

Projekt

z dnia 23 kwietnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/ /19
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i poz. 235.) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVII/448/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr XLVII/448/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) dachu zielonym – należy przez to rozumieć dach płaski o wierzchnim pokryciu roślinnością trawiastą lub o niewielkich wymaganiach siedliskowych, która może rosnąć na stosunkowo płytkiej warstwie wegetacyjnej;
- 3) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:

- a) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linii zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - b) przed linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji dozoru lub portierni o maksymalnej wysokości 3,5 m;
- 5) przeznaczeniu równorzędnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
 - 6) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
 - 7) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
 - 8) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego ale znajdujące się w wolnej przestrzeni służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej, których maksymalna wysokość to 5 m;
 - 9) uciążliwości – należy przez to rozumieć emisję niespełniającą wymogów ochrony środowiska;
 - 10) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
 - 11) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem: sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni poszczególnych terenów;
 - 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
 - 13) zespole działek – należy przez to rozumieć teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą nieruchomości przeznaczonych do zagospodarowania łącznego, na którym dopuszcza się lokalizację budynków w granicach nieruchomości, przy czym przynajmniej jedna z nieruchomości powinna przylegać do drogi publicznej.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) **U-P** – teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **ZL** – teren lasu;
- 7) **RZ** – teren łąk i pastwisk;
- 8) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 9) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 10) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 11) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 12) **IK** - teren infrastruktury kanalizacyjnej;

13) granica zespołu działek do zagospodarowania łącznego.

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) A1.IK / 1.50 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem;
- 4) granica administracyjna miasta/gminy;
- 5) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 6) oś drogi;
- 7) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 8) wewnętrzną stacją trafo;
- 9) gazociąg średniego ciśnienia DN 125mm CN 0,5MPa;
- 10) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 11) rów melioracyjny - niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 12) strefa niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych;
- 13) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 12 oraz w §17 - §26 uchwały.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu, przy czym na terenach **A6.U-P**, **A7.U-P**, **A11.U-P** w przypadku lokalizowania nowych budynków od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** lub lasu zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, nakazuje się ich usytuowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 2) możliwość sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) możliwość utrzymania sposobu użytkowania działek innego niż ustalone w planie;
- 5) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dróg niebędących celem publicznym,
 - c) inwestycji celu publicznego,
 - d) terenów **A3.U-P**, **A6.U-P**, **A7.U-P**, **A11.U-P**, **B1.U-P**, **B2.U-P**, **B5.U-P**, **B6.U-P**, **B7.U-P**, na których dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;

- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, zgodny z przepisami odrębnymi, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §26 uchwały.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów zabytkowych w granicach planu.

§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętego planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 5 m², o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 70° do 110°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

3. Ustalenia zawarte w ust. 1 powyżej nie dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **ZL** i **RZ**.

4. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się:
 - a) ich skanalizowanie w celu utrzymania ciągłości w przepływie wód,
 - b) zmianę przebiegu,
 - c) wykonanie urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości;
- 3) realizację wszystkich nowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie sieci infrastruktury technicznej z możliwością prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną;

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
 - b) z dopuszczeniem budowy nowej, rozbudowy, przebudowy i remoncie istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
 - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) poprzez odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej,
 - c) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
 - d) z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi, na teren działki lub do szczelnych zbiorników w celu ich magazynowania oraz ponownego wykorzystania;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
 - 2) szerokości dróg publicznych i wewnętrznych zawarte w §23, §24 i §25 nie uwzględniają:
 - a) skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności,
 - b) ścieg na zakrętach;
 - 3) możliwość realizacji:
 - a) dojeżdż lub dojazdów o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 5 m,
 - b) dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m;

- 4) możliwość stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia przedmiotowego planu, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN-U**, **U-P** w wysokości 30%;
- 2) pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **C1.MN-U**, **C2.MN-U**, **C3.MN-U**, **C4.MN-U**, **C5.MN-U** ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) wiaty,
 - c) altany,
 - d) dojścia,
 - e) dojazdy,
 - f) miejsca postojowe,
 - g) zieleń urządzoną,
 - h) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) realizację budynków:
 - a) wolno stojących,
 - b) w zabudowie bliźniaczej;
- 3) maksymalną wysokość:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych na 12 m,
 - gospodarczych, garażowych na 5 m,
 - b) budowli:
 - wiat, altan na 5 m,
 - pozostałych na 15 m;
- 4) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,

- b) minimalną na 0,05;
 - 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
 - 8) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) dla pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
 - 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich dowolnym materiałem, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
 - 10) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
 - 11) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek;
 - 12) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach na budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:
 - a) wolno stojącego na 800 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na 500 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontu działki dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:
 - a) wolno stojącego na 16 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na 10 m.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki dla budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego:
 - a) wolno stojącego na 800 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej na 500 m²;
 - 2) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
 - a) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojścia lub dojazdu,
 - d) regulację granic działek.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) na terenie **C1.MN-U** dopuszczenie realizacji elementów ochrony akustycznej od terenu **1.KDG**, w tym ekranów akustycznych lub wałów ziemnych;
 - 2) zakaz lokalizowania:
 - a) usług związanych z:
 - gospodarowaniem odpadami,
 - obróbką kamieni, metali lub drewna,
 - handlem opałem,
 - b) stacji paliw,
 - c) zakładów pogrzebowych.
 6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
 - 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii,
 - c) 1 miejsce postojowe na 1 pokój dla gości w zabudowie usług turystyki,
 - d) 1 miejsce postojowe na rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
 - 2) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego.
- § 18. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A3.U-P**, **A6.U-P**, **A11.U-P**, **B1.U-P**, **B2.U-P**, **B5.U-P**, **B7.U-P** ustala się przeznaczenie równorzędne pod:
- 1) zabudowę usługową;
 - 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) wiaty,
 - b) dojścia,
 - c) dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) garaże,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną wysokość zabudowy na 15 m;
 - 3) parametr, o którym mowa w pkt 2 powyżej, nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;
 - 4) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- a) maksymalną na 2,
 - b) minimalną na 0,05;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 8) dachy:
- a) płaskie,
 - b) zielone,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 9) pokrycie dachów:
- a) płaskich dowolnym materiałem,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 10) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
- 11) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek.
3. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
- a) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojścia lub dojazdy,
 - d) regulację granic działek.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) na części terenów **A3.U-P**, **A11.U-P**, **B5.U-P** granice zespołu działek do zagospodarowania łącznego;
- 2) zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
6. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w liczbie 1 miejsce postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży;

- wolno stojących,
- wbudowanych w bryłę budynku usługowego, obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A7.U-P**, **B6.U-P** ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) wiaty,
- b) dojścia,
- c) dojazdy,
- d) miejsca postojowe,
- e) garaże,
- f) zieleń urządzoną,
- g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

- 2) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, zrealizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, dopuszczenie:

- a) prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków i budowli:

- z przeznaczeniem innym niż ustalone w ust. 1 powyżej, z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych niniejszym paragrafem,
- zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku o maksymalnie 0,25 m;

- b) zachowania sposobu użytkowania działki innego niż ustalone w ust. 1 powyżej;

- 3) maksymalną wysokość:

- a) istniejącej zabudowy zagrodowej na 10 m,
- b) zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów na 15 m,
- c) budynków garażowych na 5 m;

- 4) parametry, o których mowa w pkt 3, lit. a i b powyżej, nie dotyczą obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne;

- 5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;

- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną na 2,
- b) minimalną na 0,05;

- 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;

- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;

- 9) dachy:

- a) płaskie,
- b) zielone,
- c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;

10) pokrycie dachów:

- a) płaskich dowolnym materiałem,
- b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

11) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;

12) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek.

3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się dla istniejącej zabudowy zagrodowej, w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

4. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.

5. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek mniejszych niż ustalone w pkt 1 powyżej pod:
 - a) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojeżdża lub dojazdu,
 - d) regulację granic działek.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług związanych z gospodarowaniem odpadami.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną dla terenu:
 - a) **A7.U-P** z drogi **A8.KDW**,
 - b) **B6.U-P** z drogi lokalnej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny dla zabudowy istniejącej,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku usługowego, obiektu produkcyjnego, składu lub magazynu oraz budynku mieszkalnego zrealizowanego w ramach istniejącej zabudowy zagrodowej.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A4.ZL**, **A10.ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2.RZ**, **A5.RZ**, **A9.RZ** ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) wiaty,
- b) dojścia,
- c) dojazdy,
- d) miejsca postojowe,
- e) zieleń urządzoną,
- f) użytki rolne,
- g) zadrzewienia i zakrzewienia,
- h) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne,
- i) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej.

2) maksymalną wysokość:

- a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
- b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 15 m;

3) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%;

4) dachy:

- a) płaskie,
- b) jednospadowe o nachyleniu od powyżej 12° do 15°,
- c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od powyżej 15° do 45°;

5) pokrycie dachów dowolnym materiałem;

6) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;

7) zakaz lokalizowania budynków;

8) możliwość zalesienia gruntów wyłącznie na terenie **A9.RZ**, przy czym zalesienia należy prowadzić zgodnie z rodzimą lub występującą w najbliższym sąsiedztwie roślinnością i siedliskiem leśnym.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.KDG** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy głównej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) zieleń urządzoną,
- b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość:

- a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
- b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 20 m.

