

UCHWAŁA NR LIX/424/22
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 22 września 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Jodłowej oraz Grabowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005 i poz. 1079.), art. 20 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/315/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Jodłowej oraz Grabowej, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą 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-11 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Jodłowej oraz Grabowej, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIII/315/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 roku.

§ 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) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;

- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej obsadzonej minimum jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m, którego przerwanie dopuszcza się w celu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **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, stanowisk postojowych oraz parkingów, przy czym:
 - a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, stanowisk postojowych oraz parkingów 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;
- 8) **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.

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 oraz oznaczenia cyfrowo-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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy;
- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 4) słupowa stacja transformatorowa;
- 5) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 6) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;

2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:

- a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) **MN-U** – teren zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub,
 - usługowej,
- c) **U** – teren zabudowy usługowej,
- d) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- e) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;

3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie lub parametrach i wskaźnikach urbanistycznych niezgodnych z ustalonymi w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w sposób jednokrotnie wykraczający (licząc od wejścia planu w życie) poza istniejące parametry i wskaźniki o maksymalnie 5%:
 - a) w przypadku:
 - intensywności zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - maksymalnej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków lub części budynków:
 - a) 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 przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3,
 - b) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości,
- 5) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

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

- 1) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) **MN-U, U** zakaz lokalizowania działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,

- c) celu publicznego;
- 4) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 6) w celu ochrony przed hałasem, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) 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;
- 8) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz 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;
- 9) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" 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 objętych ochroną konserwatorską w granicy obszaru objętego planem.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 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 należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny i obszary 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, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem **MN**, **MN-U**, **U** na 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MN** na 20 m,
 - b) **MN-U**, **U** na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- 1) dojść lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalna szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego to 8 m,
 - b) nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną.

3. W granicy obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach oznaczonych symbolem **MN**, **MN-U** na 800 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) parkingi,
 - b) dojścia lub dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
 - minimalna szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego to 8 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
 - e) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzylączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1.

§ 14. 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) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 15 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt. 3, nakaz jej uwzględnienia w przypadku zagospodarowywania działek, w szczególności:
 - a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m,
 - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych,
 - c) nakaz przycinania drzew i krzewów do maksymalnej wysokości 3 m;
- 3) w przypadku likwidacji lub skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w pkt. 2 tracą moc;
- 4) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 15. 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 terenu:
 - **1.KDD** jako pole widoczności w ciągu przebiegu ul. Jarzębinowej z powiązaniem od północy z drogą powiatową nr 5165 E (ul. Wierzbńska),
 - **2.KDD** w ciągu przebiegu ul. Jodłowej z powiązaniem od północy z drogą powiatową nr 5165 E (ul. Wierzbńska),
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojeżdża, 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 z:
 - a) ustalonej planem drogi publicznej (teren **2.KDD**) oraz dróg publicznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) ustalonego w planie terenu komunikacji pieszo-jezdnej,
 - c) dojeżdża i dojeżdżów wydzielonych w granicach terenów;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci niskiego lub średniego napięcia w formie linii:
 - napowietrznych,
 - kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem:
 - §14 pkt 1,
 - ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej,
 - b) indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) 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,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem:
 - §14 pkt 1,
 - ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące;

8) zaopatrzenie w wodę:

- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

9) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;

10) 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, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych oraz z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
- c) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;

11) 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;

12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

- 1) oznaczonych symbolami **MN**, **MN-U**, **U** w wysokości 30%,
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN**, **2.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy czym realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu:
 - dystrybucyjnych sieci gazowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,

- infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałych, z wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 2) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
 - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,1;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 7) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych dachu i nachyleniu połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży;

- wolno stojących,
- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
 - a) elewacji budynków,
 - b) materiałów wykończeniowych budynków;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług związanych:

- 1) z handlem opałem lub handlem hurtowym;
- 2) ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych;
- 3) z pogrzebami i działalnością pokrewną;
- 4) z gospodarowaniem odpadami;
- 5) z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych;
- 6) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.MN-U**, **2.MN-U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) mieszkaniową jednorodzinną, przy czym realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie w formie wolno stojącej i/lub;
- 2) usługową, w tym rzemiosło.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu:
 - dystrybucyjnych sieci gazowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałych, z wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 2) w przypadku zagospodarowania działki budowlanej pod funkcje wyłącznie usługowe, dopuszczenie dodatkowo uzupełniającego sposobu zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) parkingi;

- 3) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych, przy czym powierzchnia całkowita usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku nie może przekroczyć 50%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
 - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 1,0,
 - b) minimalną na 0,1;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 55%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 8) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych dachu i nachyleniu połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży.

