

**UCHWAŁA NR XLIV/ /21
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 28 października 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XVIII/127/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XVIII/127/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **elewacji do specjalnego opracowania** – należy przez to rozumieć elewację odznaczającą się wysokimi walorami architektonicznymi i kompozycyjnymi, skupiającą pozytywną uwagę obserwatora, wykonaną z materiałów wykończeniowych wyróżniających budynek z otoczenia;
- 4) **materiale naturalnym** – należy przez to rozumieć kamień, drewno lub cegłę licową;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy czym zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykaczać poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, z wyjątkiem: schodów wejściowych do budynków, zadaszenia oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi

potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" lub 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;

- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy czym:
 - a) rzut elewacji budynku na obowiązującą linię zabudowy musi się pokrywać z jej zewnętrznym oznaczeniem na długości minimum 80%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny oraz,
 - b) zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykraczać poza zewnętrzne oznaczenie obowiązującej linii zabudowy;
- 7) **pierwszym rzędzie zabudowy** – należy przez to rozumieć pierwszy rząd budynków przewidzianych i możliwych do realizacji na terenie, usytuowany od nieprzekraczalnej lub obowiązującej linii zabudowy wyznaczonej od strony drogi publicznej;
- 8) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą ciągłą linię, tożsamą z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 10) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) sieci pozostałe;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar:
 - a) ograniczony liniami rozgraniczającymi,
 - b) oznaczony symbolem,
 - c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **usłudze niepublicznej z zakresu oświaty** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem niepublicznych:
 - a) szkół podstawowych,
 - b) przedszkoli,
 - c) żłobków;
- 13) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz miejsc postojowych, przy czym:
 - a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz miejsc postojowych realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
 - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 14) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną i zwymiarowaną część terenu określoną na rysunku planu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 15) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:

- a) budynków, wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowe przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) elewacja do specjalnego opracowania;
- 6) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 7) symbol terenu;
- 8) **MW-U** – teren zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub,
 - b) usługowej;
- 9) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej (pole widoczności);
- 10) budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 11) **CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM** – strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 12) wydzielenie wewnętrzne.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi;
- 3) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A/621/126 dnia 25.08.1967 r.;
- 4) **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 8 i 9 oraz w §17 i §18 uchwały.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi oraz obowiązującymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami zabudowy, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 3) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki z zachowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,

- b) usytuowanych bezpośrednio przy nieprzekraczalnej linii zabudowy przedstawionej na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, przy czym w przypadku realizacji inwestycji polegającej na:
 - rozbudowie budynku, zakazuje się wykraczania poza nieprzekraczalną linię zabudowy,
 - termomodernizacji budynku dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość 0,25 m,
 - c) o wysokości większej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem nadbudowy,
 - d) niewymienionych w lit. od a do c, z możliwością prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 4) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki;
 - 5) dopuszczenie kształtowania zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego w formie pierzei;
 - 6) dopuszczenie realizacji prześwitów bramowych;
 - 7) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
 - 8) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały, dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy, nie dotyczą budowni celu publicznego z zakresu łączności;
 - 9) nadrzędną moc ustaleń zawartych w §9 uchwały w odniesieniu do ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony przed hałasem na terenie **MW-U**:
 - a) nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego, obowiązuje ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,

- b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) pozostały zakres zasad kształtowania krajobrazu, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w celu zachowania walorów architektonicznych, historycznych i estetycznych, ochronę budynku mieszkalnego, zlokalizowanego przy ul. Wojska Polskiego 7, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania:
 - wysokości oraz bryły budynku,
 - geometrii oraz kolorystyki dachu,
 - faktury, kolorystyki oraz detalu architektonicznego elewacji,
 - rozplanowania otworów okiennych oraz drzwiowych elewacji,
 - b) zakaz:
 - docieplania elewacji frontowej budynku od zewnątrz,
 - lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacji frontowej;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest zespół urbanistyczno-architektoniczny centrum Miasta Aleksandrowa Łódzkiego obejmującą cały obszar objęty planem, w zasięgu którego obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznych podziałów własnościowych w strefie przyulicznej,
 - b) nakaz zachowania istniejących linii zabudowy,
 - c) nakaz utrzymania w jak najlepszym stanie technicznym istniejących obiektów zabytkowych,
 - d) nakaz poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez eliminację obiektów dysharmonijnych,
 - e) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - f) w przypadku wymiany zabudowy należy zachować jej skalę oraz charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał elewacji oraz jej podziały;
- 3) pozostały zakres ochrony, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 2 "Ustalenia ogólne" oraz 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicy obszaru objętego planem.