3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 50 m jak na rysunku planu.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.KDL**, **3.KDL**, **4.KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 20 m.
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dla terenu **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 12 m jak na rysunku planu;
- 2) dla terenów **3.KDL**, **4.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 15 m jak na rysunku planu.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.KDD**, **6.KDD**, **7.KDD**, **8.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 20 m.
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenów **5.KDD**, **6.KDD**, **7.KDD**, **8.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 12 m jak na rysunku planu.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **A8.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 20 m.
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 do 10 m jak na rysunku planu.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.IK**, **B3.IK**, **B4.IK** ustala się przeznaczenie pod infrastrukturę kanalizacyjną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) dojścia,
- b) dojazdy,
- c) budowle hydrotechniczne,
- d) zieleni urządzonej,
- e) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej niezwiązane z kanalizacją;

2) maksymalną wysokość:

- a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej niezwiązanej z kanalizacją na 5 m,
- b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej niezwiązanej z kanalizacją na 15 m;

3) zakaz lokalizowania budynków;

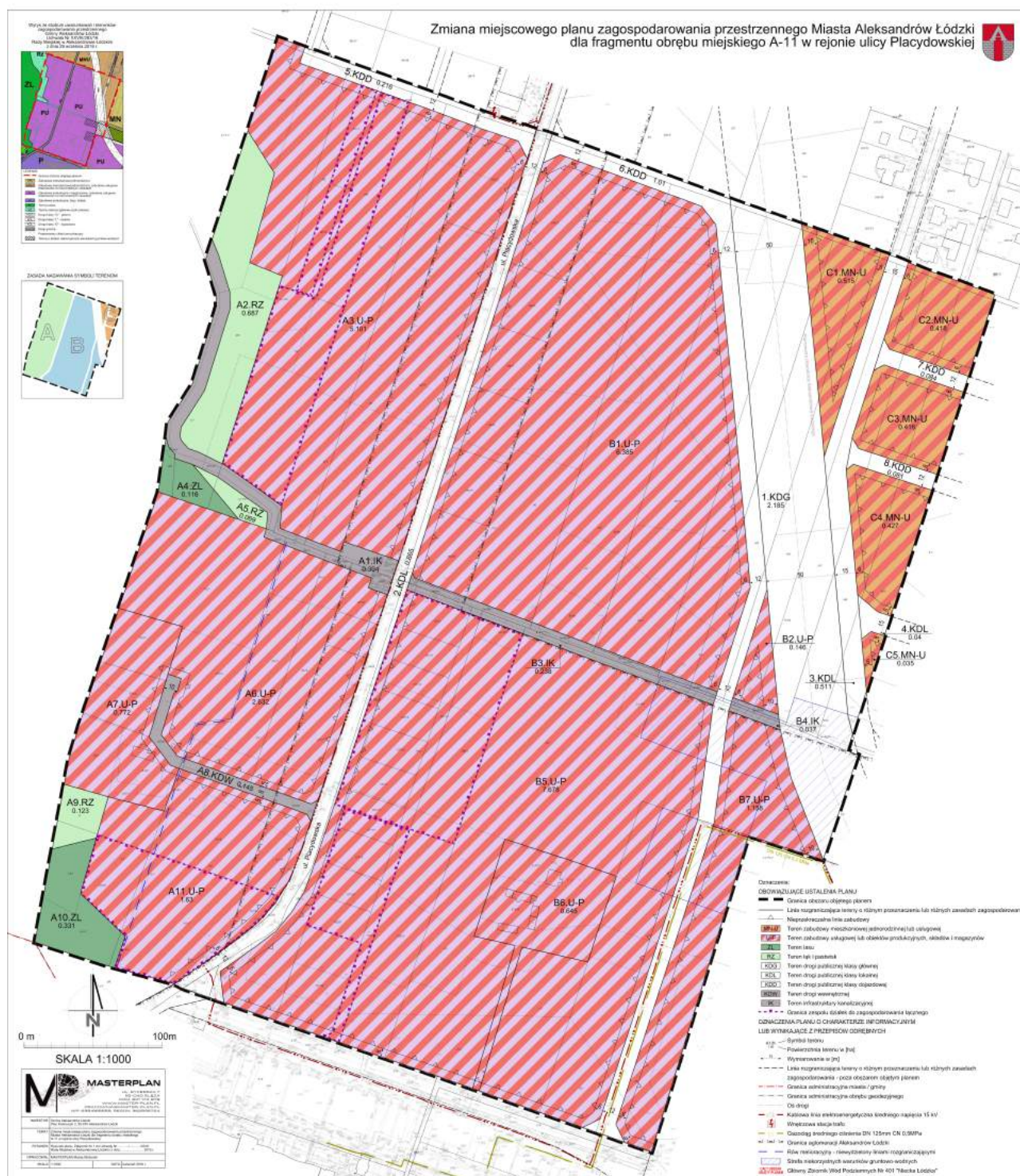
4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 70%.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

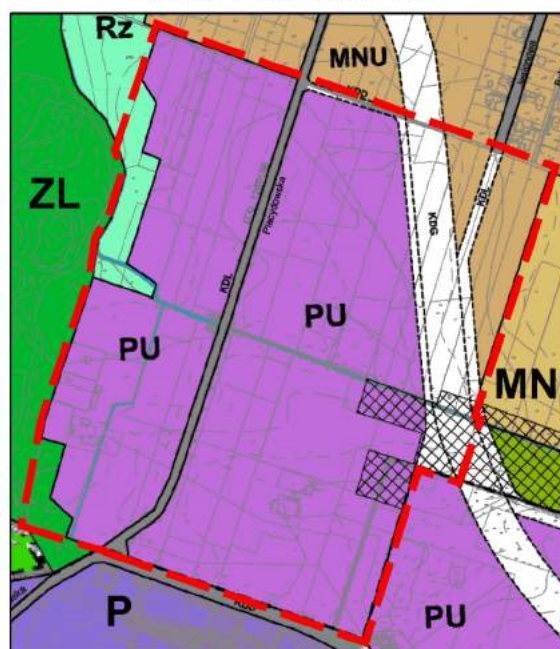
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/ /19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 kwietnia 2019 r.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego
Gminy Aleksandrów Łódzki.
Uchwała Nr XXVIII/283/16
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.

