezpieczeństwa od linii, obowiązują ustalenia §27 pkt.4;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,8,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy 9.0 m,
 - d) rzędna parteru zabudowy nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu,
 - e) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych zabudowy od 5 stopni do 45 stopni,
 - stosowanie materiałów wykończeniowych takich jak: dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, blacha w arkuszach, łączona na rąbek stojący, w kolorach nawiązujących do naturalnej ceramiki lub kolor grafitu,
 - zakaz stosowania blach falistych i papy,
 - f) dla elewacji ustala się:
 - stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak tynk, drewno, ceramika,
 - kolorystyka w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
- a) dostępność komunikacyjna z przyległej drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D lub z ciągów pieszo-dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KPJ i 2KPJ,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek budowlanych, według wskaźników podanych w §22.
- § 16.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1UMś** i **2UMś** plan ustala:
- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - teren zabudowy śródmiejskiej: usługowej, usług publicznych, mieszkaniowej i usługowo-mieszkaniowej, realizowanych równoznacznie,
 - b) dopuszczalnego - budynki gospodarcze i garaże, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury, ciągi pieszo-dojazdowe, miejsca do parkowania;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
 - c) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki 800m²,
 - szerokość frontu wydzielanej działki nie mniejsza niż 20.0m,
 - zachowanie zgodności z ustaleniami §13 niniejszej uchwały,
 - d) nakaz realizacji zabudowy przynajmniej w jednej, prostopadłej do obowiązującej linii zabudowy, granicy przyległej nieruchomości, dostępnej z ulicy 1-go Maja,
 - e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą uwarunkowań wynikających:
- a) z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z §10; z uwagi na położenie terenów w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, oznaczonej na rysunku planu oraz z uwagi na występowanie obiektów zabudowy historycznej, oznaczonych na rysunku planu,
 - b) z przebiegu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, gdzie w strefie bezpieczeństwa od linii, obowiązują ustalenia §27 pkt.4;
- 4) w zakresie zasad kształtowania nowej zabudowy:

- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 1.5,
- c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 12,5 m dla zabudowy o funkcji podstawowej, nie mniej niż dwie kondygnacje nadziemne,
 - 6,0 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
- d) ustalenie lit. c nie dotyczy obiektów zabudowy historycznej, oznaczonych na rysunku planu, dla których obowiązują ustalenia zgodnie z §10,
- e) dla dachów ustala się:
 - dla budynków frontowych dachy dwuspadowe o równych kątach nachylenia połaci od 35 stopni do 45 stopni; przy czym w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z pkt 2 lit.d, obowiązek dostosowania geometrii dachu nowego budynku do geometrii dachu najbliższego położonego obiektu zabudowy historycznej,
 - dla pozostałej zabudowy spadek połaci dachowych od 10 stopni do 35 stopni,
 - usytuowanie kalenicy budynków frontowych równoległe do drogi publicznej, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę budowlaną,
 - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych zgodnie z §10,
 - zakaz stosowania blach falistych i papy,
- g) dla elewacji ustala się:
 - w elewacjach budynków frontowych, realizowanych w obowiązujących liniach zabudowy, okna w proporcjach 2:3 w układzie pionowym z podziałem wynikającym z tradycji historycznej; zakaz stosowania okien bez podziałów,
 - stosowanie materiałów tradycyjnych - tynk, ceramika,
 - kolorystykę w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- a) dostępność komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
- b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §22.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** plan ustala:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) podstawowego - teren zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią funkcjonalną całość, w tym związanymi z funkcjonowaniem targowiska,
- b) dopuszczalnego – zieleń, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 5% i nie więcej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- b) nakaz utrzymania nie mniej niż 20% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
- c) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia wydzielanej działki 6000m²,
 - szerokość frontu nowo wydzielanej działki nie mniejsza niż 100,0m,
 - zachowanie zgodności z ustaleniami §13 niniejszej uchwały,

- d) nakaz zachowania spójności w zagospodarowaniu terenu w zakresie materiałów i kolorystyki przy budowie nawierzchni oraz doborze urządzeń wyposażenia, w szczególności latarni, koszy, ławek, stojaków na rowery,
 - e) zakaz lokalizacji ogrodzeń od strony ulicy Ogrodowej,
 - f) nakaz realizacji ściany parawanowej w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-go Maja,
 - g) wolnostojąca powierzchnia reklamowa o usługach, występujących w terenie, nie większa niż 4,0m² i o łącznej wysokości nie przekraczającej 5,0m,
 - h) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą zastosowania elementów ograniczających uciążliwości (w szczególności ekranów akustycznych, pasów zieleni izolacyjnej) wynikających z funkcjonowania targowiska na styku z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - b) ustalenie lit.a nie dotyczy lokalizacji obiektów związanych z obsługą i dozorem, o wysokości do 3,0m i łącznej kubaturze nie przekraczającej 60,0m³,
 - c) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,05 do 0,5,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy 9,0 m,
 - e) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych od 5 stopni do 30 stopni,
 - stosowanie materiałów wykończeniowych takich jak dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, blacha, papa; w kolorach nawiązujących do naturalnej ceramiki lub kolor grafitu,
 - zakaz stosowania blach falistych,
 - f) dla elewacji ustala się:
 - stosowanie materiałów tradycyjnych - tynk, drewno, ceramika, szkło,
 - kolorystyka w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych;

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- a) dostępność komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, przy czym od strony ulicy Ogrodowej - drogi krajowej w ograniczonych relacjach,
- b) parkowanie w granicach własnych działek według wskaźników podanych w §22.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** plan ustala:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) podstawowego - teren zabudowy usługowej,
- b) dopuszczalnego - budynki mieszkalne, budynki gospodarcze i garażowe, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca do parkowania;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:

- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
- b) nakaz utrzymania nie mniej niż 10% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki budowlanej,
- c) zasady podziału na działki budowlane:
 - minimalna powierzchnia działki 1500m²,
 - szerokość frontu wydzielanej działki nie mniejsza niż 35.0m,

- zachowanie zgodności z ustaleniami §13 niniejszej uchwały,
 - d) możliwość rozbudowy istniejących budynków mieszkalnych w granicach przyległych nieruchomości,
 - e) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,5 do 1,5,
 - c) maksymalna wysokość zabudowy:
 - 14,0 m dla zabudowy funkcji usługowej,
 - 6,0 m dla zabudowy mieszkaniowej,
 - 4,0 m dla zabudowy gospodarczej i garażowej,
 - d) dla dachów ustala się:
 - spadek połaci dachowych zabudowy od 5 stopni do 45 stopni,
 - stosowanie materiałów wykończeniowych takich jak dachówki ceramiczne, dachówki cementowe, blacha, papa; w kolorach nawiązujących do naturalnej ceramiki lub kolor grafitu,
 - zakaz stosowania blach falistych,
 - f) dla elewacji ustala się:
 - stosowanie materiałów tradycyjnych, takich jak tynk, drewno, ceramika,
 - kolorystyka w tonacji pastelowej przy użyciu maksimum trzech barw,
 - zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych;
- 4) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:
- a) dostępność komunikacyjna z przyległych dróg publicznych,
 - b) parkowanie w granicach własnych działek budowlanych, według wskaźników podanych w §22.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E plan ustala:
- 1) w zakresie przeznaczenia:
- a) podstawowego - teren pod realizację infrastruktury technicznej,
 - b) dopuszczalnego - zieleń niska;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu:
- a) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,
 - b) nakaz utrzymania nie mniej niż 60% powierzchni biologicznie czynnej w obrębie działki,
 - c) zasady podziału na działki budowlane wynikające z przepisów odrębnych,
 - d) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie prowadzenia robót budowlanych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu dotyczą uwarunkowań wynikających z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zgodnie z §10, z uwagi na położenie terenu w strefie ochrony konserwatorskiej „B”;
- 4) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) adaptacja istniejącej stacji transformatorowej z możliwością jej wymiany,
 - b) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,2 do 0,4,
 - c) maksymalna wysokość 3,0 m,

d) dla dachów ustala się:

- spadek połaci dachowych od 10 stopni do 30 stopni,
- zakaz stosowania blach falistych,

e) dla elewacji ustala się:

- stosowanie materiałów tradycyjnych - tynk, ceramika,
- kolorystyka naturalna użytych materiałów,
- zakaz stosowania paneli z tworzyw sztucznych i blach;

5) warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- dostępność komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
- zakaz parkowania w granicach terenu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KPJ** i **2KPJ** plan ustala:

1) w zakresie przeznaczenia:

- a) podstawowe - teren ciągu pieszo-jezdnego, jako istniejący dojazd do działek budowlanych,
- b) dopuszczalne - zielen, elementy wyposażenia, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu zachowanie zgodności z §11 oraz:

- a) adaptacja istniejącej szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, na całej długości od zjazdu z drogi publicznej, oznaczonej symbolem KD-D ulicy Sarenki,
- b) jednorodny ciąg komunikacyjny, bez wydzielonej jezdni i chodnika,
- c) zakaz lokalizacji reklam,
- d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
- e) zakaz urządzania miejsc do parkowania,

3) standardy kształtowania elementów zagospodarowania:

- a) nawierzchnia ciągu utwardzona,
- b) jednorodna forma urządzeń wyposażenia.