3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
 - a) elewacji budynków,
 - b) materiałów wykończeniowych budynków;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

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

- 1) usług związanych:
 - a) z handlem hurtowym,
 - b) z pogrzebami i działalnością pokrewną,
 - c) z gospodarowaniem odpadami,
 - d) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn,
- 2) stacji paliw,
- 3) myjni samochodowych,
- 4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową, w tym rzemiosło.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) altany,
 - c) wiaty,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) stanowiska postojowe,
 - f) parkingi,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - usługowych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 15 m, przy czym parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,2,
 - b) minimalną na 0,1;

- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 6) dachy:
 - a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal usługowy,
 - b) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
 - a) elewacji budynków,
 - b) materiałów wykończeniowych budynków;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

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

- 1) zakaz lokalizowania:
 - a) usług związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - b) stacji paliw,
 - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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.

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

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

- 1) **1.KDD** pole widoczności na skrzyżowaniu ul. Jarzębinowej z ul. Wierzbińską o wymiarach 5,4 m na 6 m na 8 m;
- 2) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 12 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z ul. Wierzbińską.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KPJ** ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, 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.

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

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na 6 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość ciągu nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z ul. Jodłową.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

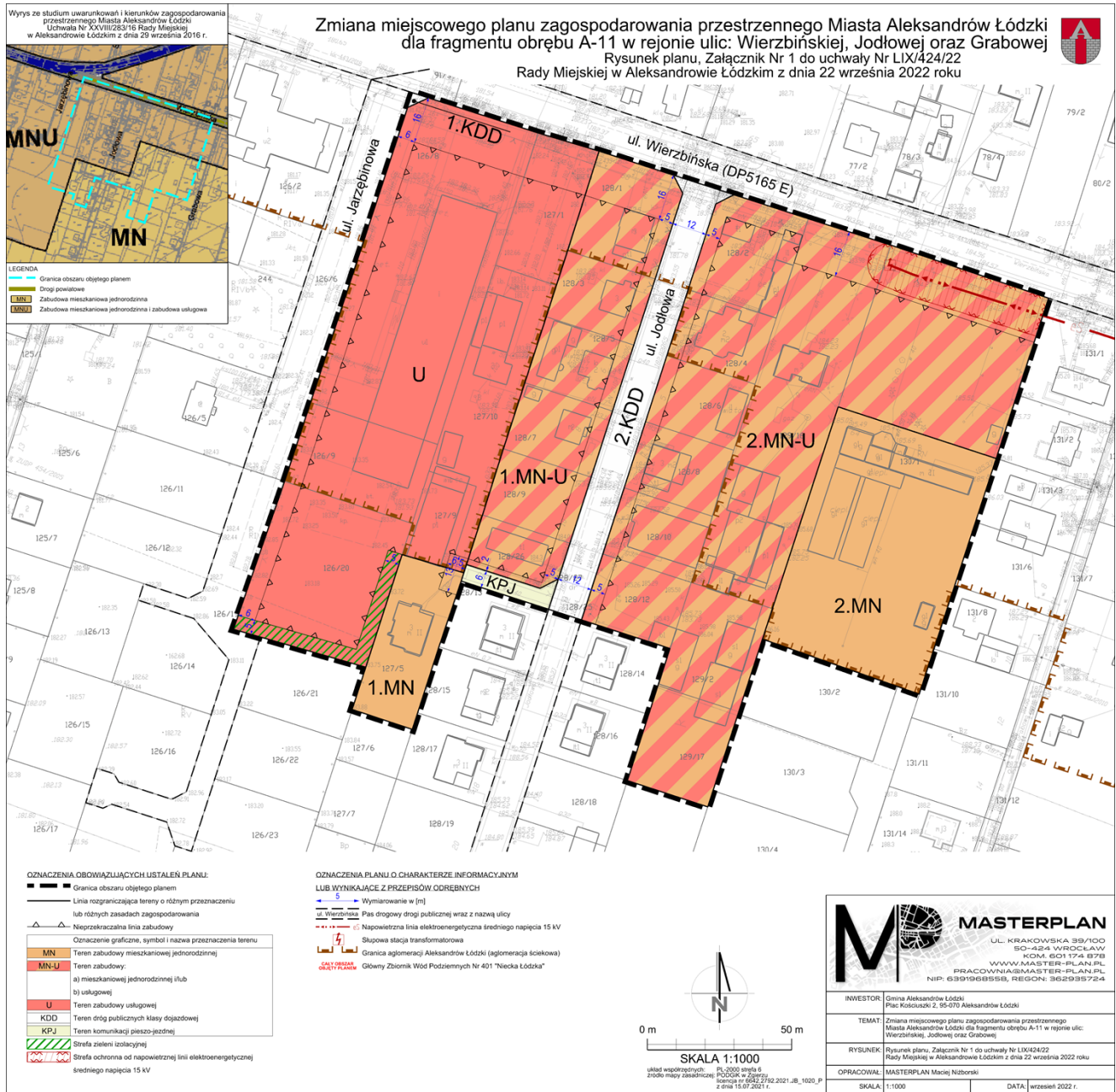
Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/424/22