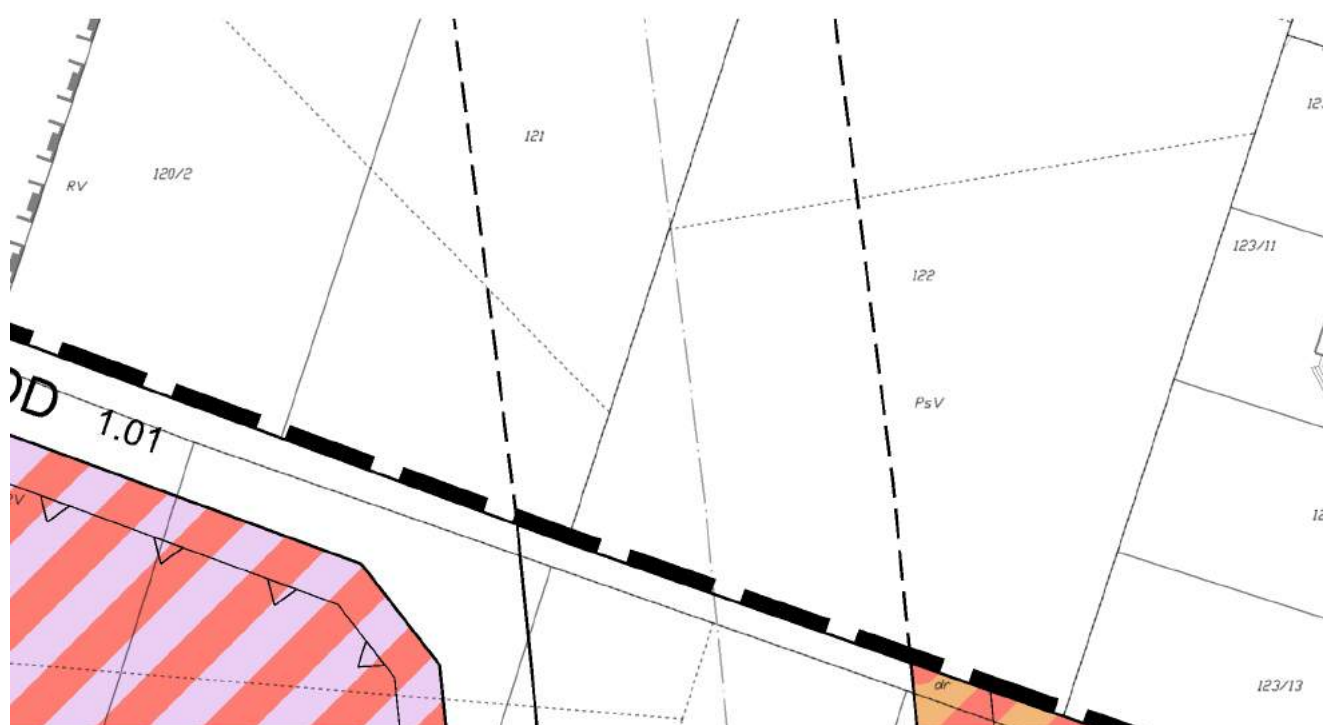


LEGENDA

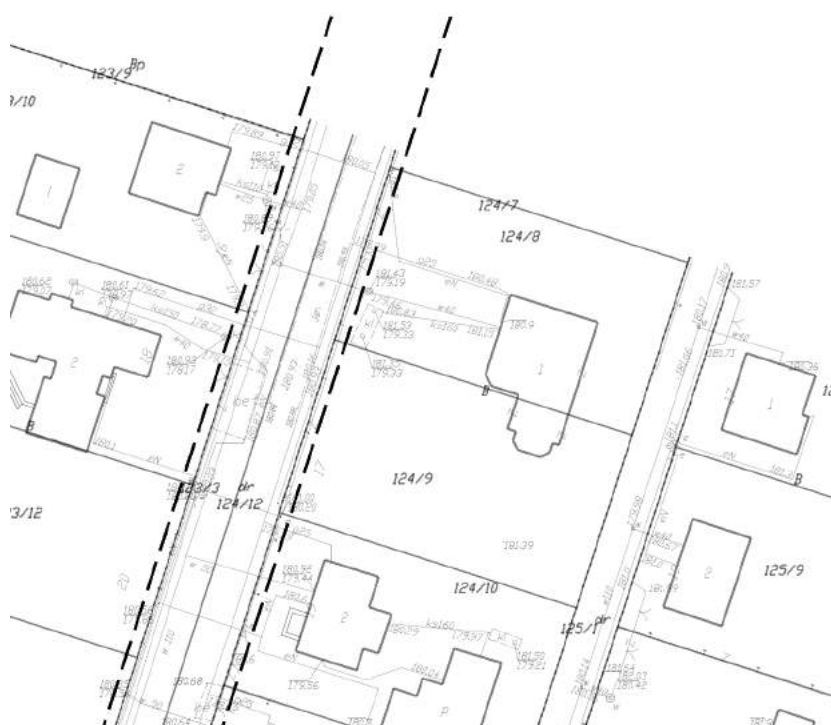
- Granica obszaru objętego planem
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa realizowane na równorzędnych zasadach
- PU Zabudowa produkcyjna i magazynowa, zabudowa usługowa realizowane na równorzędnych zasadach
- P Zabudowa produkcyjna, bazy, składy
- ZL Tereny lasów
- RZ Tereny rolnicze (głównie użytki zielone)
- KDG Droga klasy "G" - główna
- KDL Droga klasy "L" - lokalna
- KDL Droga klasy "D" - dojazdowa
- Drogi gminne
- Projektowany układ komunikacyjny