Rozdział 4.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem oraz jego powiązanie z układem zewnętrznym stanowi znajdująca się w granicach obowiązywania ustaleń planu ulica Sarenki oraz pozostałe drogi publiczne znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie granic obowiązywania ustaleń planu, przy czym ulica Ogrodowa – droga krajowa w ograniczonych relacjach.

2. Dla istniejącej ulicy Sarenki, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-D plan ustala:

- a) klasę drogi dojazdowej,
- b) adaptacja istniejącej zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających, minimum 15,0 m,
- c) zagospodarowanie z zachowaniem regulacji wynikających z przepisów odrębnych w zakresie realizacji dróg publicznych,
- d) możliwość lokalizacji poza jezdnią, w obrębie linii rozgraniczających pasa drogowego, obiektów małej architektury, zieleni, ciągów komunikacji pieszej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg, tablice lokalnego systemu informacji o mieście/gminie oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie sytuowania obiektów budowlanych przy drodze.

§ 22. W zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych na działkach budowlanych, plan ustala:

- 1) dla lokali o przeznaczeniu mieszkaniowym w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, UMś i 1U - jedno miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla budynków i lokali o przeznaczeniu usługowym w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i UMś - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30m powierzchni użytkowej, przy czym minimum jedno miejsce do parkowania na jeden odrębny lokal usługowy, należy przewidzieć dla posiadacza karty parkingowej;
- 3) dla usług w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m powierzchni użytkowej, przy czym na każde 30 miejsc do parkowania, należy przewidzieć jedno dla posiadacza karty parkingowej;
- 4) dla usług w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 2U – minimum 5 miejsc postojowych, w tym jedno dla posiadacza karty parkingowej;
- 5) w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym z usługami lub odrębnymi budynków o funkcjach równoważnych, miejsca postojowe należy obliczać odrębnie dla każdego rodzaju przeznaczenia.

Rozdział 5.

Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

§ 24. W zakresie ścieków bytowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej po jej rozbudowie;
- 2) możliwość korzystania z atestowanych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków do czasu zapewnienia możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacji gminnej;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych oraz do gruntu.

§ 25. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych w miejscu powstania, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu oraz wtórne wykorzystanie wody.

§ 26. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem aktualnie obowiązujących na terenie gminy regulacji w tym zakresie.

§ 27. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) całkowita szerokość strefy bezpieczeństwa dla napowietrznej linii energetycznej 15kV – 15.0m, po 7.5m od osi linii w każdą stronę;
- 4) w strefie bezpieczeństwa obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów, tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3.0m,
 - c) dopuszcza się zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany ustaleń planu w przypadku przebudowy, likwidacji bądź skablowania istniejących linii napowietrznych średniego napięcia.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie z sieci istniejącej oraz projektowanej, poprzez indywidualne przyłącza;
- 2) lokalizacja ogrodzeń w odległości minimum 0,5m od gazociągu w rzucie poziomym.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z miejskiej sieci ciepłej;
- 2) plan dopuszcza zaopatrzenie w ciepło ze źródeł lokalnych i indywidualnych z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki poziom czystości emisji;
- 3) możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

§ 30. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej, poprzez indywidualne przyłącza;
- 2) zabezpieczenie łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§ 31. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

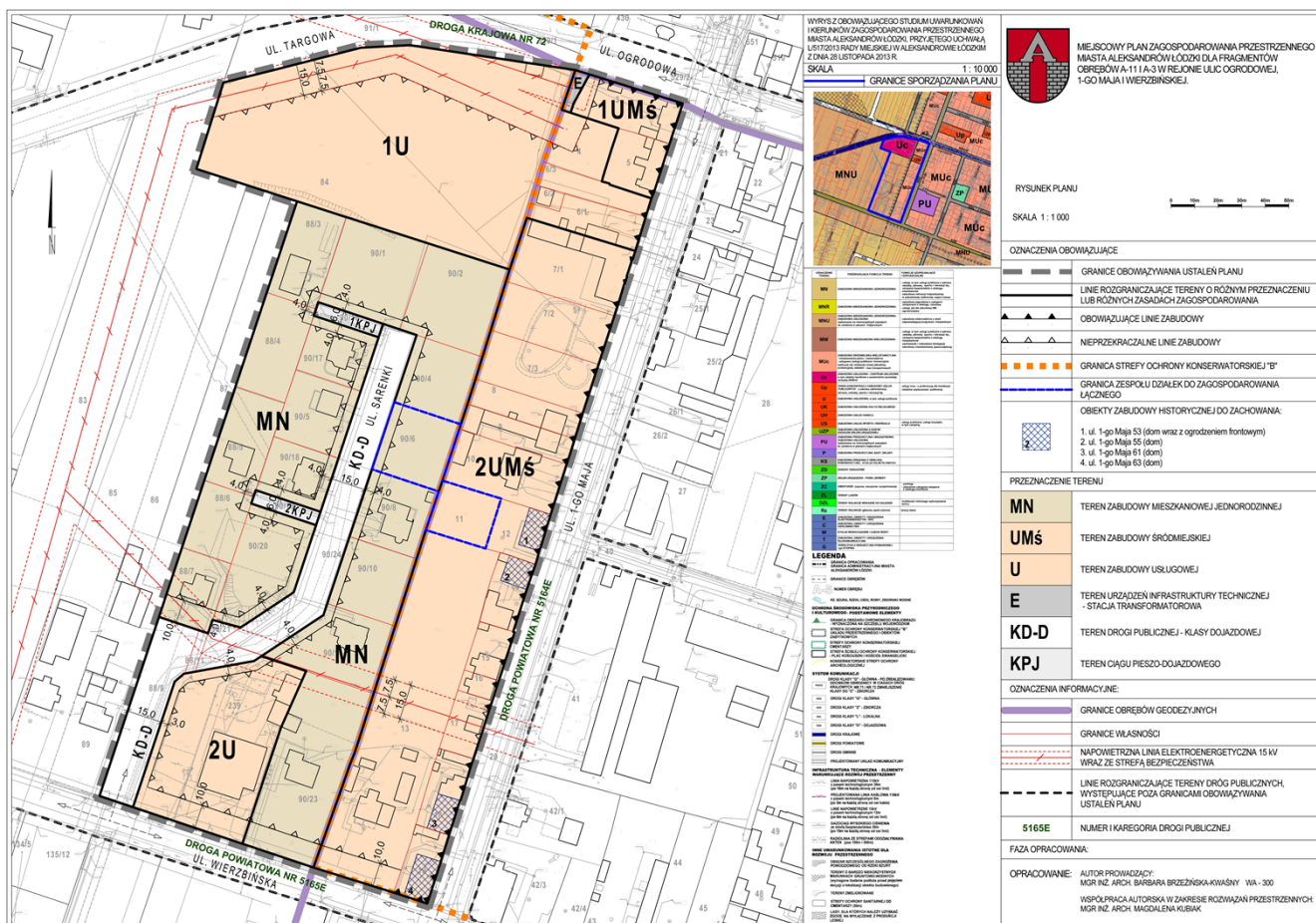
§ 34. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