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

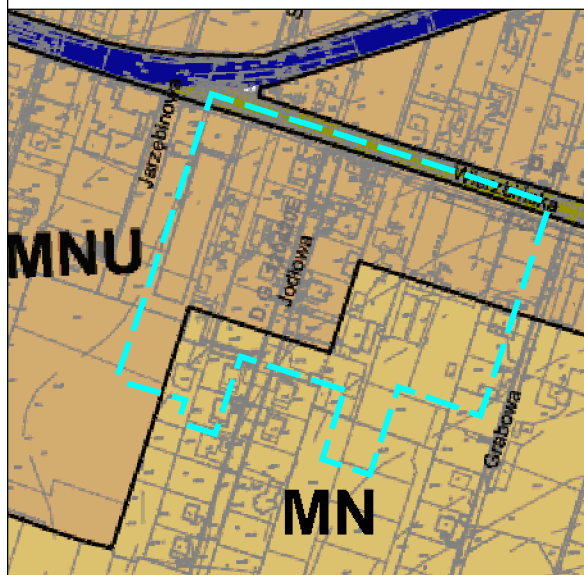
z dnia 22 września 2022 r.

Rysunek planu



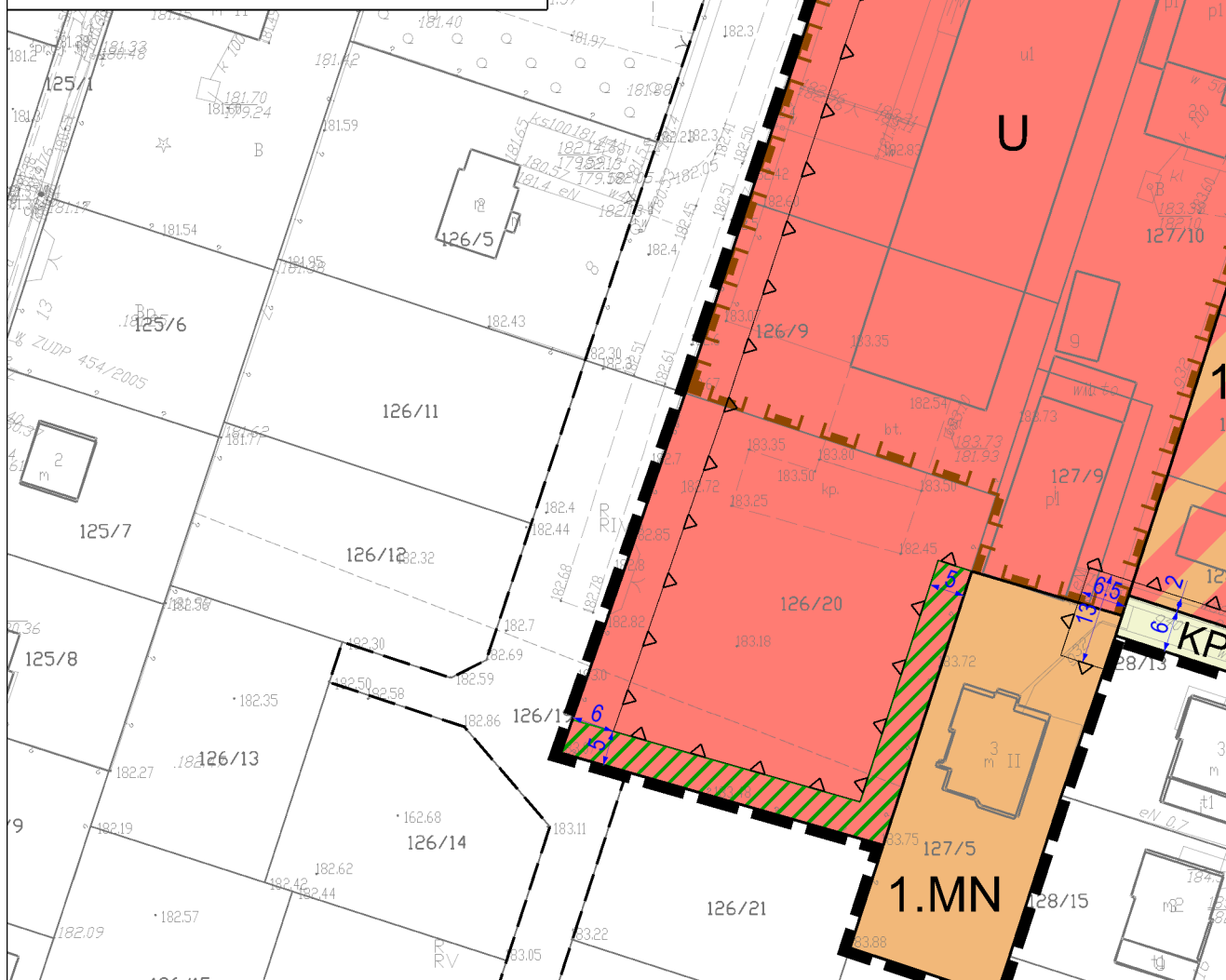
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r.