podarowania przestrzennego Miasta Alek ntu obrębu miejskiego A-11 w rejonie ulic



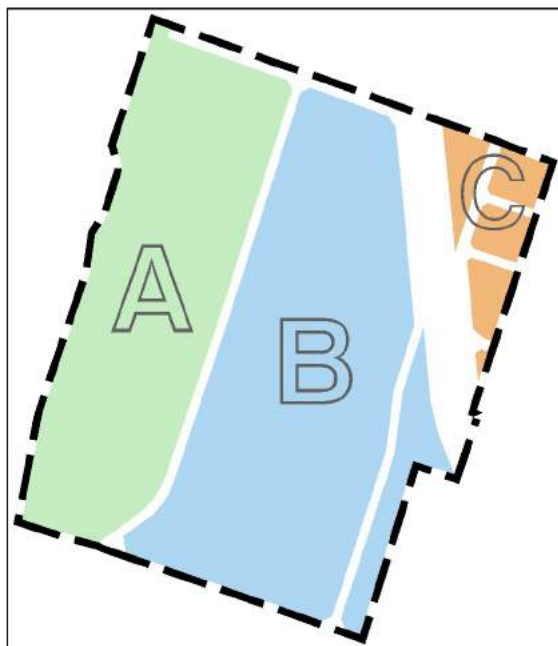
Aleksandrów Łódzki ul. Placydowskiej

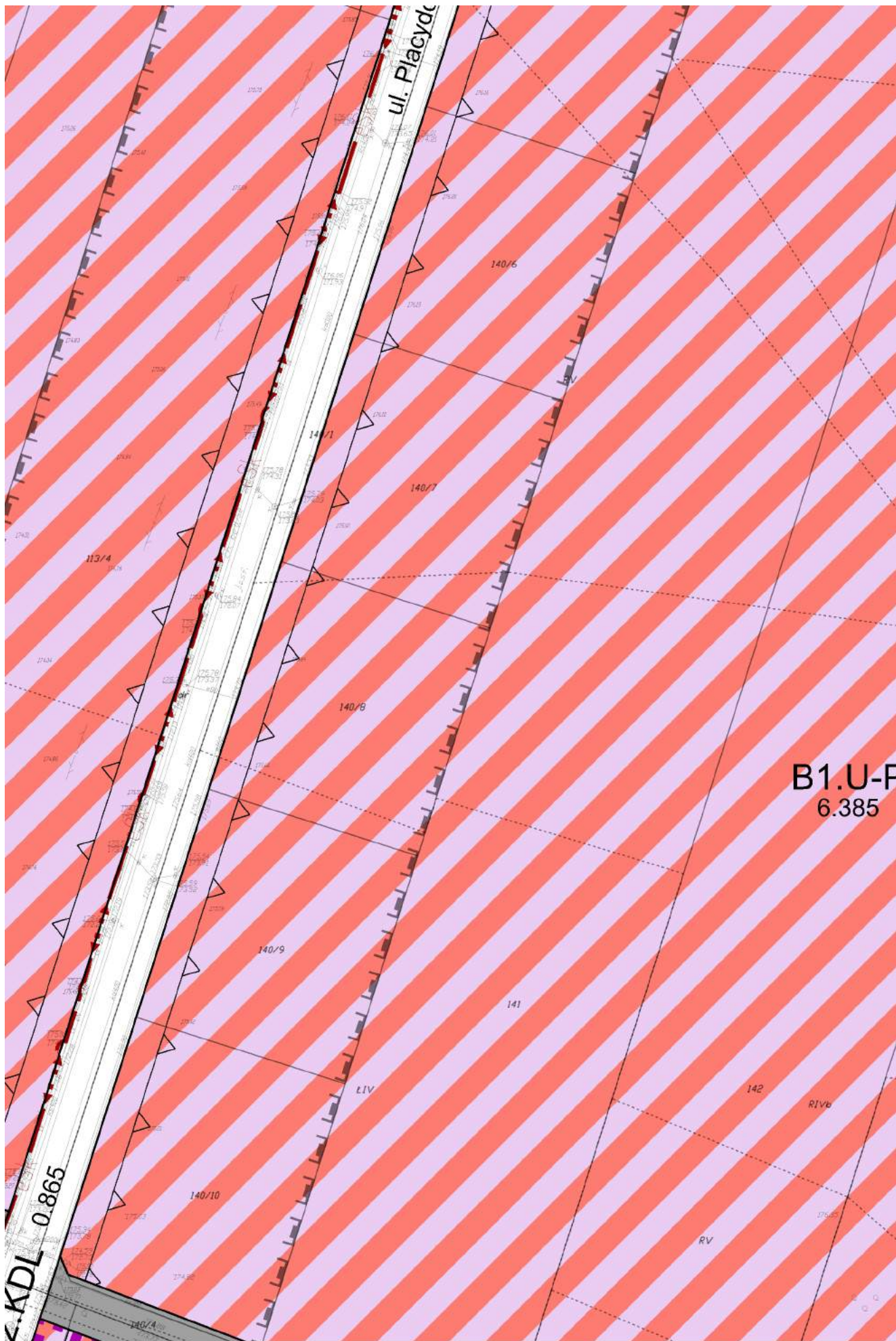


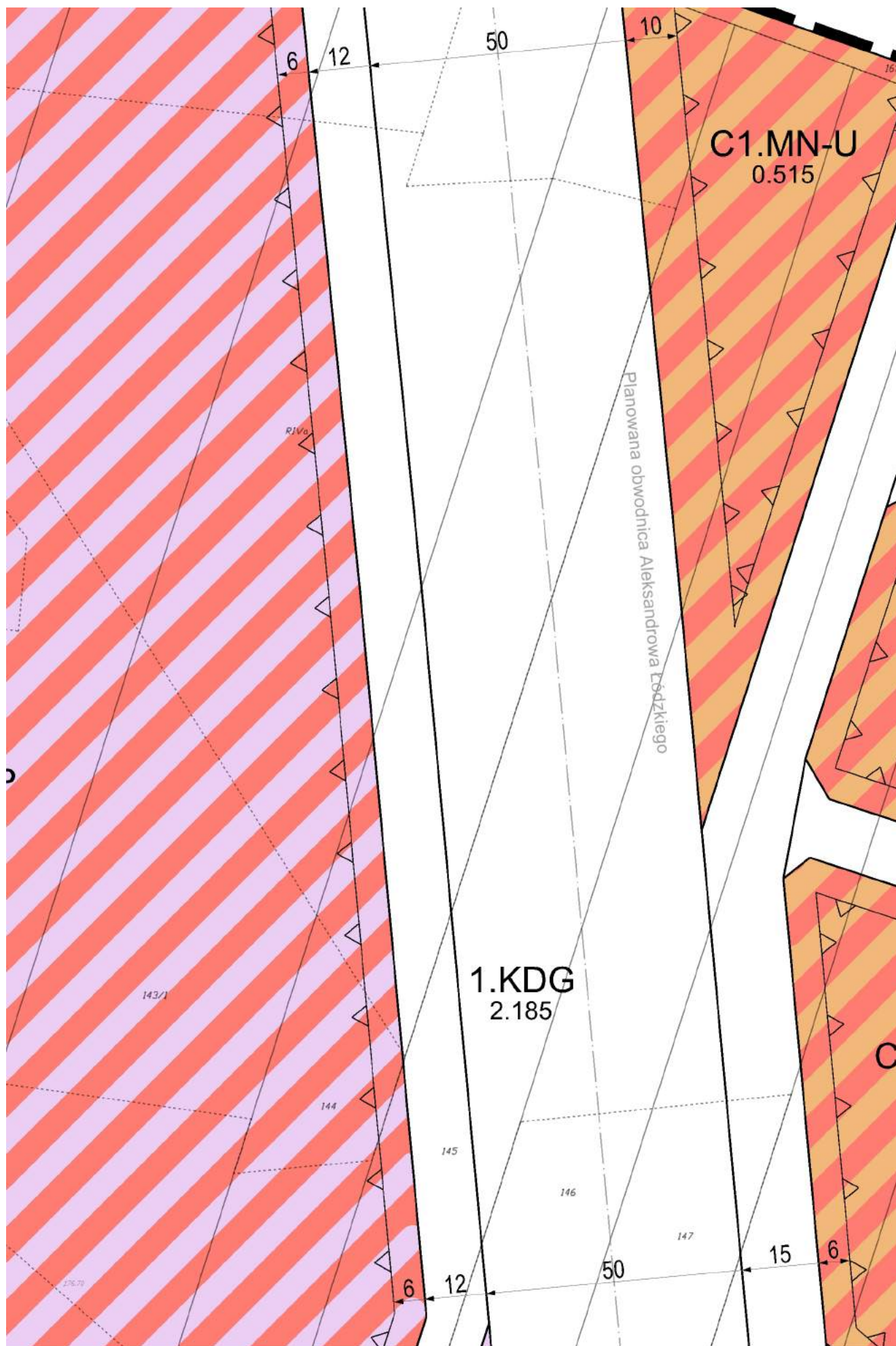


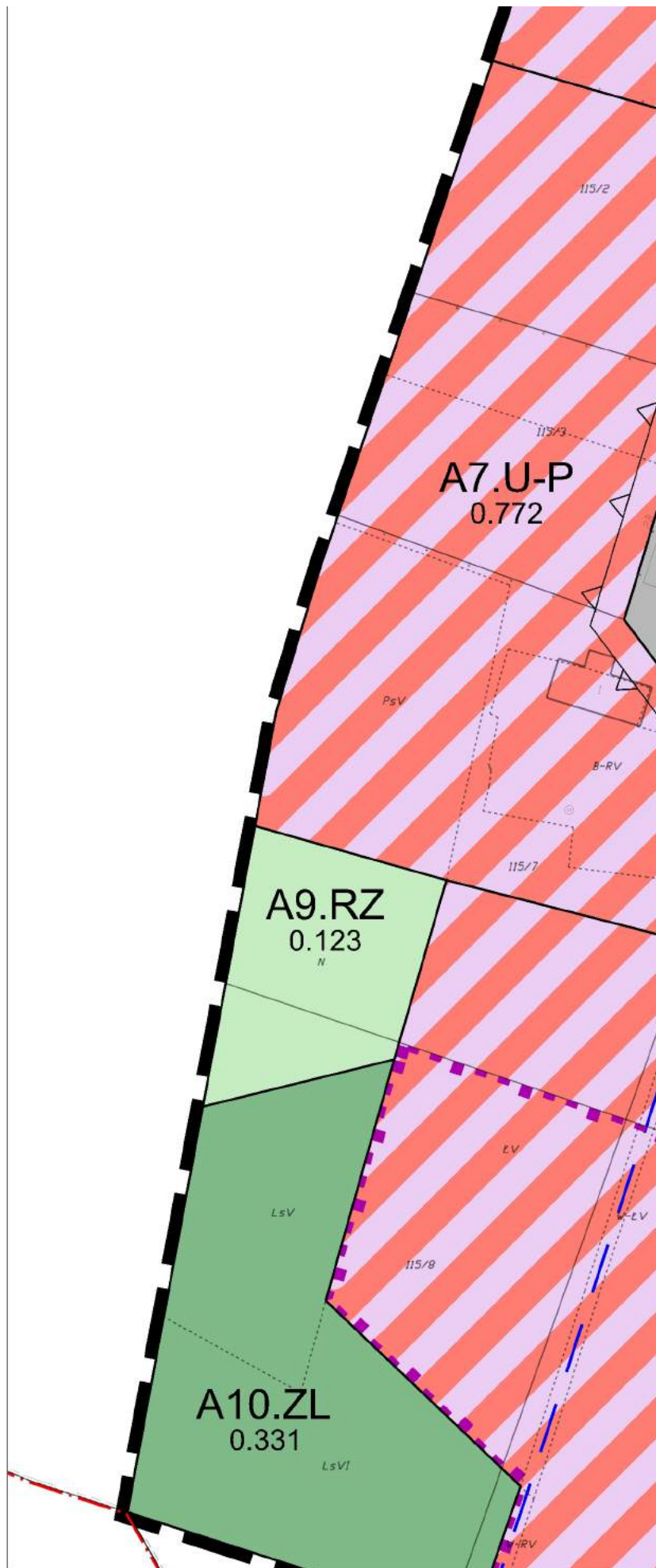
Tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych

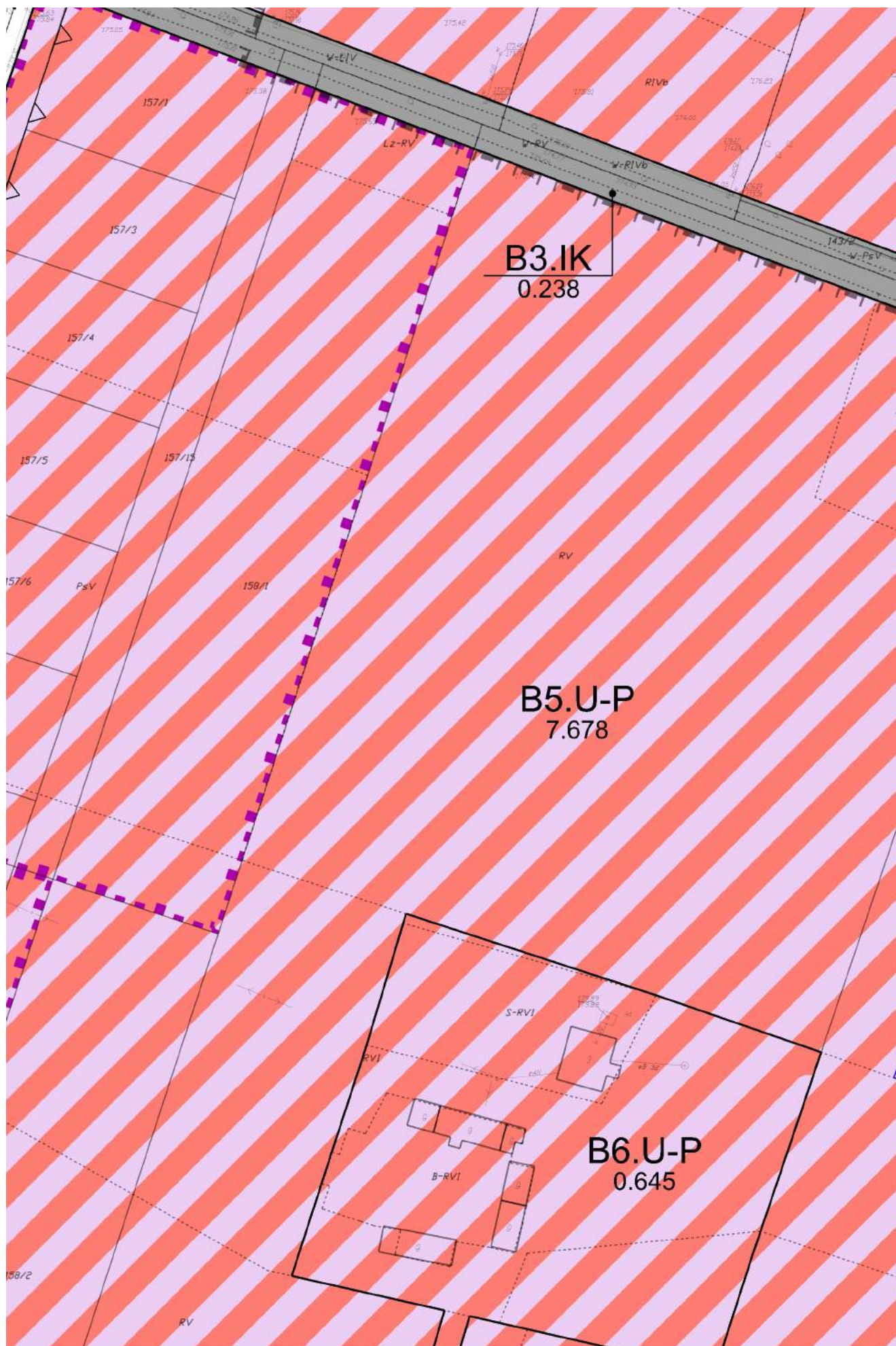
ZASADA NADAWANIA SYMBOLI TERENOM

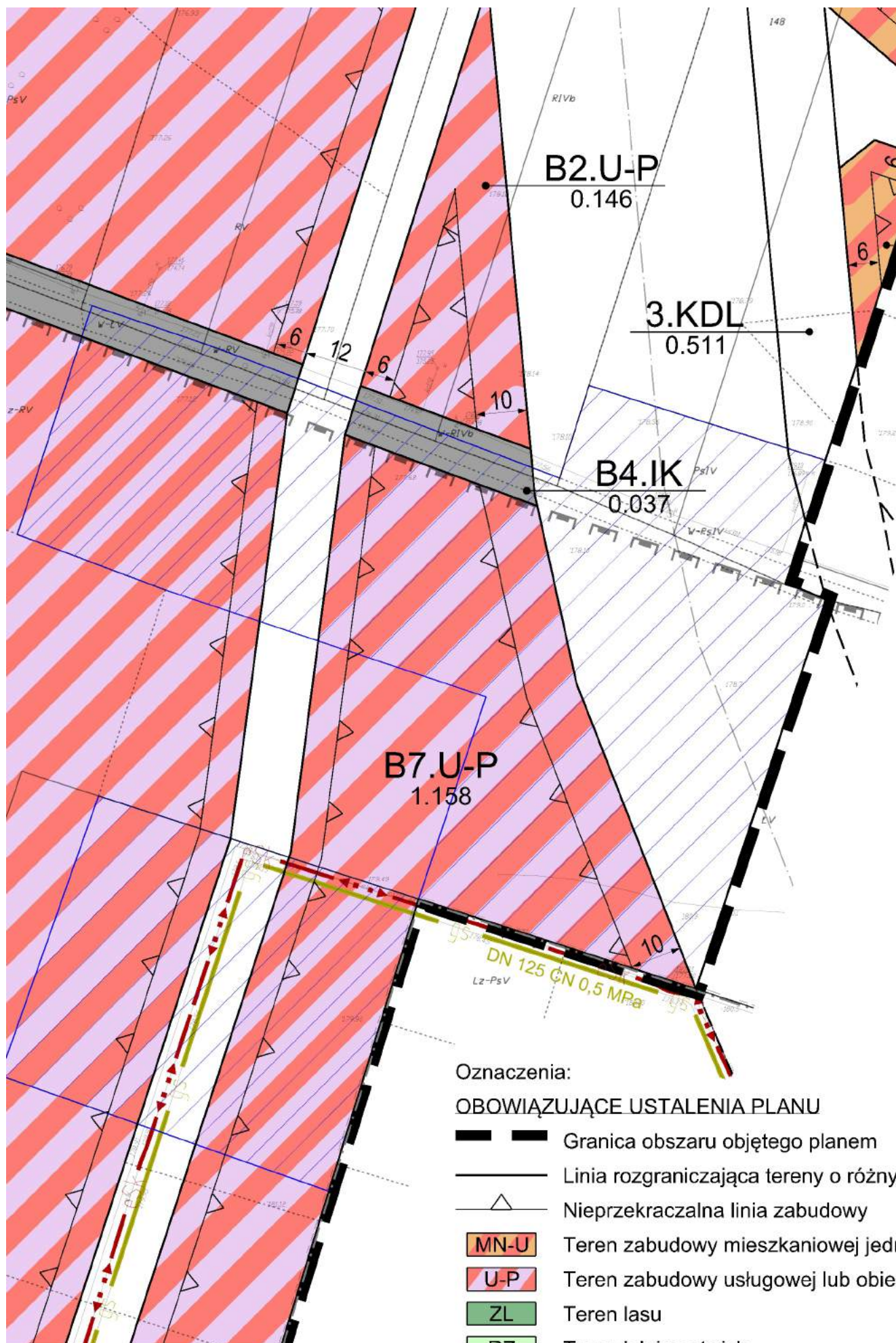


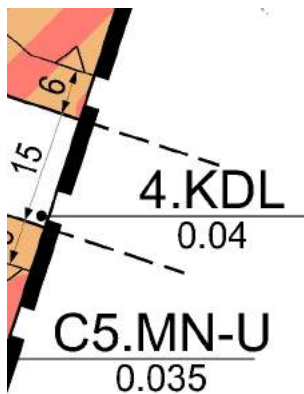








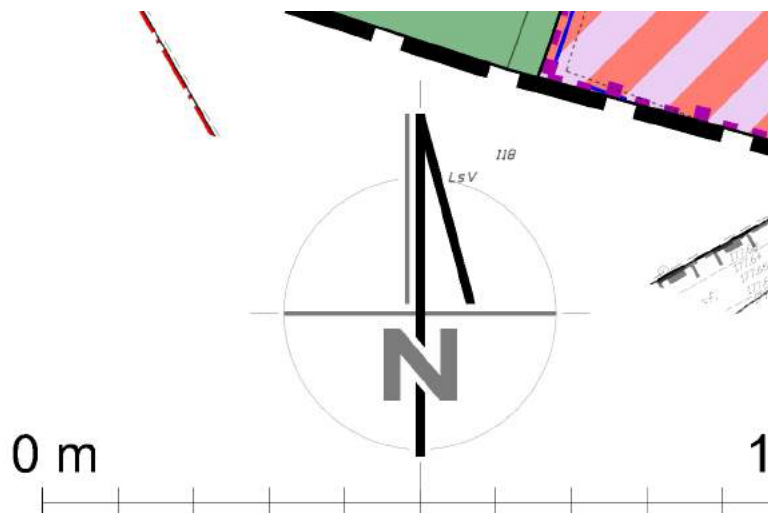




m przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

rodzinnej lub usługowej

któw produkcyjnych, składów i magazynów



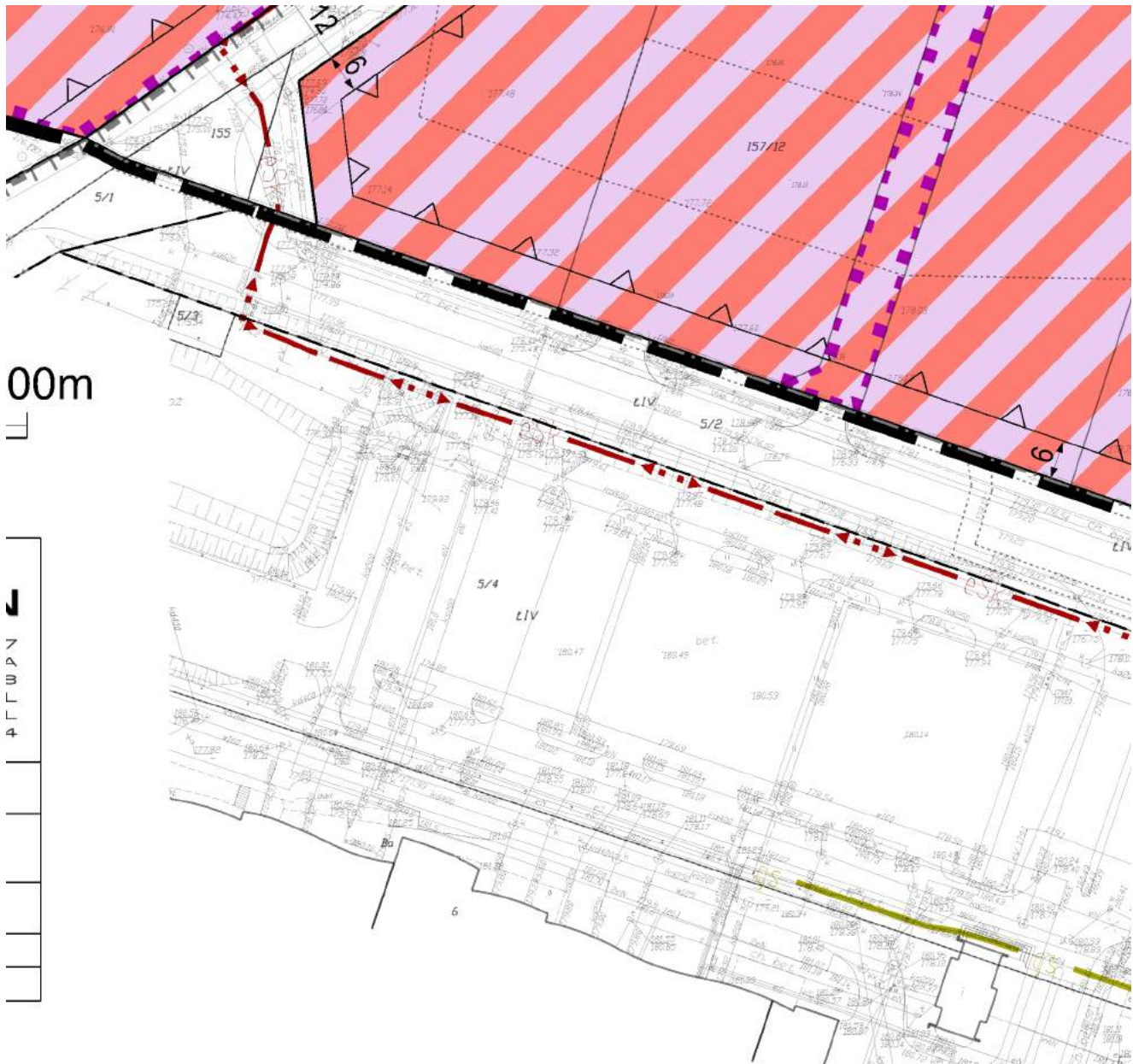
SKALA 1:1000

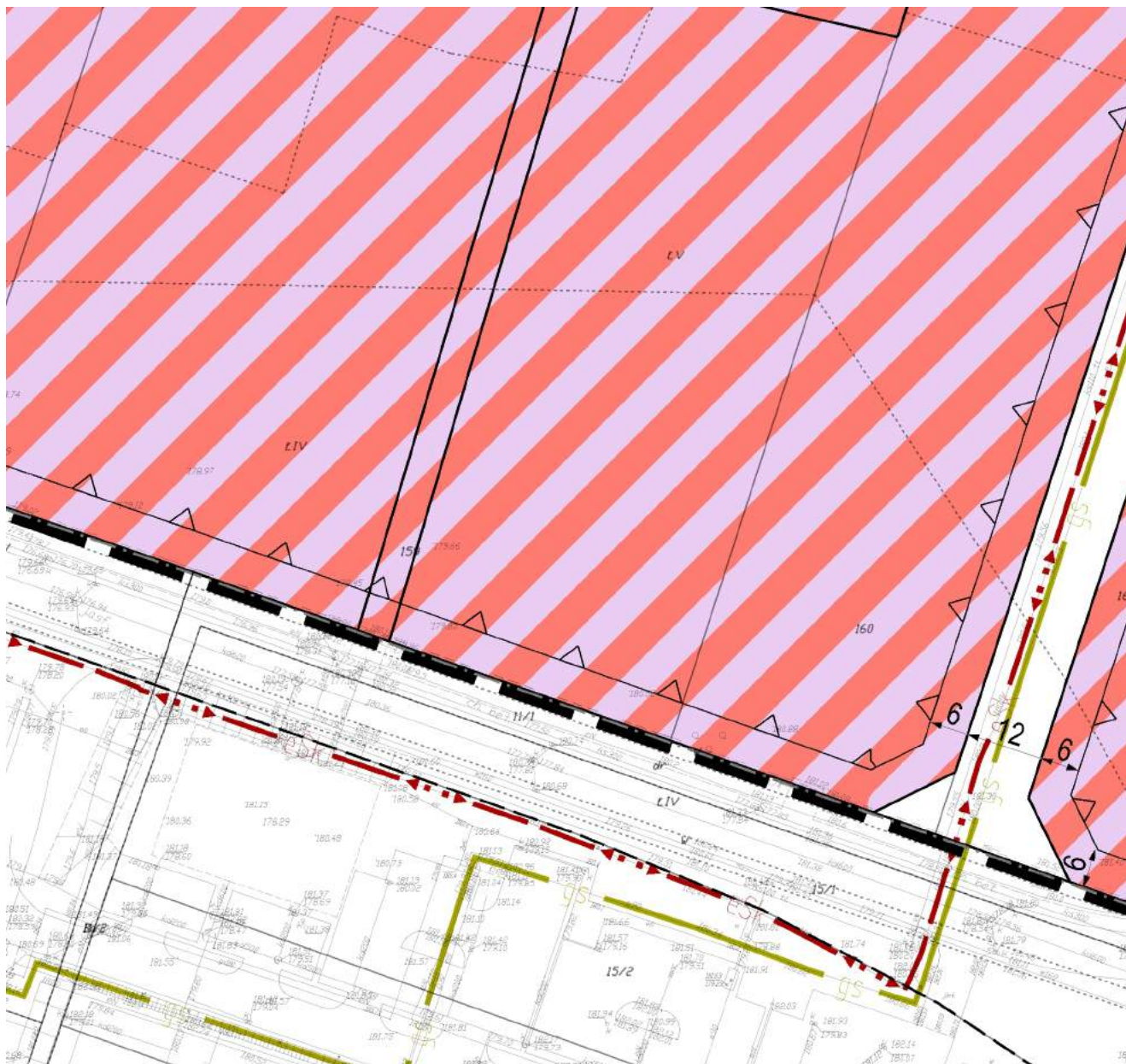


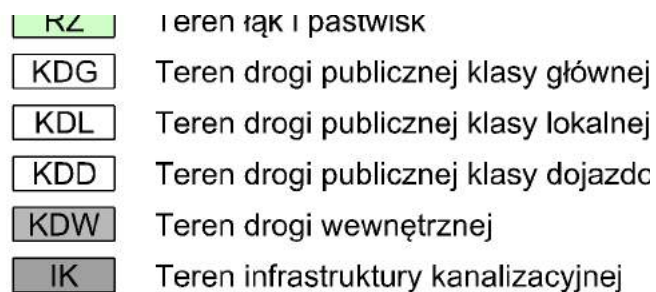
MASTERPLAN

UL. RYCERSKA 7
55-040 ŚLĘZA
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391968558, REGON: 36293572

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki		
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej		
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr/...../2019 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2019 r.		
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski		
SKALA:	1:1000	DATA:	kwiecień 2019 r.







— — ■ — — Granica zespołu działek do zagospo

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFCE
LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNY

A1 IK — Symbol terenu

1.50 — Powierzchnia terenu w [ha]

15 Wymiarowanie w [m]

— — — — Linia rozgraniczająca tereny o różny
zagospodarowania - poza obszarem

— · — · — Granica administracyjna miasta / gm

— · — · — Granica administracyjna obrębu geo

____.____.____ Oś drogi

— eSk — Kablowa linia elektroenergetyczna ś

 Wewnętrzna stacja trafo

— QS — Gazociąg średniego ciśnienia DN 12

Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki

— — Rów melioracyjny - niewydzielony lir



Strefa niekorzystnych warunków gry

CAŁY OBSZAR
OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych

owej

darowania łącznego

ORMACYJNYM

CH

m przeznaczeniu lub różnych zasadach

i objętym planem

liny

dezyjnego

redniego napięcia 15 kV

5mm CN 0,5MPa

ódzki

iami rozgraniczającymi

ntowo-wodnych

Nr 401 "Niecka Łódzka"

Oznaczenia:

OBOWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU

-   Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
-  Teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  Teren lasu
-  Teren łąk i pastwisk
-  Teren drogi publicznej klasy głównej
-  Teren drogi publicznej klasy lokalnej
-  Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
-  Teren drogi wewnętrznej