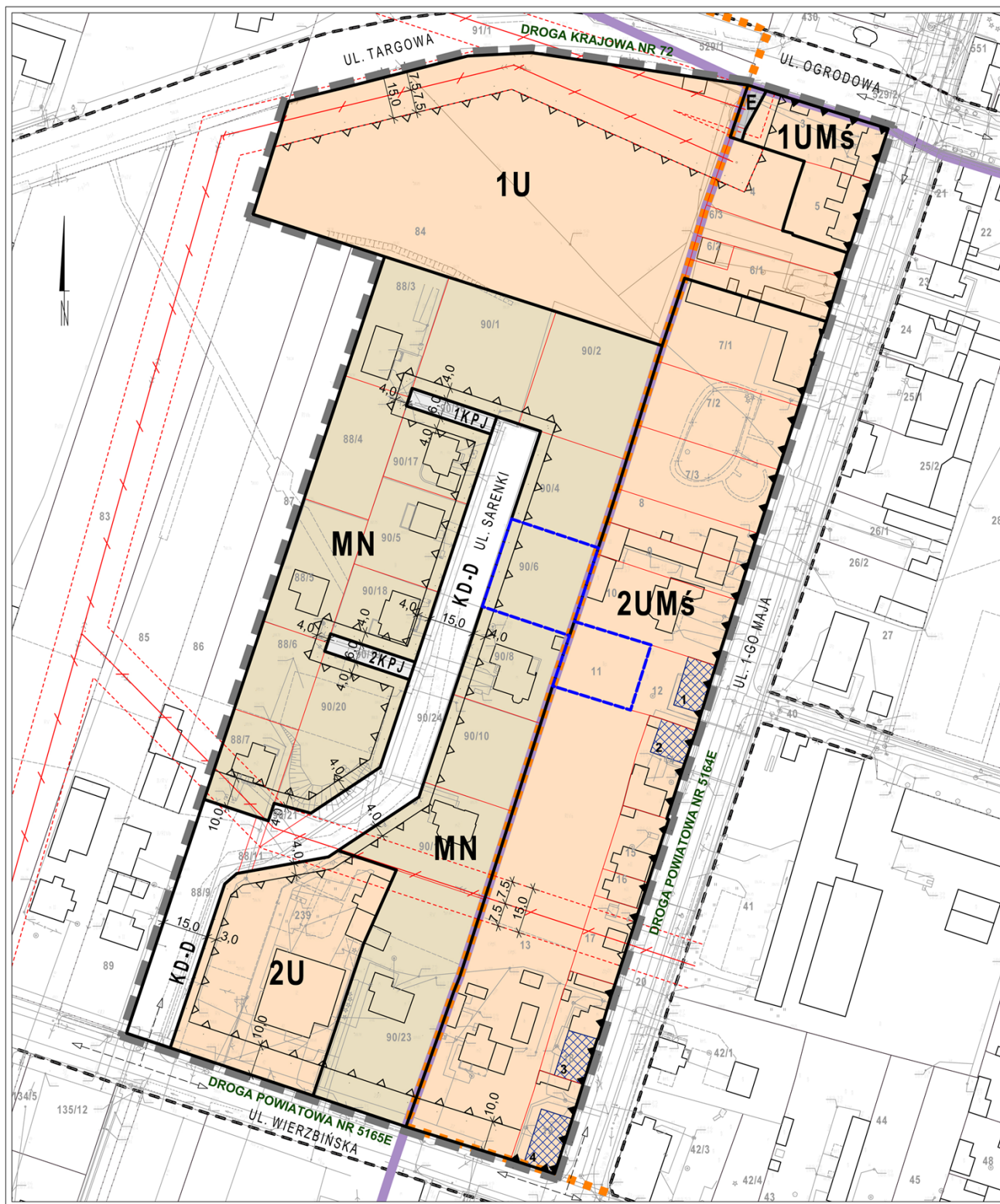
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

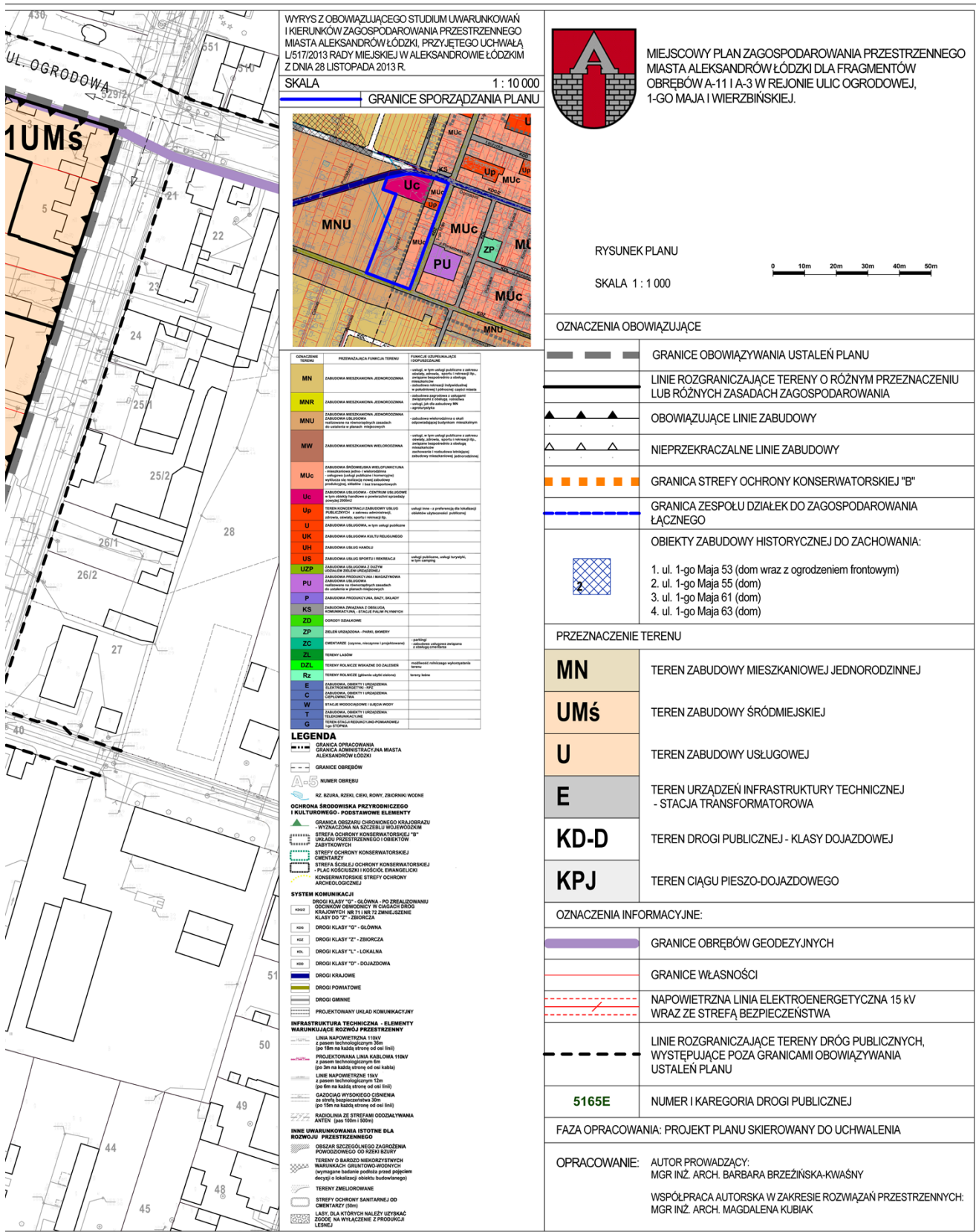
Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXVIII/280/16
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.

RYСУNEK PLANU







Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był udostępniony do publicznego wglądu dwukrotnie: w dniach od 23 października 2015r. do 17 listopada 2015r. oraz w dniach od 21 marca 2016 roku do 15 kwietnia 2016 roku.

W terminie obligatoryjnym oczekiwania na uwagi wpłynęły dwie wielowątkowe uwagi.

Uwaga nr 1 złożona w związku z wyłożeniem po raz pierwszy projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego : „Zgodnie z ogłoszeniem Burmistrza Miasta Aleksandrów Łódzki na podstawie art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnoszę uwagi do przyjętych rozwiązań i ustaleń w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej, obejmującego teren położony między drogą krajową relacji Łódź-Turek, 1-go Maja i ul. Wierzbńską.

Analizując projekt planu i jego otoczenie pod względem planowanych funkcji, wysnuwa się jednoznaczny wniosek o wadliwym przeprowadzeniu analizy potrzeby zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wprowadzając na jego obszar obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i powyżej bo takie zagrożenie istnieje.

Wskazać należy, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym, który uchwałała Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim 16 grudnia 2004 roku, są przewidziane funkcje w sposób wyważony, przewidując obiekty o mniejszej powierzchni sprzedaży by przyjęte rozwiązania nie spowodowały wzrostu uciążliwości dla mieszkańców - zwłaszcza znacznego wzrostu natężenia ruchu kołowego.

Można powiedzieć, że zgodnie z przyjętą zasadą kształtowania polityki przestrzennej, został zachowany ład przestrzenny, w tym między innymi urbanistyczny. Zostały zapewnione wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Pamiętać także należy, że w planie przeznaczenie terenów na określone cele oraz ustalone zasady ich zagospodarowania i zabudowy, wpływają na rozwój określonego obszaru oraz miasta a ten winien być ponad wszelką wątpliwość zrównoważony. Dlatego o tym należy wspomnieć, ponieważ w wyłożonym projekcie planu trudno się takich funkcji i elementów doszukiwać, a przecież właśnie one są podstawą tworzenia tak ważnego dla lokalnej społeczności aktu prawa miejscowego.

Ustalenia projektu planu miejscowego pozwalają na jego obszarze zlokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2 000m². Wliczając do wspomnianej grupy obiektów usługowych obiekt handlowy o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² to w sumie tworzy się kompleks obiektów handlowych. Jak zatem w tym gęszczu obiektów handlowo-usługowych (dwóch czy trzech) będzie można wyeksponować zabytkowe relikty miasta (budynki objęte ochroną), jako wartość historyczną tego miasta.

Przyjęte, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady zagospodarowania i zabudowy wyznaczonych terenów, w połączeniu z sąsiednimi obszarami z zapisaną funkcją usług, stanowią poważną uciążliwość dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnej (śródmiejska) oraz jednorodzinnej.

Uważam, że ograniczając obszar opracowania planu do granicy ul. 1-go Maja nie wzięto pod uwagę parametrów drogowych tej ulicy i nie przeprowadzono analizy pod względem przewidywanego na niej natężenia ruchu kołowego, w związku z planowanymi w jej bezpośrednim sąsiedztwie funkcjami w układzie całego miasta.