§ 11. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na całym obszarze objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na całym obszarze objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego 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:
 - a) na terenie **MW-U** na 300 m²,
 - b) pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 6 m²;
 - 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenie **MW-U** na 15 m,
 - b) pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 2 m;
 - 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego na 90°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.
2. Nie ustala się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego;
- 2) w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 3) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1 i 2 powyżej, zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymanie powiązania drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD**, stanowiącej pole widoczności, w ciągu przebiegu ul. Bankowej z powiązaniem od północy z ul. Wojska Polskiego,
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych:

- a) z dróg publicznych zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) z dojazdów wydzielonych w granicach terenów,
 - c) na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku realizacji dojeżdż lub dojazdów obowiązek zachowania ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 5) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z sieci niskiego lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 7) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 8) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 9) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 10) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu:
- a) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 11) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) poprzez ich retencjonowanie na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz z możliwością ich wtórego wykorzystania,
 - c) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 12) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 13) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 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, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenu:

- 1) **KDD** w wysokości 0,01%;
- 2) **MW-U** w wysokości 30%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW-U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) mieszkaniową wielorodzinną i/lub;
- 2) usługową, w tym rzemiosło
– w zabudowie śródmiejskiej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia lub dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja podziemna;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków w obszarze wydzielenia wewnętrznego do 10 m, przy czym:
 - dla budynków realizowanych w pierwszym rzędzie zabudowy nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków poza obszarem wydzielenia wewnętrznego do 12 m, przy czym nie więcej niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - c) budowli do 5 m, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z zastrzeżeniem §6 pkt 8;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 3,0,
 - b) minimalną na 0,5;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 7) dla budynków zlokalizowanych w pierwszym rzędzie zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego obowiązek stosowania dachów dwuspadowych o:
 - a) symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - b) nachyleniu połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,

- c) kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do wyznaczonych linii zabudowy;
 - 8) dla budynków pozostałych, innych niż wymienione w pkt 7 powyżej, dachy o dowolnej geometrii, przy czym dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązują:
 - a) nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - b) nachylenie połaci dachu w przedziale od 25° do 45°;
 - 9) dachy:
 - a) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
 - 10) minimalną liczbę 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 ilości:
 - a) 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług lub rzemiosła, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal, przy czym powierzchnia użytkowa nie obejmuje powierzchni garaży, pomieszczeń gospodarczych, socjalnych lub technicznych,
 - c) 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową jeżeli liczba wszystkich miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej, z wyjątkiem:
 - stref zamieszkania,
 - stref ruchu;
 - 11) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku położonych poniżej poziomu terenu.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) teren położony jest w obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) elewację do specjalnego opracowania od strony ul. Wojska Polskiego oraz na szerokości wydzielenia wewnętrznego od strony ul. Bankowej, dla której obowiązuje:
 - a) zakaz stosowania wykończenia elewacji w formie:
 - blachy falistej lub trapezowej,
 - okładzin kamiennych oraz imitujących kamień o fakturze łupanej,
 - b) nakaz stosowania materiałów naturalnych;
 - 3) zakaz lokalizowania:
 - a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) lokali mieszkalnych w parterze budynku usytuowanego w pierwszym rzędzie zabudowy;
 - c) w pierwszym rzędzie zabudowy:
 - wiat,

- altan;

4) zakaz lokalizowania usług:

a) niepublicznych z zakresu oświaty,

b) kultu religijnego,

c) stacji paliw,

d) myjni samochodowych,

e) związanych z:

- handlem opałem,

- handlem hurtowym,

- obróbką kamieni, metali lub drewna,

- pogrzebami i działalnością pokrewną,

- ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej stanowiącej pole widoczności na skrzyżowaniu ul. Wojska Polskiego z ul. Bankową.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z zastrzeżeniem §6 pkt 8.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

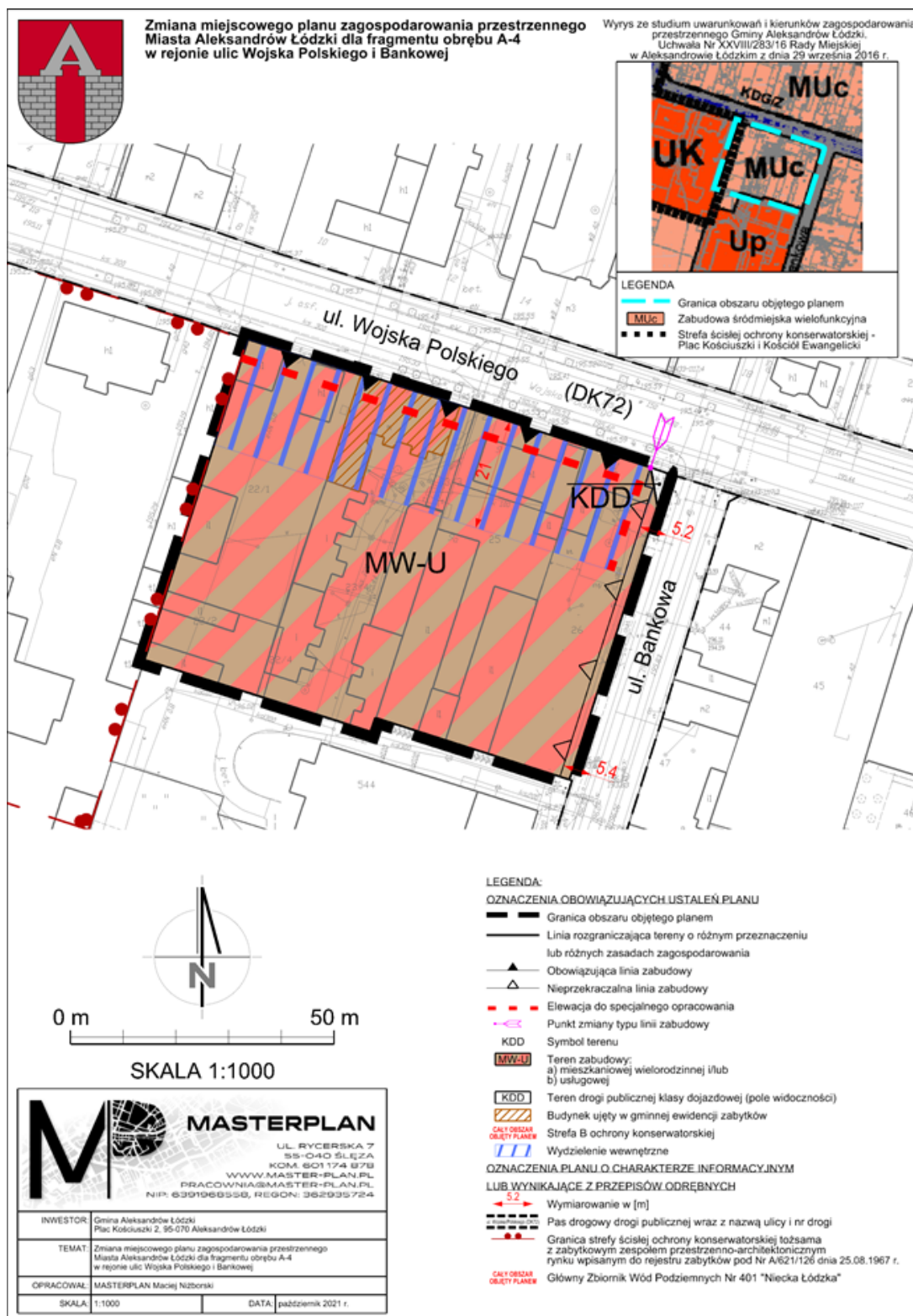
§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLIV/ /21

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 października 2021 r.