-  Teren infrastruktury kanalizacyjnej
-  Granica zespołu działek do zagospodarowania łącznego

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

-  Symbol terenu
-  Powierzchnia terenu w [ha]
-  Wymiarowanie w [m]
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
-  Granica administracyjna miasta / gminy
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
-  Oś drogi
-  Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  Wewnętrzna stacja trafo
-  Gazociąg średniego ciśnienia DN 125mm CN 0,5MPa
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki
-  Rów melioracyjny - niewydzielony liniami rozgraniczającymi
-  Strefa niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/ /19
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
 z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	29.01.2019 r.	Osoba prawna	1) zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak aby pokrywała się ona z linią wyznaczoną w obecnie obowiązującym planie lub była zlokalizowana bliżej t.j. 5 m od granicy działki z pasem drogowym ul. Placydowskiej.	10/5 (prawidłowy nr. 140/5) obręb A-11	B1.U-P		X			Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że zaproponowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalone w odległości 6 m od linii rozgraniczających pas drogowy ul. Placydowskiej (teren 2.KDL) są optymalne i wypełniają przepisy Ustawy o drogach publicznych (Dz.U.z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.). Ponadto, należy zwrócić uwagę, że ul. Placydowska została zakwalifikowana do kategorii dróg lokalnych, co względem obowiązującego obecnie planu jest podniesieniem jej klasy (zwiększenie rangi). Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż ul. Placydowska obsługiwać będzie docelowo ruch samochodów generowany głównie przez pojazdy ciężarowe, a co za tym idzie, zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie należy uznać za wysoce pożądane z punktu widzenia uniknięcia czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla pozostałych właścicieli nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Placydowskiej, organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, bowiem w przypadku jej uwzględnienia poprawione zostałyby warunki biznesowe jednej strony przy jednoczesnym pogorszeniu warunków dla pozostałych właścicieli.