Dodatkowo zapis dotyczący nakazu grodzenia posesji - budowy ściany parawanowej w obowiązującej linii zabudowy, z całą pewnością dla tej części miasta nie jest rozwiązaniem wprowadzającym ład przestrzenny (z całą pewnością drażliwe rozwiązania z poprzedniej epoki - okresu ostatniej wojny).

Błędem jest powoływanie w ustaleniach planu zapisów ustawy co jest sprzeczne z zasadami tworzenia aktów prawnych, poza tym używanie określeń które zostały wykreślone z obiegu prawnego, np. adaptacja. Natomiast w projekcie planu brakuje ustaleń dotyczących istniejącej zabudowy szczególnie objętej ochroną prawną (wskaźników rozbudowy czy nadbudowy). Ponadto w projekcie planu brak konsekwencji w ustaleniach, między innymi dotyczy to podziałów geodezyjnych. Najpierw nakazuje się zachowanie historycznych wydzielen geodezyjnych a następnie w zapisach szczegółowych wprowadza się zasady nowych podziałów działek. Innym negatywnym przykładem są ustalenia dotyczące wysokości zabudowy. Czym wytłumaczyć różne wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych) pomijając fakt, że w planie w większości przypadków brakuje zapisu dotyczącego ilości kondygnacji. Analizując akurat te parametry również nasuwa się wątpliwość czy można mówić o ładzie przestrzennym skoro w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza się zabudowę o wysokości do 14,0 m.

Następnym pytaniem jakie można zadać a przekłada się na konsekwencje prawne- co z poddaszami, a takie z całą pewnością powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np. 30°?

Takich i innych uwag można przytaczać wiele co dowodzi, że projekt planu jest sporządzony wadliwie pod względem prawnym i wymaga ponownej analizy.

Wobec powyższego, jako osoba związana a miastem, przeraża mnie krótkowzroczność planowanych zamierzeń przez obecne władze lokalne, które poprzez kolejny plan umożliwiają swoimi decyzjami budowę następnych obiektów tzw. wielkopowierzchniowych, niedoceniając inne ważne potrzeby i funkcje, które winny być pilnie na tym terenie realizowane.

Jednocześnie doprowadza się do powstania kompleksu handlowo-usługowego a należy pamiętać, że oprócz planowanych obiektów w ostatnim czasie na terenie miasta Aleksandrów Łódzki otwarte zostały nowe sklepy o podobnej powierzchni (wielkopowierzchniowe), które zapewniają w wymaganym stopniu nasycenie miasta obiektami handlowymi według racjonalnych potrzeb mieszkańców i nie istnieje już potrzeba dalszego rozwijania tego rodzaju funkcji w mieście, które automatycznie i wprost ograniczają możliwość organizacji innych potrzeb miasta i jego mieszkańców.

Powstanie następnego nowego obiektu handlowego, który poprzez przyjęte rozwiązania projektowe będzie posiadać powierzchnię sprzedaży przekraczającą 2.000 m² z całą pewnością będzie miał wpływ na nie tylko na ruch kołowy ale na handel małych sklepików często rodzinnych z konsekwencją na rosnące bezrobocie. Tego w mieście z pewnością nikt nie oczekuje.

Ponieważ wyłożony do publicznego wglądu projekt planu posiada wiele wad poczynawszy od narzuconej funkcji poprzez rozwiązania komunikacyjne. Apeluję do Pana Burmistrza o rozsądne wyważenie racji, właściwe zanalizowanie potrzeb i nie przedstawianie Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej do uchwalenia.

Reasumując pragnę odpowiedzieć, iż zamiast bezcelowo realizować kwestionowane i niefortunne pomysły dotyczące chaotycznego lokalizowanie dużych i obecnie niepotrzebnych obiektów handlowych pilnie należy znaleźć odpowiedź na kolejne pytanie: w jaki sposób władza lokalna - wzorem innych miast przy zaangażowaniu Konserwatora Zabytków, specjalistów i samych mieszkańców Aleksandrowa Łódzkiego opracuje koncepcje i program rewitalizacji terenu objętego ochroną konserwatorską w celu pozyskania funduszy na odnowę zabudowy objętej ochroną dla potrzeb historii kultury miasta

Ponadto warto zastanowić się nad celowością wydawania z budżetu miasta pieniędzy na opracowanie planu miejscowego wątpliwej jakości, zamiast na ważny aczkolwiek trudny do zagospodarowania teren ogłosić (rozpisać) konkurs, który wskaże wiele możliwości rozwiązań przestrzennych umożliwiając wybór oferty najkorzystniejszej dla miasta. Teren ten winien służyć zwłaszcza realizacji funkcji miastotwórczych, które w wypadku przeznaczenia tego terenu na budowę obiektów handlowych zostaną bezpowrotnie utracone.

Wyżej wymienione uwagi podyktowane są obowiązującymi przepisami prawa oraz wynikają z dokumentów, na podstawie których prowadzone są postępowania administracyjne."

Uwaga nr 2 złożona w związku z wyłożeniem po raz drugi projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego : „Zgodnie z ogłoszeniem Burmistrza Miasta Aleksandrów Łódzki na podstawie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wnosimy uwagi do przyjętych rozwiązań i ustaleń w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 ograniczonych ulicami: Ogrodową, 1-go Maja i Wierzbińską, obejmującego teren położony między drogą krajową nr 72, 1-go Maja i ul. Wierzbińską.

Analizując projekt zmiany planu i jego otoczenie pod względem planowanych funkcji, wysnuwa się jednoznaczny wniosek o wadliwym przeprowadzeniu analizy potrzeb zmiany obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności wprowadzając na jego obszar obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m² i powyżej bo takie zagrożenie istnieje.

Wskazać należy, że w obecnie obowiązującym planie miejscowym, który uchwałała Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim 16 grudnia 2004 roku, są przewidziane funkcje w sposób wyważony, przewidując obiekty o mniejszej powierzchni sprzedaży by przyjęte rozwiązania nie spowodowały wzrostu uciążliwości dla mieszkańców – zwłaszcza znacznego wzrostu natężenia ruchu kołowego oraz zostały zachowane zasady w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Można powiedzieć, że zgodnie z przyjętą zasadą kształtowania polityki przestrzennej, w obowiązującym planie został zachowany ład przestrzenny, w tym, między innymi urbanistyczny. Zostały zapewnione wymagania wynikające z ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

Pamiętać także należy, że zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w planie miejscowym przeznaczane terenów na określone cele oraz ustalone zasady ich zagospodarowania i zabudowy, wpływają na rozwój określonego obszaru oraz miasta, a ten winien być ponad wszelką wątpliwość zrównoważony. Dlatego o tym należy wspomnieć, ponieważ w wyłożonym projekcie zmiany planu trudno się takich funkcji i elementów doszukiwać, a przecież właśnie one są podstawą tworzenia tak ważnego dla lokalnej społeczności aktu prawa miejscowego.

Ustalenia projektu zmiany planu miejscowego pozwalają na jego obszarze zlokalizować obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2 000 m². Wliczając do wspomnianej grupy obiektów usługowych możliwość realizacji obiektu handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² to w sumie tworzy się kompleks obiektów handlowych w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Jak zatem w tym gęstym skupisku obiektów handlowo-usługowych (dwóch czy więcej) będzie można wyeksponować relikty miasta Aleksandrowa Łódzkiego (budynki objęte ochroną, podziały geodezyjne), jako wartość historyczną tego miasta.

Przyjęte, w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zasady zagospodarowania i zabudowy wyznaczonych terenów, w połączeniu z sąsiednimi obszarami z zapisaną funkcją usług, stanowią poważną uciążliwość dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej o charakterze wielorodzinnej (śródmiejska) oraz jednorodzinnej.

Uważamy, że ograniczając obszar opracowania planu do granicy ul. 1-go Maja nie wzięto pod uwagę parametrów drogowych tej ulicy i nie przeprowadzono analizy pod względem przewidywanego na niej natężenia ruchu kołowego, w związku z planowanymi w jej bezpośrednim sąsiedztwie funkcjami w układzie całego miasta.

Dodatkowo zapis dotyczący nakazu grodzenia posesji – budowy ściany parawanowej w obowiązującej linii zabudowy, z całą pewnością dla tej części miasta nie jest rozwiązaniem wprowadzającym ład przestrzenny (rozwiązanie drażliwe przypominające poprzednią epokę – okres ostatniej wojny) ani rozwiązaniem godnym tego fragmentu miasta.

Błędem jest powoływanie w ustaleniach zmiany planu zapisów ustawy co jest sprzeczne z zasadami tworzenia aktów prawnych, poza tym używanie określeń które zostały wykreślone z obiegu prawnego, np. adaptacja. Natomiast w projekcie zmiany planu brakuje ustaleń dotyczących istniejącej zabudowy szczególnie objętej ochroną prawną (jakie prace budowlane mogą być realizowane w ramach tej zabudowy). Ponadto w projekcie zmiany planu brak konsekwencji w ustaleniach, między innymi dotyczy to podziałów geodezyjnych. Najpierw nakazuje się zachowanie historycznych wydzielen geodezyjnych a następnie w zapisach szczegółowych wprowadza się zasadny nowych podziałów działek. Innym negatywnym przykładem są ustalenia dotyczące wysokości zabudowy. Czym wytłumaczyć różne wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych). Analizując akurately te parametry również nasuwa się wątpliwość czy

można mówić o ładzie przestrzennym skoro w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wprowadza się zabudowę usługową, która z całą pewnością obniża wartość tych działek i nie przewiduje się na jej terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych.