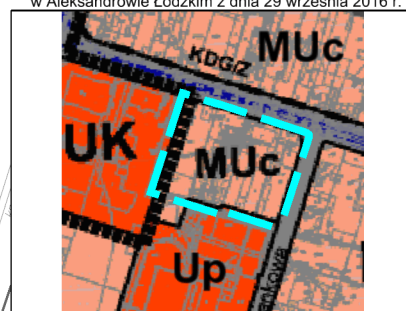
Rysunek planu





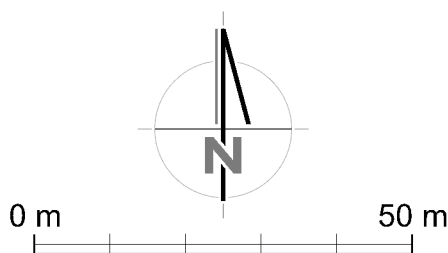
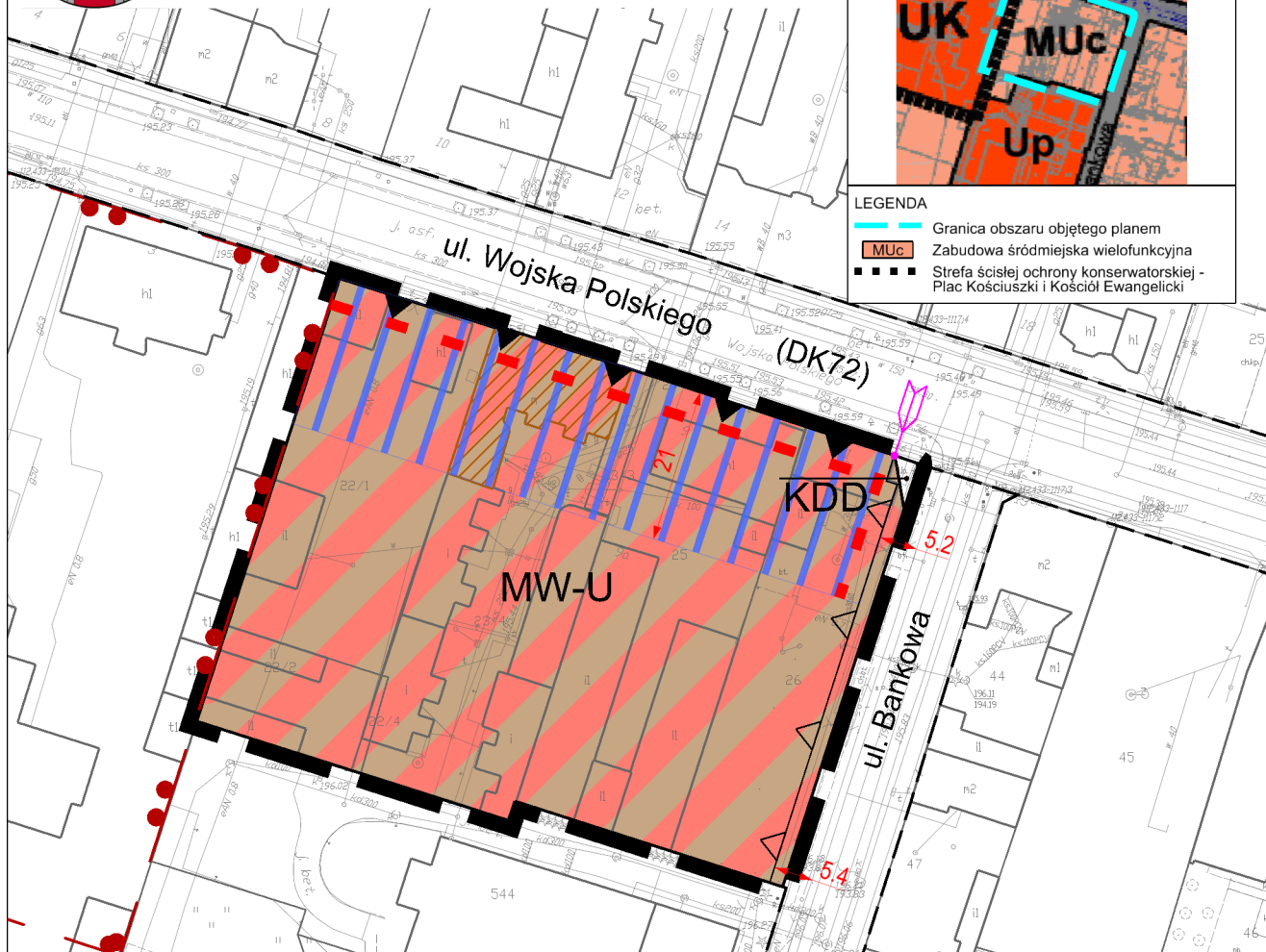
**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4
w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej**