			2) zmiana szerokości pasa drogowego z 12m na nie więcej niż 8m lub poprowadzenie jej innym śladem.	140/5 obręb A-11, 165 obręb A-11	6.KDD		X		Przebieg drogi 6.KDD jest zgodny z kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki i stanowi istotny element pętli komunikacyjnej, która służy do obsługi działek prywatnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę. W sposób systemowy rozwiązuje obsługę komunikacyjną wszystkich działek, w szczególności z uwzględnieniem: 1) ładu przestrzennego, 2) wydolności układu komunikacyjnego, 3) bezpieczeństwa publicznego, 4) możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, 5) potrzeb społecznych, 6) warunków ekonomicznych, 7) środowiska naturalnego. Niezależnie od powyższego, przy projektowaniu całego układu komunikacyjnego w obszarze objętym zmianą planu, kierowano się zasadą proporcjonalności, przez co należy rozumieć podział nieruchomości w taki sposób, aby ich udział w drodze względem nieruchomości sąsiednich był możliwie współmierny. Wprowadzenie odstępstwa dotyczącego zmiany szerokości drogi 6.KDD, z zaproponowanych 12 m do 8 m lub zmiana przebiegu drogi wg załączonego schematu, zaburzy przyjęte w projekcie planu systemowe rozwiązanie i doprowadzi do nieracjonalnych deformacji niemożliwych do zaakceptowania z punktu widzenia ww. zasad. Analiza przedłożonych w tut. Urzędzie dokumentów złożonych przez zgłaszającego uwagę wykazała, że południowa część działki nr 140/5 pozostanie niezagospodarowana (pas o długości ok. 22 od projektowanego budynku do południowej granicy działki). W związku z czym przypuszczać można, że jest jeszcze spory zapas wolnego terenu, który daje możliwość racjonalnego wpasowania zabudowy na przedmiotowej działce, w sposób niekolidujący z projektowaną drogą 6.KDD.
2.	31.01.2019 r.	Osoba prawna	Uwaga o treści analogicznej jw. Zmianie uległ błędny nr nieruchomości (było 10/5, powinno być 140/5).	jw.	jw.		X		Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że zaproponowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalone w odległości 6 m od linii rozgraniczających pas drogowy ul. Placydowskiej (teren 2.KDL) są optymalne i wypełniają przepisy Ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.). Ponadto, należy zwrócić uwagę, że ul. Placydowska została zakwalifikowana do kategorii dróg lokalnych, co względem obowiązującego obecnie planu jest

									podniesieniem jej klasy (zwiększenie rangi). Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż ul. Placydowska obsługiwać będzie docelowo ruch samochodów generowany głównie przez pojazdy ciężarowe, a co za tym idzie, zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie należy uznać za wysoce pożądane z punktu widzenia uniknięcia czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla pozostałych właścicieli nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Placydowskiej, organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, bowiem w przypadku jej uwzględnienia poprawione zostałyby warunki biznesowe jednej strony przy jednoczesnym pogorszeniu warunków dla pozostałych właścicieli. Przebieg drogi 6.KDD jest zgodny z kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki i stanowi istotny element pętli komunikacyjnej, która służy do obsługi działek prywatnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę. W sposób systemowy rozwiązuje obsługę komunikacyjną wszystkich działek, w szczególności z uwzględnieniem: 1) ładu przestrzennego, 2) wydolności układu komunikacyjnego, 3) bezpieczeństwa publicznego, 4) możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, 5) potrzeb społecznych, 6) warunków ekonomicznych, 7) środowiska naturalnego. Niezależnie od powyższego, przy projektowaniu całego układu komunikacyjnego w obszarze objętym zmianą planu, kierowano się zasadą proporcjonalności, przez co należy rozumieć podział nieruchomości w taki sposób, aby ich udział w drodze względem nieruchomości sąsiednich był możliwie współmierny. Wprowadzenie odstępstwa dotyczącego zmiany szerokości drogi 6.KDD, z zaproponowanych 12 m do 8 m lub zmiana przebiegu drogi wg załączonego schematu, zaburzy przyjęte w projekcie planu systemowe rozwiązanie i doprowadzi do nieracjonalnych deformacji niemożliwych do zaakceptowania z punktu widzenia ww. zasad. Analiza przedłożonych w tut. Urzędzie dokumentów złożonych przez zgłaszającego uwagę wykazała, że południowa część działki nr
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

										140/5 pozostanie niezagospodarowana (pas o długości ok. 22 od projektowanego budynku do południowej granicy działki). W związku z czym przypuszczać można, że jest jeszcze spory zapas wolnego terenu, który daje możliwość racjonalnego wpasowania zabudowy na przedmiotowej działce, w sposób niekolidujący z projektowaną drogą 6.KDD.
3.	07.02.2019 r.	Osoba prawna	1) zmiana lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy, tak aby pokrywała się ona z linią wyznaczoną w obecnie obowiązującym planie lub była zlokalizowana bliżej t.j. 5 m od granicy działki z pasem drogowym ul. Placydowskiej.	140/5 obręb A-11	B1.U-P		X			Organ sporządzający projekt planu stoi na stanowisku, że zaproponowane odległości nieprzekraczalnych linii zabudowy ustalone w odległości 6 m od linii rozgraniczających pas drogowy ul. Placydowskiej (teren 2.KDL) są optymalne i wypełniają przepisy Ustawy o drogach publicznych (Dz.U. z 2018 r. poz. 2068 z późn. zm.). Ponadto, należy zwrócić uwagę, że ul. Placydowska została zakwalifikowana do kategorii dróg lokalnych, co względem obowiązującego obecnie planu jest podniesieniem jej klasy (zwiększenie rangi). Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż ul. Placydowska obsługuje bądź docelowo ruch samochodów generowany głównie przez pojazdy ciężarowe, a co za tym idzie, zabezpieczenie terenu wolnego od zabudowy w jej bezpośrednim sąsiedztwie należy uznać za wysoce pożądane z punktu widzenia uniknięcia czasowego lub trwałego zagrożenia bezpieczeństwa ruchu. Analizując potencjalne konsekwencje, w szczególności dla pozostałych właścicieli nieruchomości zlokalizowanych przy ul. Placydowskiej, organ sporządzający projekt planu nie znalazł argumentów do przyjęcia uwagi, bowiem w przypadku jej uwzględnienia poprawione zostałyby warunki biznesowe jednej strony przy jednoczesnym pogorszeniu warunków dla pozostałych właścicieli.
			2) zmiana szerokości pasa drogowego z 12m na nie więcej niż 8m lub: a) utrzymanie obecnej szerokości drogi na odcinku szerokości działki nr. 140/5, b) zajęcie części działki przyległej po drugiej stronie obecnej drogi na szerokości działki nr. 140/5, która obecnie nie posiada zagospodarowania działki,	140/5 obręb A-11, 165 obręb A-11	6.KDD		X			Przebieg drogi 6.KDD jest zgodny z kierunkami przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki i stanowi istotny element pętli komunikacyjnej, która służy do obsługi działek prywatnych przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę. W sposób systemowy rozwiązuje obsługę komunikacyjną wszystkich działek, w szczególności z uwzględnieniem: 1) ładu przestrzennego, 2) wydolności układu komunikacyjnego, 3) bezpieczeństwa publicznego, 4) możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, 5) potrzeb społecznych, 6) warunków ekonomicznych, 7) środowiska naturalnego.

		c)poprowadzenie jej innym śladem, nie kolidującym z obecnym planem zagospodarowania dz. 140/5, d)propozycja poprowadzenia innym śladem drogi – zgodnie z propozycją załączoną do uwagi.							Niezależnie od powyższego, przy projektowaniu całego układu komunikacyjnego w obszarze objętym zmianą planu, kierowano się zasadą proporcjonalności, przez co należy rozumieć podział nieruchomości w taki sposób, aby ich udział w drodze względem nieruchomości sąsiednich był możliwie współmierny. Wprowadzenie odstępstwa dotyczącego zmiany szerokości drogi 6.KDD, z zaproponowanych 12 m do 8 m lub zmiana przebiegu drogi wg załączonego schematu, zaburzy przyjęte w projekcie planu systemowe rozwiązanie i doprowadzi do nieracjonalnych deformacji niemożliwych do zaakceptowania z punktu widzenia ww. zasad. Analiza przedłożonych w tut. Urzędzie dokumentów złożonych przez zgłaszającego uwagę wykazała, że południowa część działki nr 140/5 pozostanie niezagospodarowana (pas o długości ok. 22 od projektowanego budynku do południowej granicy działki). W związku z czym przypuszczać można, że jest jeszcze spory zapas wolnego terenu, który daje możliwość racjonalnego wpasowania zabudowy na przedmiotowej działce, w sposób niekolidujący z projektowaną drogą 6.KDD.
--	--	---	--	--	--	--	--	--	--

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX/ /19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 kwietnia 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60 i poz. 235.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 62, poz. 1000, poz. 1366, poz. 1669, poz. 1693, poz. 2354 i poz. 2500 oraz z 2019 r. poz. 303, poz. 326 i poz. 534) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

Uzasadnienie

do uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XLVII/448/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):

1. uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z otoczeniem obszaru opracowania. Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej w północno-wschodniej części opracowania, która stanowić będzie kontynuację myśli urbanistycznej zawartej zarówno w obowiązującym mpzp jak i studium uwarunkowań gminy Aleksandrów Łódzki. Dodatkowo, zabieg ma na celu głównie usankcjonowanie poprzednich decyzji oraz utrzymanie funkcji,

b) zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów jako uzupełnienie Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, dając tym samym możliwość swobodnego rozwoju okolicznym przedsiębiorstwom oraz miejsce do realizacji nowych inwestycji.