Następnym pytaniem jakie można zadać a przekłada się na konsekwencje prawne - co z poddaszami, a takie z całą pewnością powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np.30°?

Takich i innych uwag można przytaczać wiele co dowodzi, że projekt zmiany planu jest sporządzony wadliwie pod względem prawnym i wymaga ponownej analizy.

Wobec powyższego, jako osoby związane z miastem, przeraża nas krótkowzroczność planowanych zamierzeń przez obecne władze lokalne, które poprzez kolejny plan umożliwiają swoimi decyzjami budowę następnych obiektów tzw. wielkopowierzchniowych, niedoceniając inne ważne potrzeby i funkcje, które winny być pilnie na tym terenie realizowane.

Jednocześnie doprowadza się do powstania kompleksu handlowo – usługowego a należy pamiętać, że oprócz planowanych obiektów w ostatnim czasie na terenie miasta Aleksandrów Łódzki otwarte zostały nowe sklepy o podobnej powierzchni (wielkopowierzchniowe), które zapewniają w wymaganym stopniu nasycenie miasta obiektami handlowymi według racjonalnych potrzeb mieszkańców i nie istnieje już potrzeba dalszego rozwijania tego rodzaju funkcji w mieście, które automatycznie i wprost ograniczają możliwość organizacji innych potrzeb miasta i jego mieszkańców.

Powstanie następnego nowego obiektu handlowego, który poprzez przyjęte rozwiązania projektowe będzie posiadać powierzchnię sprzedaży przekraczającą 2. 000 m2 z całą pewnością będzie miał wpływ na nie tylko na ruch kołowy ale na handel małych sklepików często rodzinnych z konsekwencją na rosnące bezrobocie. Tego w mieście z pewnością nikt nie oczekuje.

Dodatkowo należy wskazać, że :

- obwieszczenie Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 08 marca 2016 roku zawiera inną nazwę planu który ma być przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu niż projekt planu faktycznie wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- brak oznaczenia na rysunku planu dotyczącego lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m2 co jest sprzeczne z przepisami prawa;
- oznaczania na rysunku planu nie pokrywają się z oznaczeniami określonymi w legendzie (załącznik nr 1 do planu);
- ustalenia zmiany planu nie znajdują pokrycia z oznaczeniami na rysunku planu.

Jednocześnie należy wskazać, że sporządzony projekt zmiany planu został opracowany w sposób nieczytelny, z ustaleniami pozwalającymi na dowolność ich interpretacji, co jest sprzeczne z przepisami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ponieważ wyłożony do publicznego wglądu projekt zmiany planu posiada wiele wad począwszy od narzuconej funkcji poprzez rozwiązania komunikacyjne. Apeluję do Pana Burmistrza o rozsądne wyważenie racji, właściwe zanalizowanie potrzeb i nie przedstawienie Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulicy Ogrodowej, 1-ego Maja i Wierzbińskiej do uchwalenia.

Reasumując pragniemy podpowiedzieć, iż zamiast bezcelowo realizować kwestionowane i niefortunne pomysły dotyczące chaotycznego lokalizowania dużych i obecnie niepotrzebnych obiektów handlowych pilnie należy znaleźć odpowiedź na kolejne pytanie: w jaki sposób władza lokalna - wzorem innych miast przy zaangażowaniu Konserwatora Zabytków, specjalistów i samych mieszkańców Aleksandrowa Łódzkiego – opracuje koncepcje i program rewitalizacji terenu objętego ochroną konserwatorską w celu pozyskania funduszy na odnowę zabudowy objętej ochroną dla potrzeb historii kultury miasta.

Ponadto warto zastanowić się nad celowością wydawania z budżetu miasta pieniędzy na opracowanie kolejnego planu miejscowego wątpliwej jakości, zamiast na ważny aczkolwiek trudny do zagospodarowania teren ogłosić (rozpisać) konkurs, który wskaże wiele możliwości rozwiązań przestrzennych umożliwiając wybór oferty najkorzystniejszej dla miasta. Teren ten winien służyć zwłaszcza

realizacji funkcji miastotwórczych, które w wypadku przeznaczenia tego terenu na budowę obiektów handlowych zostaną bezpowrotnie utracone.

Wyżej wymienione uwagi podyktowane są obowiązującymi przepisami prawa oraz wynikają z dokumentów, na podstawie których prowadzone są postępowania administracyjne.”

Na podstawie art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 778, poz. 904, poz.961, poz. 1250), Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim rozstrzyga następująco złożone uwagi:

Uzasadnienie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu podczas wyłożeń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Lp. uwagi	Lp. wątku	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (wątku dotyczy)	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	1	7.12.2015	Stowarzyszenie Przedsiębiorców w Aleksandrowie Łódzkim „2000”, 95-070 Aleksandrów Ł., ul. Konopnickiej 2	zasadności potrzeby zmiany planu dla wprowadzenia terenu zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ,	Całość ustaleń	UC		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięciem zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.		Uwaga nieuwzględniona	Projekt zmiany planu sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając uwarunkowania stanu istniejącego. Celem zmiany obowiązującego planu, w szczególności dla kwestionowanego terenu UC, jest: a) dostosowanie do istniejących obecnie oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Miasta Aleksandrów Łódzki, a także jest wypełnieniem regulacji przepisu art. 10, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2016 r. poz. 778 ze zmianami); b) wprowadzenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

											przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., gdzie dla kwestionowanego w uwadze terenu oznaczonego UC, w Studium występuje także oznaczenie „UC”, określone jako zabudowa usługowa – centrum usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²; 3) przekształcenie terenu, obecnie funkcjonującego jako targowisko miejskie; nadanie obszarowi reprezentacyjnego charakteru „wjazdu do miasta” z kierunku zachodniego; 4) określenie możliwości obsługi komunikacyjnej terenu UC przyległego do dwóch dróg publicznych, w tym drogi krajowej Nr 72; 5) ustalenie zasad funkcjonowania i wzajemnych relacji terenów o różnych funkcjach i zróżnicowanym sposobie zagospodarowania, szczególnie relacji terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego. Planowany teren UC położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie charakterystycznego łuku drogi krajowej Nr 72 ul.Ogrodowa-Targowa dzięki czemu posiada
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	---

											szczególną ekspozycję od strony zachodniej, zewnętrznej w stosunku do objętego ochroną, historycznego rozplanowania centrum Aleksandrowa Łódzkiego.
	2			traktowania planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu UC jako "poważnych uciążliwości" dla istniejącej i planowanej zabudowy tak mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej	Całość ustaleń	UC		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.		Uwaga nieuwzględniona	Traktowanie planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu UC, jako „poważnych uciążliwość” dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej nie znajduje potwierdzenia w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Projekt planu szczególną uwagę skierował na stworzenie prawidłowych relacji obsługi komunikacyjnej terenu UC, mając na uwadze sąsiedztwo istniejących terenów mieszkaniowych. Dostępność komunikacyjna terenu UC planowana jest z przyległych dróg publicznych. Od strony ulicy Ogrodowej-Targowej - drogi krajowej, na warunkach określonych przez GDDKiA. Zjazd z ulicy 1-Maja traktowany jest jako uzupełniający. Pas zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej (UMŚ) z kilkoma nieruchomościami zabudowy jednorodzinnej obsługiwany jest komunikacyjnie z przyległej ulicy 1-Maja. Dla pozostałych terenów zabudowy

										mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ulica Sarenki stanowi podstawę obsługi komunikacyjnej. Docelowo budynek realizowany na terenie UC, stanowić będzie przegrodę od uciążliwości akustycznych drogi krajowej dla terenów MN. Ponadto sąsiedztwo zagospodarowanego terenu UC będzie zdecydowanie mniej uciążliwe niż dotychczasowy nie urządzony teren targowiska z wjazdem od strony ul.1-Maja.
	3			zasadności grodzienia posesji (terenu UC) – ścianą parawanową, w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1- Maja; składający uwagę określa takie rozwiązanie jako drażliwe i nie wprowadzające ładu przestrzennego dla tej części miasta,	Całość ustaleń	UC		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta a zarządzenie m nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.	Uwaga nieuwzględniona	Niewielki fragment terenu UC położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Zaproponowane rozwiązanie dla tej części terenu (nie posesji) umieszczenia ściany parawanowej, przegrody pionowej w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja, głównie ma na celu dbałość o ład przestrzenny. Ściana parawanowa, zgodnie z ustaleniami planu (§4, pkt 15) to budowla o wysokości co najmniej 3,0m, nie wyższa niż budynki w granicach przyległych nieruchomości, która ma spełniać rolę przegrody pionowej z prześwitami bramowymi, realizowana w obowiązującej linii zabudowy, oddzielająca od siebie przestrzeń publiczną lub przestrzeń publiczną od przestrzeni prywatnej. Zaproponowane ustalenie