Zmiana miejscowego planu dla fragmentu

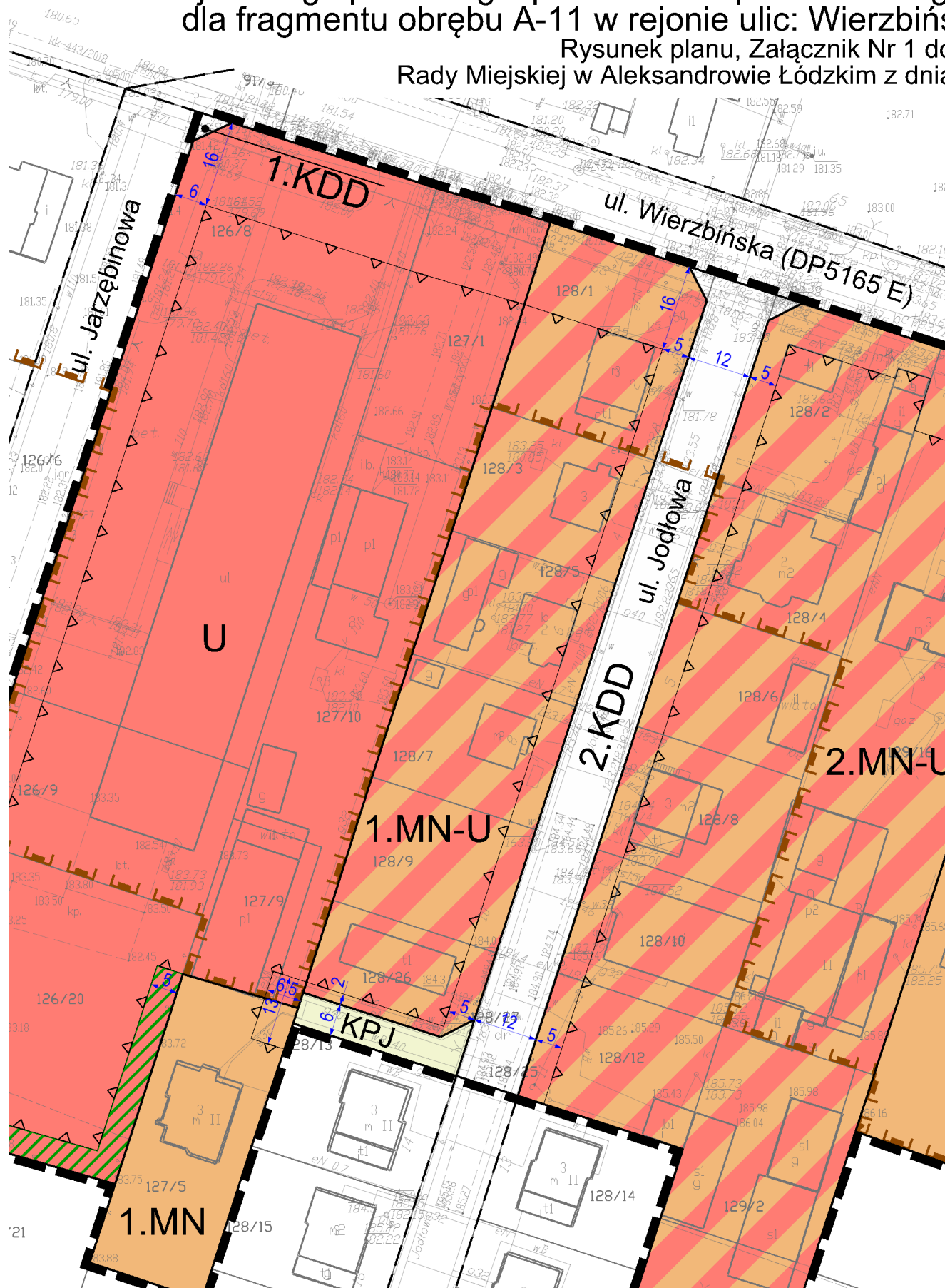


LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Drogi powiatowe
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa

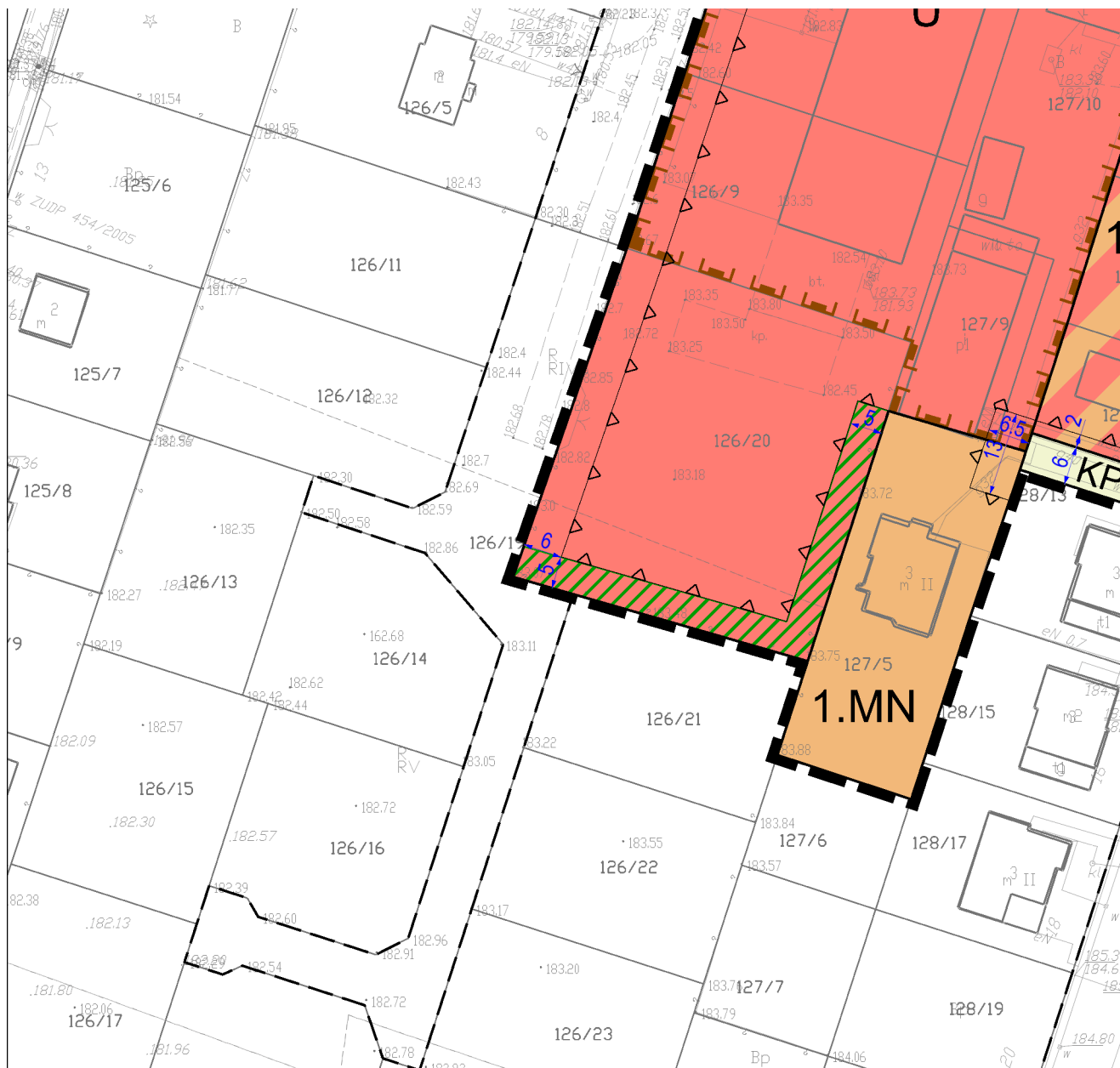


Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbinska
Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia



darowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
I w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Jodłowej oraz Grabowej
rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/424/22
w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 roku





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu	
	MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN-U Teren zabudowy:
	a) mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub
	b) usługowej
	U Teren zabudowy usługowej
	KDD Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
	KPJ Teren komunikacji pieszo-jezdnej
	Strefa zieleni izolacyjnej
	Strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

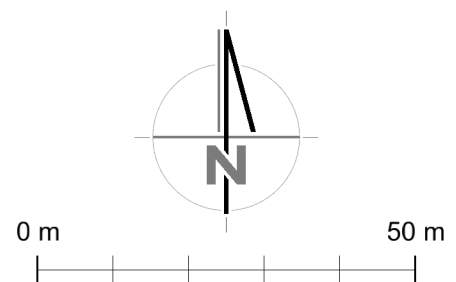
- ← 5 → Wymiarowanie w [m]
- ul. Wierzyńska Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy
- - - - - eS Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniej
- ⚡ Słupowa stacja transformatorowa
- Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglom)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Nie"



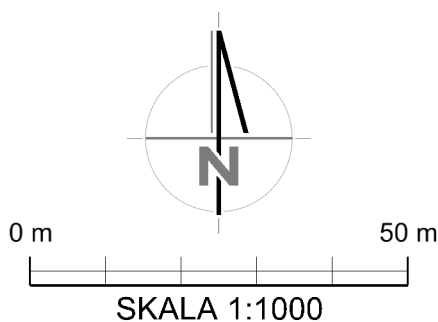
OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 5 Wymiarowanie w [m]
- ul. Wierzbńska Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy
- eS Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- ⚡ Słupowa stacja transformatorowa
- Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6
 źródło mapy zasadniczej: PODGIK w Zgierzu
 licencja nr 6642.2792.2021.JB_102
 z dnia 15.07.2021 r.



układ współrzędnych: PL-2000 strefa 6
 źródło mapy zasadniczej: PODGIK w Zgierzu
 licencja nr 6642.2792.2021.JB_1020_P
 z dnia 15.07.2021 r.



MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100
 50-424 WROCŁAW
 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-11 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Jodłowej oraz Grabowej		
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LIX/424/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 roku		
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski		
SKALA:	1:1000	DATA:	wrzesień 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX/424/22

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 22 września 2022 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.	22.07.2022 r.	2 osoby fizyczne*	W związku z planami Rady Miejskiej Aleksandrowa Łódzkiego co do zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyrażamy sprzeciw i wnosimy o wyłączenie naszej nieruchomości z wyżej wymienionego przekształcenia. Motywujemy to brakiem zainteresowania przekształcenia działki z mieszkaniowej na mieszkaniowo-usługową, ponieważ nie mamy w planach prowadzenia działalności usługowej na tym terenie oraz ewentualnego zbycia nieruchomości na wyżej wymienione cele.	działka ewid. nr 130/1, obręb A-11	2.MN 2.MN-U		X		X	Uwaga nieuwzględniona. Gmina od lat kształtuje lokalne prawo miejscowe tak aby utrzymać jej ciągły rozwój, w sposób uwzględniający w pierwszej kolejności potrzeby mieszkańców. Na przestrzeni lat zaobserwowano, że mieszkańcom gminy zależy, aby plany miejscowe były na tyle elastyczne, żeby umożliwiały im realizację różnych funkcji, najlepiej w dowolnych proporcjach. Odpowiedzią na takie zapotrzebowanie są kierunki ustalone w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, które stanowią podstawę polityki przestrzennej gminy, oraz w oparciu o które realizowane są później plany miejscowe. Dla rejonu, w którym zlokalizowana jest przedmiotowa nieruchomość Studium przewiduje możliwość realizacji więcej niż jednej funkcji (pozwala zarówno na mieszkalnictwo jak i usługi). W obowiązującym planie miejscowym wnioskowana nieruchomość przeznaczona została wyłącznie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, na której można użytkować tylko do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie usług. Projekt zmiany planu przewiduje w części nieruchomości przeznaczenie MN-U, dzięki czemu możliwa będzie realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie wolnostojącej i/lub zabudowy usługowej, natomiast na pozostałej części nieruchomości przeznaczenie nie uległo zmianie. Zmiana Planu jest więc korzystna dla mieszkańców, ponieważ pozwala im na takie samo zagospodarowanie terenu jak plan obowiązujący, a dodatkowo poszerza ich możliwości inwestycyjne o usługi, które będą możliwe do realizacji w szerszym zakresie niż dotychczas. Na marginesie warto dodać, że w toku procedury

										planistycznej, na etapie składania wniosków do przedmiotowej zmiany planu, nie wpłynęło żadne pismo od osób zainteresowanych, w tym w szczególności zainteresowanych zmianą granic Planu. Mając na względzie przytoczone argumenty należy stwierdzić, że zmiana granic planu na aktualnym etapie procedury planistycznej naraziłaby nie tylko gminę (na dodatkowe koszty związane z realizacją samego projektu), ale co ważniejsze, również inne osoby zainteresowane jego zmianą, bowiem znacznie wydłużyłoby to czas jego sporządzania, ergo zmiana granicy obszaru objętego zmianą planu na tym etapie procedury planistycznej jest nieuzasadniona.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* ochrona danych osobowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIX/424/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 22 września 2022 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) 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 2022 r. poz. 1634; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, poz. 1692, poz. 1725, poz. 1747 i poz. 1768.) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIX/424/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 22 września 2022 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLIII/315/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Jodłowej oraz Grabowej.

1.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 poz. 503) [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 aktualne obostrzenia 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.

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, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej.

Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, cechuje nieznaczne zróżnicowanie. Dominują tu tereny zurbanizowane, na które składają się takie funkcje, jak: mieszkaniowa jednorodzinna, mieszkaniowo-usługowa, usługowa i zagrodowa (ogrodnictwo). Ich dopełnieniem jest teren zieleni nieurządzonej (jedna działka przy ul. Jodłowej), teren dróg publicznych klasy dojazdowej oraz teren komunikacji pieszo-jezdnej.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

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 na obszar opracowania składają się w 91,3% grunty zabudowane i zurbanizowane, a w pozostałych 8,7% użytki rolne (klasy IV i V). 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 jego obszar, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

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:

Na terenie planu nie występują formy ochrony zabytków oraz obiekty lub obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również innych elementów wskazujących na konieczność objęcia ich ochroną konserwatorską, a także 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 zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury: technicznej, drogowej i celu publicznego;
- 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.

Co więcej, z uwagi, iż przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w planie wyznaczono od niej strefę ochronną o maksymalnej szerokości do 15 m oraz ustalono w jej zasięgu szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

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).

W celu dodatkowej ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi, w planie wyznaczona została strefa zieleni izolacyjnej (na terenie U), która ma na celu ograniczenie części uciążliwości związanych z hałasem czy szkodliwymi substancjami, które mogłyby oddziaływać na pobliskie tereny mieszkaniowe. Ponadto, strefa ma również chronić walory krajobrazowe.

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. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

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.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Obszar opracowania jest już obecnie 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 usługowej i mieszkaniowo-usługowej, 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 akt prawa miejscowego: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki", który został przyjęty uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. a następnie 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 oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację funkcji usługowej oraz mieszkalno-usługowej. 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.

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.

1.1.9.potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy usługowej i mieszkaniowo usługowej, gdzie w zależności od zaistniałych potrzeb nie wyklucza się realizacji zarówno usług publicznych, jak i usług komercyjnych.

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 "40 i cztery", na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

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 22 października 2021 r. o podjęciu uchwały nr XLIII/315/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 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 oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści;
- 9) ogłosił w dniu 8 lipca 2022 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 18 lipca 2022 r. do 9 sierpnia 2022 r.

Dnia 5 sierpnia 2022 r. o godz. 13.00 zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko – do 26 sierpnia 2022 r.

10) do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie odnotowano, w związku z powyższym brak było podstaw do ponowienia części procedury planistycznej.

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 zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie z 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 wynikające z przepisów odrębnych.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele usługowe, mieszkaniowo-usługowe i mieszkaniowe jednorodzinne. 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 nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Teren objęty planem znajduje 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 (najbliższy przystanek zlokalizowany jest na zachodzie, po drugiej stronie ulicy Wierzbńskiej, ok. 340 m od zachodniej granicy obszaru opracowania). 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, natomiast plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się rowerzystów w jego obrębie. W zakresie ruchu pieszego plan wprowadza teren komunikacji pieszo-jezdnej.

Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniają: droga publiczna (teren 2.KDD) i teren komunikacji pieszo-jezdnej zlokalizowane w granicach planu oraz drogi publiczne znajdujące się w bezpośrednim sąsiedztwie poza granicami obszaru objętego planem, a także dojścia i dojazdy wydzielone w granicach terenów. Teren KPJ stanowi aktualnie własność Gminy Aleksandrów Łódzki, natomiast teren 2.KDD to własność Skarbu Państwa.

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.;
- 9) L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 r.

Co prawda, Analiza nie wskazuje jednoznacznie na potrzebę zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, natomiast tereny nie zostały również wymienione jako te, dla których na skutek Analizy odmawia się sporządzenia lub zmiany planu. Jak wykazała Analiza, obręb A-11 jest jednym z obrębów miejskich charakteryzujących się największą ilością zgłoszeń budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Potrzeba przystąpienia do sporządzenia mpzp dla obrębu A-11 w wieloletnim planie sporządzania mpzp oceniona została jako mała. Teren ten został uwzględniony w procedurach zaplanowanych do realizacji na rok 2021 podczas siódmej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych przyjętej uchwałą Nr XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.

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 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:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa BIP gminy Alessandrów Łódzki, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapę strony, deklarację dostępności, pomoc;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

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-11 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Jodłowej oraz Grabowej” [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 znacznego obciążenia jej budżetu. Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej +959,9 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 o obiekcie stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.