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
- MUc Zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna
- Strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej - Plac Kościuszki i Kościół Ewangelicki



SKALA 1:1000

MASTERPLAN	
UL. RYCERSKA 7 55-040 ŚLEZA KOM. 601 174 878 WWW.MASTER-PLAN.PL PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL NIP: 6391968558, REGON: 362935724	
INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski
SKALA:	1:1000
DATA:	październik 2021 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązuje linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Elewacja do specjalnego opracowania
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- KDD Symbol terenu
- MW-U Teren zabudowy:
a) mieszkaniowej wielorodzinnej i/lub
b) usługowej
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej (pole widoczności)
- Budynek ujęty w gminnej ewidencji zabytków
- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Wydzielenie wewnętrzne

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZIE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- Wymiarowanie w [m]
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków pod Nr A/621/126 dnia 25.08.1967 r.
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/ /21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 października 2021 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLIV/ /21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 października 2021 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o 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

Na obszarze projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLIV/ /21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 października 2021 r.
Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XVIII/127/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 listopada 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania uwzględniając przy tym warunki wynikające z obowiązującego aktu prawa miejscowego.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (dalej: Studium).

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości oraz spójnych linii zabudowy.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar Planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, nie mniej jednak na wzgląd, że część obszaru została objęta strefą ochrony konserwatorskiej "B", w ustaleniach planu znalazły się dodatkowe zapisy, których celem jest ochrona lokalnego krajobrazu (elewacje do specjalnego opracowania, ujednolicenie kolorystyki, zakaz stosowania jaskrawych kolorów, dopuszczenie kształtowania zabudowy od strony ul. Wojska Polskiego w formie pierzei czy wymóg stosowania dachów dwuspadowych kalenicą zwróconą równolegle do drogi dla budynków zlokalizowanych przy ul. Wojska Polskiego).

Aktualnie krajobraz obszaru opracowania w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej cechuje nieznaczne zróżnicowanie. Dominują tereny zurbanizowane, na które składają się takie funkcje, jak: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa (apteki, mechanika samochodowa, dyskoteki, sklepy wielobranżowe), gospodarcza, parkingi terenowe oraz ciągi komunikacji wewnętrznej. Ich dopełnienie stanowią tereny zieleni nieurządzonej zlokalizowane w południowo-wschodniej części, przy ul. Bankowej.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, przy czym zakaz nie dotyczy mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

Według struktury użytków gruntowych, cały analizowany teren to grunty zabudowane i zurbanizowane mieszkaniowe. Ponadto, w granicach Planu nie występują lasy. W związku z powyższym brak jest podstaw do uzyskania zgód, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar planu, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan ustala odpowiednią ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków (ul. Wojska Polskiego 7) oraz wprowadza szereg obostrzeń wynikających w położenia całego obszaru objętego planem w strefie ochrony konserwatorskiej "B". Obostrzenia dla ww. strefy uwzględniają zarówno wytyczne wynikające ze Studium jak i obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na obszarze planu brak jest dóbr kultury współczesnej oraz stanowisk archeologicznych.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub społeczne;
- 4) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR). Dodatkowo Plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Dla budynków lokalizowanych na obowiązującej linii zabudowy nie wprowadzono ww. dopuszczenia z uwagi na ich potencjalną lokalizację w pasie drogowym drogi krajowej nr 72 (względny bezpieczeństwa). Co więcej, plan nie wprowadza innych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych, infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę i gaz, kanalizacji oraz telekomunikacji.