										dotyczące min. ściany parawanowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” uzyskało pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie WUOZ-A.5150.151.2015.KP z dnia 24 września 2015r.)
	4			powoływania w ustaleniach planu zapisów ustawy,	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.	Uwaga nieuwzględniona	Jedyne przywołania zapisów ustawy jakie w ustaleniach projektu planu występują to część preambuły, która stworzona jest zgodnie ze sztuką tworzenia dokumentów planistycznych.
	5			używania określić, które zostały wykreślone z obiegu prawnego np. adaptacja,	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.	Uwaga nieuwzględniona	Zgodnie z §4 ustaleń wykładanego projektu planu, kwestionowane pojęcie jest wyjaśnione w pkt 20. W myśl tego punktu adaptację należy rozumieć jako przebudowę pomieszczeń lub budowli w celu pełnienia innych niż dotąd funkcji użytkowych, a także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, w ramach istniejącej formy przestrzennej lub rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu.
	6			braku ustaleń dotyczących istniejącej zabudowy, szczególnie objętej ochroną prawną	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z	Uwaga nieuwzględniona	Kwestionowane zapisy projektu planu zawiera w §8, pkt 3 lit.a „przebudowa, nadbudowa obiektów budowlanych lub ich fragmentów na zasadach kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej

				(wskaźników rozbudowy czy nadbudowy),				dnia 15 grudnia 2015 r.			zabudowy określonych w rozdziale 3; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia dachu i sposobu kształtowania połaci”; dla zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” kwestionowane zapisy projekt planu zawiera §10.
	7			braku konsekwencji w ustaleniach dotyczących podziałów geodezyjnych,	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §10, ustala zachowanie historycznych podziałów (nie wydzielen), natomiast w ustaleniach szczegółowych wprowadza zasady dla możliwych nowych podziałów.
	8			różnych wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych),	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu może dla identycznych funkcji budynków w odrębnych terenach przyjmować różne maksymalne wysokości zabudowy. W wykładanym projekcie planu na terenach oznaczonych MN w ogóle nie ustalono wysokości dla budynków gospodarczych, bo takowe mogą być realizowane jedynie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej mieszkaniowej; w terenach UMś zabudowa gospodarcza i garażowa może mieć wysokość do 6m, gdyż takiej wysokości budynki gospodarcze już w terenie występują. Natomiast w terenie U

											zabudowa gospodarczo-garażowa, jako wolnostojąca może mieć tylko 4m wysokości.
	9			braku zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.	Uwaga nieuwzględniona		Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną wysokość zabudowy (Rozdział 3 projektu planu).
	10			wpływu dopuszczonej wysokości zabudowy do 14.0m w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ład przestrzenny,	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.	Uwaga nieuwzględniona		Projekt planu uwzględnia zasady ładu przestrzennego, zasady tej nie należy rozumieć tak, że w danej miejscowości może występować tylko jednorodna wysokość zabudowy. „Ład przestrzenny definiowany jako ukształtowanie przestrzeni, która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (KPZK 2030, cel 6). Ponadto ustalenia planu dopuszczają za zapisami Studium... punktowo wyższą zabudowę.
	11			poddaszy, które powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np.30	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr	Uwaga nieuwzględniona		Zgodnie z obowiązującymi przepisami poddasze jest kondygnacją. Realizacja poddasza przy dopuszczonym kącie nachylenia połaci dachowej nie może

								227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.			przekroczyć maksymalnej wysokości zabudowy, której definicję określa §4 ustaleń projektu planu.
	12			wad projektu planu przejawiających się w narzucaniu funkcji terenom oraz w rozwiązaniach komunikacyjnych.	Całość ustaleń	Cały obszar planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015 r.		Uwaga nieuwzględniona	Wadą planu nie może być określenie przeznaczenia terenu, gdyż właśnie zgodnie z art.15 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów. Wykładany projekt planu nie ustala rozwiązań komunikacyjnych, a jedynie zgodnie z art.15 ust.2 pkt 10 ustawy opizp ustala obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.
2	1	11.04. 2016	Stowarzyszenie Przedsiębiorców w Aleksandrowa Łódzkiego „2000”, 95-070 Aleksandrów Ł., ul. Konopnickiej 2	dotyczy zasadności potrzeby zmiany planu dla wprowadzenia terenu zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży do 2000 m2 i powyżej (domyślnie mowa o terenie oznaczonym na	Całość ustaleń	domyślnie w piśmie – uwadze mowa jest o terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Projekt zmiany planu sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając uwarunkowania stanu istniejącego. Celem zmiany obowiązującego planu, w szczególności dla terenów usługowych, jest konieczność dostosowania do istniejących obecnie oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Miasta Aleksandrów Łódzki. Wprowadzenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania i zabudowy terenu nie powinno naruszać ustaleń aktualnie

				rysunku planu 1U),							obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. Dla kwestionowanego w uwadze terenu (domyślnie 1U), w Studium występuje oznaczenie „Uc”, określone jako zabudowa usługowa – centrum usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;. Projekt planu określa przeznaczenie terenu jako usługowe z zagospodarowaniem obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią funkcjonalną całość, w tym związanymi z funkcjonowaniem targowiska. Zapisy ustaleń planu mają za zadanie nadać obszarowi reprezentacyjnego charakteru „wjazdu do miasta” z kierunku zachodniego. Ustalenia dla terenu usługowego (1U) określają, że powierzchnia zabudowy nie może być mniejsza niż 5% i nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej. Teren 1U złożony z działek o numerach ewidencyjnych 84, 6/1, 6/2, 6/3 oraz 4. Działki te mają odpowiednio powierzchnię (ha)
--	--	--	--	-----------------------	--	--	--	--	--	--	--

										1.0004, 0.0611, 0.0100, 0.0445 oraz 0.0602, co daje w sumie powierzchnię 1.1762 ha (11.762m ²). Minimalna 5% powierzchnia zabudowy to 588m ² , a maksymalna to 2.352m ² . Przy czym brak ustalenia dla terenu 1U o możliwości rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , wyklucza pojawienie się takowego obiektu w danym terenie. Wartość maksymalnej (2352m ²) powierzchni zabudowy działki budowlanej oznacza dopuszczenie kilku odrębnych budynków, w tym możliwej zabudowy segmentowej pawilonów handlowych na terenie targowiska, budynku administracji targowiska, toalet itp., których łączna suma powierzchni zabudowy nie może tej wartości przekroczyć.
	2		dotyczy możliwości wyeksponowania zabytkowych reliktyw miasta Aleksandrowa Łódzkiego, jako wartość historyczną miasta, w szczególności budynki objęte	Całość ustaleń	Obszar w granicach planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięciem zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	W obszarze planu, działki położone wzdłuż ul.1-Maja położone są w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. W strefie tej występują jedynie obiekty zabudowy historycznej, nie objęte ewidencją zabytków, ani wpisem do rejestru zabytków. Możliwość ich eksponowania jako reliktyw budowlanych miasta

				ochroną oraz podziały geodezyjne,							Aleksandrowa Łódzkiego, jako wartości historycznej miasta nie jest zakłócona. Budynki zlokalizowane są w pierwszej linii obowiązującej zabudowy, niczym nie przesłonięte. Ponadto dbałość o poszanowanie sąsiedztwa budynków zabudowy historycznej oraz o uszanowanie historycznych podziałów zapewniają zapisy §10 ustaleń planu.
	3			dotyczy konfliktu funkcjonalnego dotyczącego zasad zagospodarowania i zabudowy terenu usługowego planowanego w sąsiedztwie terenów o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej (śródmiejska),	Całość ustaleń	domyślnie w piśmie – uwadze mowa jest o terenie ozn. na rysunku planu symbolem 1U		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Kwestionowana uwaga, „poważna uciążliwość” planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu 1U dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej nie znajduje potwierdzenia w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Projekt planu szczególną uwagę skierował na stworzenie prawidłowych relacji obsługi komunikacyjnej terenu 1U, mając na uwadze sąsiedztwo istniejących terenów mieszkaniowych. Dostępność komunikacyjna terenu 1U planowana jest z przyległych dróg publicznych. Od strony ulicy Ogrodowej-Targowej - drogi krajowej na warunkach określonych przez GDDKiA. Zjazd z ulicy 1-Maja traktowany jest jako uzupełniający. Pas zabudowy