W tym miejscu warto dodać, że na części terenów przeznaczonych docelowo pod usługi lub produkcję zlokalizowane są zabudowania funkcjonujące obecnie jako siedliska. W celu zabezpieczenia prowadzenia dalszej aktywności przedmiotowych gospodarstw plan dopuszcza ich zachowanie z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych przy zachowaniu parametrów i wskaźników określonych ustaleniami szczegółowymi uchwały.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowić będzie naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury w tej części miasta, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców lub potencjalnych inwestorów. W konsekwencji działanie będzie miało istotny wpływ na wzrost atrakcyjności przedmiotowego obszaru a co za tym idzie rozwój gospodarczy miasta.

W ramach realizacji zabudowy mieszkaniowo-usługowej na terenach MN-U ustalono równorzędne przeznaczenie terenów co umożliwia sposób zagospodarowania działki w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych. Dopuszcza się tu realizację budynków wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej.

Co więcej, poza wyżej wymienionymi przeznaczeniami terenu plan zakłada:

a) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz terenów łąk i pastwisk (RZ) zlokalizowanych głównie przy zachodniej granicy opracowania,

b) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego przebiegającego ze wchodu na zachód przez centralną część planu w formie terenów infrastruktury kanalizacyjnej. Tereny te stanowią istotny element gospodarki wodno-ściekowej, co więcej stanowią odpowiedź na potrzebę utrzymania magistralnego kanału deszczowego, którego zadaniem będzie odbiór wód opadowych z pobliskich działek. Obecny stan rowu, w kontekście przyszłej zabudowy jest niewystarczający dlatego należało zabezpieczyć teren w taki sposób, aby możliwa była realizacja kanału deszczowego o nominalnej szerokości około 6-7 metrów wraz z niezbędną infrastrukturą drogową przeznaczoną do jego obsługi.

c) utrzymanie już istniejącej struktury komunikacyjnej poprzez drogę lokalną (ul. Placydowska) oraz

wprowadzenie nowego układu dróg lokalnych, dojazdowych czy wewnętrznych, których zadaniem będzie bezpośrednia obsługa działek i możliwość racjonalnego prowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej. W planie utrzymano również teren będący rezerwą dla planowanej obwodnicy Aleksandrowa Łódzkiego, która ma pełnić funkcję publicznej drogi głównej.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg zapisów, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, wysokości czy linii zabudowy.

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego zmieniono część funkcji terenów oraz doprecyzowano

i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla jego walorów krajobrazowych i kulturowych.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych czy stosowania źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

Na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne, które stanowią część zorganizowanego kompleksu leśnego, wskazane do ochrony przed zmianą użytkowania ze względu na walory krajobrazowe i korzystny wpływ na warunki klimatu lokalnego. W ramach użytków leśnych wyróżnić można lasy i grunty leśne (Ls) oraz grunty zadrzewione i zakrzewione (Lz) o łącznym udziale 3% w ogólnej powierzchni obszaru opracowania. Wskazane wyżej kompleksy leśne to prywatne lasy położone w oddziałach 01k i 01l, o typie siedliska: bór wilgotny. Gatunkiem panującym jest tu olsza czarna w wieku od 45 do 60 lat. Klasa bonitacyjna lasu plasuje się w III kategorii, natomiast zadrzewienie waha się pomiędzy 0,6 a 0,8. Plan miejscowy nie zakłada możliwości zainwestowania lasów zabudową w związku z czym, nie ma potrzeby uzyskania zgody na przeznaczenie na cele nieleśne, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Grunty rolne, zajmujące obecnie powierzchnię około 32,5 ha (92,5%) nie stanowią natomiast gruntów chronionych. Poza tym, ww. przepisów odrębnych nie stosuje się do gruntów rolnych położonych w granicach administracyjnych miast, a co za tym idzie przeznaczenie przedmiotowych gruntów rolnych na cele nierolnicze nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w przepisach odrębnych.

Pozostałe użytki jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane – tereny mieszkaniowe i drogi, które stanowią niespełna 3% powierzchni przedmiotowego obszaru oraz nieużytki i rowy (1,5%).

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 10-30% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego.

W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar mpzp, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających ustaleń

z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza obszarem planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zgodnych z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego. Zakaz ten nie dotyczy terenów U-P, na których będzie możliwość realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Co więcej, plan ustala zakaz lokalizacji działalności mogących powodować uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania.

Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej zgodnie z przepisami odrębnymi. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo terenów mieszkaniowo-usługowych i planowanej obwodnicy Aleksandrowa Łódzkiego, która zapewne będzie źródłem uciążliwości akustycznej, plan dopuszcza na terenach MN-U przylegających do obwodnicy możliwość stosowania elementów ochrony akustycznej, takich jak ekrany akustyczne czy wały ziemne.

Ponadto, plan ustala stosowanie źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw oraz daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru zarówno w przypadku zaopatrzenia w ciepło jak i energię elektryczną.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje się zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi. Dodatkowo, na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania w ilości analogicznej jak powyżej.

Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, co więcej, w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala możliwość stosowania rozwiązań przystosowanych do ich potrzeb.

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, zaopatrzenia w wodę i gaz.

Podstawowe sieci infrastruktury technicznej zlokalizowane są głównie w pasie drogowym ulicy Placydowskiej, południowym odcinku planowanej drogi dojazdowej (południowo-wschodnia część planu) oraz w pasie dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz wewnętrzny i zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Dla działek, na których ujawniono złożoną sytuację własnościową oraz parametry i usytuowanie znacznie utrudniają potencjalne zagospodarowanie czy obsługę, plan ustala (w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowaniu) granicę zespołu działek do zagospodarowania łącznego.

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej czy zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Ponadto, w ustaleniach ogólnych planu pojawiły się zapisy odnoszące do istniejącej już zabudowy, zapewniając tym samym możliwość jej zachowania oraz prowadzenia w jej obrębie robót budowlanych.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności

i bezpieczeństwa państwa.

9) potrzeby interesu publicznego:

plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) wyznaczenie terenów, na których możliwa jest realizacja usług, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza usług o charakterze publicznym,

b) utrzymanie rezerwy terenowej dla planowanej obwodnicy miasta oraz wprowadzenie nowych dróg publicznych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej,

c) wykreowanie terenu infrastruktury kanalizacyjnej wynikającego z potrzeby utrzymania magistralnego kanału deszczowego, którego zadaniem będzie odbiór wód opadowych z kanalizacji deszczowej. Aktualnie wyloty kolektora znajdują się przy ul. Chopina oraz na działce nr 123/4 w obrębie A-11. Przewidywana wymagana docelowa przepustowość rowu może dochodzić do 1 m³/s.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XLVII/448/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 23 listopada 2017 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 22 grudnia 2017 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) rozpatrzył złożone wnioski,

e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię,

h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

j) ogłosił w dniu 11 stycznia 2019 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 stycznia 2019 r. do 12 lutego 2019 r. oraz w dniu 30 stycznia 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył termin do 28 lutego 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

l) podczas wyłożenia do publicznego wglądu:

- wniesiono trzy uwagi do projektu planu, które zostały nieuwzględnione zgodnie z zarządzeniem nr 46/2019 Burmistrza Aleksandra Łódzkiego z dnia 19 marca 2019 roku,

- do projektu prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie wniesiono, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z ujęć indywidualnych. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych

i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględni również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowo-usługowe bądź usługowo-produkcyjne.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w częściowo w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a potencjalna zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio lub pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

Dodatkowo, plan zatwierdza niejako na części działek drogę wewnętrzną, której wydzielenie nastąpiło w celu zabezpieczenia dostępu do drogi publicznej wszystkich nieruchomości zlokalizowanym w jej bezpośrednim sąsiedztwie.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu ruch rowerowy odbywa się głównie po

powierzchni dróg publicznych. Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Aleksandrów Łódzki przyjętymi Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałą Nr VII/55/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r.

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 758).

Co więcej, dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest duży ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie procedury sporządzenia zmiany mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują lokalnym inwestorom rozwój ich działalności gospodarczych, co bezpośrednio przekłada się na potencjalne zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej” opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.