Jest to obszar silnie zurbanizowany, zatem nowa zabudowa będzie możliwa przede wszystkim na zasadzie uzupełnienia i „dogęszczania” już istniejącej struktury.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnych, mieszkalno-usługowych czy usługowych, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego miasta.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki przyjęty uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. zmieniony uchwałą Nr LIX/559/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację funkcji mieszkalnych, mieszkalamo-usługowych czy usługowych. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz obostrzenia wynikające ze strefy ochrony konserwatorskiej.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie możliwości realizacji szerokiego wachlarza działalności usługowych, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza realizacji zarówno usług publicznych jak i usług komercyjnych;
- 2) ochronę wartości kulturowych.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający Plan zapewnił udział społeczeństwu w jego opracowywaniu, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępniane zostały w Biuletynie Informacji Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Ponadto, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony na etapie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce Prawo Lokalne → Zagospodarowanie Przestrzenne → Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 6 grudnia 2019 r. o podjęciu uchwały nr XVIII/127/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 listopada 2019 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) 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;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;

- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu;
 - 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 10) ogłosił w dniu 9 lipca 2021 r. o wyłożeniu projektu zmiany 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 19 lipca 2021 r. do 12 sierpnia 2021 r. oraz w dniu 26 lipca 2021 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
 - 11) wyznaczył termin do 31 sierpnia 2021 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko;
 - 12) do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawną.
- Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych). Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe czy usługowe. 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 rozwiązania planistyczne zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości oraz zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia w przyszłości sieci infrastruktury technicznej. Z przeprowadzonych analiz wynika, że aktualnie w obszarze planu zlokalizowane są 3 nieruchomości (o nr ewid. 22/2, 22/4 oraz 25), które nie posiadają bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Organ sporządzający plan uznał za stosowne odstąpienie od wprowadzenia obostrzeń wynikających z ww. faktu, gdyż struktura własności wskazuje, że przedmiotowe działki stanowią, wraz z innymi przyległymi do nich działkami, współwłasność Gminy oraz osób fizycznych. W związku z powyższym istnieje obawa, że po wprowadzeniu obostrzenia np. w formie nakazu łącznego ich zagospodarowania lub wskazania, że działki bez udziału działki sąsiedniej nie mogą stanowić samodzielnej działki budowlanej, na etapie uzyskania pozwolenia na budowę, organ nadzoru budowlanego może opatrzenie interpretować tego typu obostrzenia. Ponadto, nic nie stoi na przeszkodzie aby dostęp do drogi publicznej został w przyszłości zapewniony w drodze ustanowienia odpowiedniej służebności gruntowej (lub służebności drogi koniecznej).

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Tereny objęte planem znajdują się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowić będą w większości wyłącznie uzupełnienia już istniejącej tkanki miejskiej, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego. Dodatkowo plan ustala wskaźnik intensywności zabudowy, co ma na celu zagęszczenie struktur przestrzennych dążące do optymalnego wykorzystania lokalnej przestrzeni.

Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

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 [dalej Analiza].

Powyższa uchwała została zmieniona, w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 r.;
- 2) XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 r.;
- 3) XVIII/126/19 z dnia 21 listopada 2019 r.;
- 4) XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 r.;
- 5) XXX/200/20 z dnia 30 września 2020 r.;
- 6) XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 r.;
- 7) XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.;
- 8) XLIII/318/21 z dnia 29 września 2021 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 Miasta Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 758). Ponadto, zmieniony harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do ww. uchwały potwierdza, iż w dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura nie była jeszcze procedowana, aczkolwiek 28 lutego 2019 r. wprowadzono do harmonogramu zmiany, które uwzględniały przedmiotowy fragment obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej jako procedury planistyczne zaplanowane do rozpoczęcia w roku 2019.

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą wnioski osób złożone przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się zarówno na rozwój gospodarczy przedmiotowego obszaru jak 9) i jego krajobraz.

Należy zatem 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

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-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej” [dalej PSF] 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 obciążenia jej budżetu. Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej +547,6 tys. zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu może przynieść miastu zyski finansowe w perspektywie najbliższych 10 lat.

4. Podsumowanie

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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

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