											mieszkaniowej śródmiejskiej (UMś) z kilkoma nieruchomościami zabudowy jednorodzinnej obsługiwany jest komunikacyjnie z przyległej ulicy 1-Maja. Dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, ulica Sarenki stanowi podstawową obsługę komunikacyjną. Docelowo budynek realizowany na terenie 1U stanowić będzie przegrodę od uciążliwości akustycznych drogi krajowej dla terenów MN. Ponadto sąsiedztwo zagospodarowanego terenu 1U będzie zdecydowanie mniej uciążliwe niż dotychczasowy, wątpliwie urządzony teren targowiska.
	4		dotyczy zwiększenia parametrów drogowych ulicy 1-Maja, z uwagi na planowane zwiększone natężenie ruchu,					Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Zmiana parametrów ulicy 1-Maja jest nie możliwa, gdyż pas drogowy ulicy nie został objęty granicami ustaleń zmiany planu.
	5		dotyczy zasadności grodzenia posesji – ścianą parawanową, w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja; składający uwagę określa takie rozwiązanie	Całość ustaleń	domyślnie w piśmie – uwadze mowa jest o terenie ozn. na rysunku planu symbolem 1U			Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Niewielki fragment terenu 1U położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Zaproponowane rozwiązanie dla tej części terenu umieszczenia ściany parawanowej, przegrody pionowej w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja, głównie ma na celu

				jako drażliwe, przypominające poprzednią epokę i nie wprowadzające ładu przestrzennego dla tej części miasta,						dbałość o ład przestrzenny. Ściana parawanowa, zgodnie z ustaleniami planu (§4, pkt 15) to budowla o wysokości co najmniej 3,0m, nie wyższa niż budynku w granicach przyległych nieruchomości, która ma spełniać rolę przegrody pionowej z prześwitami bramowymi, realizowana w obowiązującej linii zabudowy, oddzielająca od siebie przestrzeń publiczną lub przestrzeń publiczną od przestrzeni prywatnej. Zaproponowane ustalenie dotyczące min. ściany parawanowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” uzyskało pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie WUOZ-A.5150.151.2015.KP z dnia 24 września 2015r.)	
6				dotyczy powoływania w ustaleniach planu zapisów ustawy,	Całość ustaleń	Obszar w granicach planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta zarządzeniem nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Jedynie przywołania jakie w ustaleniach projektu planu występują to część preambuły, która stworzona jest zgodnie ze sztuką i wiedzą na temat tworzenia dokumentów planistycznych;
7				dotyczy braku konsekwencji w ustaleniach dotyczących podziałów	Całość ustaleń	Obszar w granicach planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i

				geodezyjnych,				zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.			zabytków w §10, ustala zachowanie historycznych podziałów (nie wydzielen), natomiast w ustaleniach szczegółowych wprowadza zasady dla możliwych nowych podziałów.
	8			dotyczy różnych wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych),	Całość ustaleń	Obszar w granicach planu		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta a zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Projekt planu może dla identycznych funkcji budynków w odrębnych terenach przyjmować różne maksymalne wysokości zabudowy. W wykładanym planie w terenie MN w ogóle nie ustalono wysokości dla budynków gospodarczych, bo takowe mogą być realizowane jedynie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej mieszkaniowej; w terenach UMś zabudowa gospodarcza i garażowa może mieć wysokość do 6m, gdyż takiej wysokości budynki gospodarcze już w terenie występuje. Natomiast w terenie 2U zabudowa gospodarczo-garażowa, jako wolnostojąca może być tylko 4m wysokości.
	9			dotyczy braku określenia dla zabudowy usługowej odpowiedniej ilości miejsc parkingowych,	Całość ustaleń	domyślnie w piśmie – uwadze mowa jest o terenie ozn. na rysunku planu symbolem 1U		Uwaga nieuwzględniona - rozstrzygnięta a zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga nieuwzględniona	Zapisy §22 dotyczą ustaleń w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych na działkach budowlanych, odrębnie dla każdej funkcji.
	10			dotyczy poddaszy,	Całość	Obszar w		Uwaga		Uwaga	

				które powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np.30 ⁰ ,	ustaleń	granicach planu		niewwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		niewwzględniona	Zgodnie z obowiązującymi przepisami poddasze to jest kondygnacja. Realizacja poddasza przy dopuszczonym kącie nachylenia połaci dachowej nie może przekroczyć maksymalnej wysokości zabudowy, której definicję określa §4 ustaleń projektu planu.
	11			dotyczy braku oznaczenia na rysunku planu dotyczącego lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² ,	Całość ustaleń	domyślnie w piśmie – uwadze mowa jest o terenie ozn. na rysunku planu symbolem 1U		Uwaga niewwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.		Uwaga niewwzględniona	Brak oznaczenia na rysunku planu terenu usługowego, na którym istnieje możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² , jest zabiegiem celowym, gdyż w obecnej edycji projektu planu, który wyłożono publicznie po raz drugi, nie dopuszcza się takiej możliwości.
	12			dotyczy innej nazwy planu użytej w treści obwieszczenia Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 08 marca 2016r. w stosunku do nazwy planu wykładanego publicznie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,	obwieszczenie		Uwaga uwzględniona - rozstrzygnięta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.			-----	Pomyłkowo w redakcji obwieszczenia Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, użyto w nazwie własnej procedowanego planu słowa „ograniczonych” ulicami zamiast „w rejonie” ulic. Pomyłka taka nie stanowi istotnego naruszenia procedury planistycznej.

	13			dotyczy oznaczenia Up, występującego tylko w legendzie do rysunku planu a braku takiego terenu.	Całość ustaleń	Oznaczenie występujące w legendzie rysunku planu	Uwaga uwzględnio na - rozstrzygnię ta zarządzenie m nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 r.			-----	W grupie oznaczeń funkcji terenu, na wykładanym egzemplarzu rysunku planu występuje oznaczenie Up określone jako zabudowa usług publicznych. Oznaczenie to pojawiło się na rysunku planu omyłkowo. Oznaczenie wymienione zostało tylko w spisie legendy do rysunku planu, nie mając zastosowania w treści rysunku planu (w części mapowej
--	----	--	--	---	-------------------	--	--	--	--	-------	---

Rozstrzygnięcie sposobu realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Aleksandrów Łódzki oraz zasad ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku poz. 778, 904, 961,1250), art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 roku, poz. 446), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (tekst jednolity Dz.U. z 2013r., poz. 885 z póź. zmianami) art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 198) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza, co następuje:

§ 1. Po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej przewiduje się, że wystąpią potrzeby inwestycyjne związane z:

- 1) realizacją nawierzchni istniejących dróg publicznych objętych planem;
- 2) budową, rozbudową i modernizacją kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej.

§ 2. Powyższe zadania zostaną umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu miasta na kolejne lata; nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.

§ 3. Inwestycje wymienione w §1 mogą być finansowane o następujące źródła:

- 1) środki własne Gminy;
- 2) środki pomocowe i fundusze strukturalne;
- 3) środki inwestorów realizujących zabudowę na podstawie umów publiczno-prywatnych.

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego. Do ustanowienia, takiego aktu uprawniona jest Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, na podstawie ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2016r. poz. 446) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961,1250).

Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrowa Łódzkiego dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej, sporządzono zgodnie z uchwałą nr LX/634/14 Rady Miejskiej z dnia 21 sierpnia 2014 roku, którą podjęto min. w związku z przyjętymi ustaleniami dla terenu Uc w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2013 roku.

Procedurę sporządzenia planu miejscowego przeprowadzono w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2016 r., poz. 778, 904, 961) oraz art. 39 ust. 1 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 (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r., poz. 353, 961.). O fakcie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego obwieścił stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami. W odpowiedzi na ogłoszenie-zawiadomienie, organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu złożyły na piśmie wnioski. Od osób fizycznych ani organizacji w określonym w ogłoszeniach terminie, wnioski nie wpłynęły, gdyż w procedurze pominięto fakt pełnego poinformowania społeczności lokalnej. Nie opublikowano ogłoszenia w prasie, informującego o przystąpieniu do sporządzenia zmiany. Po pierwszym publicznym wyłożeniu planu uruchomiono w zakresie ww. niedopatrzenia, procedurę naprawczą.

Projekt planu opracowany został wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniony został z powołanymi do tego organami: Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Zgierzu.

Przedmiotem planu było ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz polityką przestrzenną miasta.

W trakcie prac nad projektem planu przeprowadzono badanie w zakresie zgodności rozwiązań przyjętych w planie miejscowym z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2013 roku. W wyniku przeprowadzonego badania stwierdzono, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

Sporządzony projekt planu, po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej przesłany został do właściwych organów, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia. Do trzech instytucji: Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi przesłano materiał do opiniowania złożony z projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Kolejną czynnością wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było wyłożenie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Pierwsze wyłożenie projektu planu odbywało się w dniach od 23 października 2015 roku do 17 listopada 2015 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, Plac Kościuszki 2. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 3 listopada 2015 roku, również w siedzibie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, Plac Kościuszki 2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można było wnieść uwagi w formie pisemnej do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 grudnia 2015 roku. Jednocześnie zgodnie z art. 29 i 39 ust. 1. ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenie oddziaływania na środowisko, uwagi i wnioski do prognozy oddziaływania projektu planu miejscowego na

środowisko, można było wносить w formie pisemnej lub ustnie do protokołu, do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego w nieprzekraczalnym terminie do dnia 8 grudnia 2015 roku.

Do wyłożonego po raz pierwszy do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, wpłynęła jedna wielowątkowa uwaga, która w całości została nie uwzględniona (Zarządzenie Nr 227/2015 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 15 grudnia 2015r.).

Po pierwszym publicznym wyłożeniu planu **uruchomiono procedurę naprawczą**, z uwagi na fakt, iż w trakcie procedury sporządzania planu powstało uchybienie formalne, polegające na niedopełnieniu konieczności publikacji w prasie ogłoszenia informującego społeczność lokalną o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Po publikacji stosownego ogłoszenia w prasie lokalnej "40 i cztery" nr 2 (503) z dnia 29 stycznia 2016r. wpłynęły dwa wnioski od osób fizycznych i organizacji. Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przyjął wnioski. Wprowadzono korekty w projekcie planu. Teren oznaczony symbolem UC, na którym istniała możliwość rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zastąpiono terenem oznaczonym symbolem 1U, na którym może być realizowana zabudowa usługowa wraz z zagospodarowaniem obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią funkcjonalną całość, w tym związanymi z funkcjonowaniem targowiska miejskiego.

W wyniku wprowadzonej zmiany nadal podtrzymano stwierdzenie, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

Kolejną czynnością wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było ponowne, drugie wyłożenie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Drugie wyłożenie projektu planu odbywało się w dniach od 21 marca 2016 roku do 15 kwietnia 2016 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, Plac Kościuszki 2. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz w prognozie oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 6 kwietnia 2016 roku, również w siedzibie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, Plac Kościuszki 2. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można było do obu dokumentów wnieść uwagi w formie pisemnej do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego, w nieprzekraczalnym terminie do dnia 5 maja 2016 roku.

Do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, wpłynęła jedna wielowątkowa uwaga, którą podzielono na 13 uwag częściowych. Dwie z uwag częściowych uwzględniono w całości, pozostałych (11) nie uwzględniono (Zarządzenie Nr 91/2016 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 16 maja 2016 roku).

W związku z powyższym, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawia Radzie Miejskiej projekt ustaleń planu wraz z trzema załącznikami celem uchwalenia. Pierwszy załącznik to rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, drugi to rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w czasie wyłożenia planu do publicznego wglądu, trzeci załącznik to rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, które należą do zadań własnych gminy.

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

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń oraz reklam;

3) wymagania ochrony środowiska – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się między innymi zakazem realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych, ponieważ nie występują na obszarze planu;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez ustalenie ochrony dla części (wschodniej) obszaru objętego planem, który położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”, w obrębie tej strefy występuje zabudowa historyczna (budynki przy ul. 1 Maja 53, 55, 61 i 63) posiadająca walory kulturowe, wpisująca się w skalę historycznej zabudowy Miasta, dla której plan ustala stosowną ochronę; w granicach obszaru nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków; nie wprowadzono wymogów w zakresie dóbr kultury współczesnej, ponieważ nie występują na obszarze planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wyróżnienie terenów MN, UMś i 2U objętych ochroną akustyczną przez przepisy odrębne oraz pozostałe ustalenia w zakresie ochrony środowiska; ponadto ustalenia planu w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania samochodów dla inwestycji usługowych określają ilości lub wskaźniki miejsc postojowych dla osoby niepełnosprawnej - posiadacza karty parkingowej;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu na kontynuację istniejących funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy śródmiejskiej w tym usług publicznych (UMś) oraz zabudowy usługowej (2U), wykorzystując obsługę tych terenów bezpośrednio z ulic znajdujących się w granicach obszaru planu (ul.Sarenki wraz z dwoma ciągami pieszo-dojazdowymi) lub bezpośrednio przylegających do obszaru planu dróg publicznych: od wschodu ul.1-go Maja, od południa ul.Wierzbńska. Teren zabudowy usługowej (1U), wskazany lokalizacyjnie w miejscu istniejącej targowicy, dla którego obsługę komunikacyjną pełnić będzie ul.1-go Maja oraz przylegająca od północy ul.Ogrodowa/Targowa – droga krajowa w ograniczonych relacjach;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nie ingerujący w prawo do dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zabezpieczenia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;

9) potrzeby interesu publicznego – w granicach terenu objętego planem występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego, do których plan zaliczył istniejącą drogę publiczną ul.Sarenki wraz z odchodzącymi od niej terenami ciągów pieszo-dojazdowych, ponadto od wschodu, południa i północy przylegają do granic opracowania drogi publiczne – plan miejscowy wyznacza jednostronnie linie rozgraniczające tych ulic;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim,

b) dwukrotne udostępnienie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 23 października 2015 r. do 17 listopada 2015 r. oraz od 21 marca 2016 roku do 15 kwietnia 2016 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim,

c) przeprowadzenie dyskusji publicznej odpowiednio w dniu 3 listopada 2015 r. oraz w dniu 6 kwietnia 2016 roku,

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu i prognozy oddziaływania na środowisko również w formie elektronicznej na adres email: gmina@aleksandrow-lodzki.pl , odpowiednio do dnia 8 grudnia 2015 r. oraz do dnia 5 maja 2016 roku,

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, kontynuując i wypełniając przestrzeń o funkcji już istniejącej; całość zaplanowano nie ingerując w prawo dysponujących poszczególnymi nieruchomościami.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrowa Łódzkiego dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej był wykładany do publicznego wglądu dwukrotnie. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu podczas pierwszego wyłożenia wpłynęła jedna 11 wątkowa uwaga. Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego Zarządzeniem Nr 227/2015 z dnia 15 grudnia 2015r. uwagę w całości rozpatrzył negatywnie.

Natomiast w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu podczas drugiego wyłożenia wpłynęła jedna wielowątkowa uwaga, którą podzielono na 13 uwag częściowych. Dwie uwagi częściowe zostały uwzględnione w całości. Pozostałe 11 Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego Zarządzeniem Nr 91/2016 z dnia 16 maja 2016 roku rozpatrzył negatywnie.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do dróg publicznych; ul. Sarenki wraz z dwoma sięgaczami znajduje się w granicach ustaleń planu, pozostałe drogi publiczne: ul. Ogrodowa, ul. 1-go Maja i ul. Wierzbińska przylegają bezpośrednio do granic obowiązywania ustaleń planu;

2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający maksymalne wykorzystanie transportu publicznego: możliwość obsługi transportem miejskim i międzygminnym poprzez ulicę Ogrodową;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: możliwość tą zapewniają istniejące, urządzone drogi publiczne (ul. Sarenki oraz ul. Ogrodowa, ul. 1-go Maja i ul. Wierzbińska - bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem miejscowym);

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w terenie MN, zabudowy śródmiejskiej i usług publicznych w terenach UMŚ, zabudowy usługowej i mieszkaniowej w terenie 2U oraz zabudowy usługowej wraz z zagospodarowaniem obiektami i urządzeniami budowlanymi, niezbędnymi do użytkowania tej zabudowy i tworzącymi z nią funkcjonalną całość, w tym związanymi z funkcjonowaniem targowiska miejskiego, oznaczonego symbolem 1U. Teren 1U położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie charakterystycznego łuku drogi krajowej nr 72 (ul. Ogrodowa/Targowa). Dzięki czemu posiada szczególną ekspozycję od strony zachodniej, zewnętrznej w stosunku do objętego ochroną, historycznego rozplanowania centrum Aleksandrowa Łódzkiego.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 **ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Przedmiotowa uchwała planu jest zgodna z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przyjętej Uchwałą Nr XXII/226/16, z dnia 31 marca 2016 roku Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany uchwały nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki. Załącznikiem do powyższej uchwały jest

harmonogram uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następstwie realizacji ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki. Plan miejscowy dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej ujęty jest w grupie planów o trwającej procedurze uchwalania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować dochodami i wydatkami z budżetu gminy.

Dochody będą związane głównie z podatkiem od prowadzenia ewentualnej działalności usługowej, z renty planistycznej oraz z ewentualnej sprzedaży działek gminnych. Wpływy podatkowe od gruntu w obszarze planu osiągną kwotę około 28 400 PLN rocznie, a wpływy podatkowe od budynków w obszarze planu mogą osiągnąć kwotę około 372 200 PLN rocznie.

Nie przewiduje się podnoszenia wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, gdyż obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia ulica Sarenki wraz z ciągami pieszo-dojazdowymi oraz drogi przylegające do granic obszaru objętego planem (ul. Ogrodowa/Targowa, ul. 1-go Maja, ul. Wierzbińska). W związku z ustaleniami planu jedynymi wydatkami, z którymi należy się liczyć są koszty związane z realizacją nawierzchni ulicy Sarenki, ewentualną budową odcinka kanalizacji sanitarnej oraz odcinka kanalizacji deszczowej. Łączny koszt ww. inwestycji wybudowania infrastruktury technicznej to około 760 000 PLN.

Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości ani wydatków związanych z realizacją innych celów publicznych z zakresu zadań własnych gminy.

Z przytoczonych liczb widać, że plan ten jest nie tylko wykonalny pod względem finansowym, ale też może przynieść bardzo poważne dochody budżetowi gminy. Zarówno jednostkowe, związane ze sprzedażą nieruchomości gminnych czy rentą planistyczną jak też stałe, związane z corocznymi wpływami podatku od nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrowa Łódzkiego dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia planu.