

UCHWAŁA NR LXI/437/22
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) oraz w nawiązaniu do Uchwały nr XL/291/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013r., 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-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki, 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 XL/291/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r.

§ 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) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku, z wyjątkiem:
 - a) balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, zgodnie z którym należy usytuować nadziemną część budynku, przy czym:

- a) rzut elewacji frontowej budynku na linię musi się pokrywać z jej przebiegiem na długości minimum 85%, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny oraz,
- b) nadziemna część budynku nie może przekroczyć linii w stronę drogi, z wyjątkiem elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 4) **pierwszym rzędzie zabudowy** – należy przez to rozumieć pierwszy rząd budynków przewidzianych i możliwych do realizacji na terenie, usytuowany od strony drogi publicznej;
- 5) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi, stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą linię tożsamą z obowiązującą linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 7) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
- a) dystrybucyjne sieci:
- gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
- b) infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
- c) sieci pozostałe;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar:
- a) ograniczony liniami rozgraniczającymi,
- b) oznaczony symbolem,
- c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **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 2 "Ustalenia" uchwały,
- b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 10) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu wyznaczoną na rysunku planu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w rozdziale 2 "Ustalenia" uchwały;
- 11) **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 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) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 7) wydzielenie wewnętrzne;
- 8) granica strefy B ochrony konserwatorskiej.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy;
- 3) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2 **USTALENIA**

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

- 1) mieszkaniową jednorodzinną, przy czym poza obszarem wydzielenia wewnętrznego realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej i/lub;
- 2) usługową.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z określonymi i zwymiarowanymi na rysunku planu obowiązującą oraz nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) dopuszczenie zachowania istniejących budynków lub ich części:
 - a) zlokalizowanych w obszarze wydzielenia wewnętrznego o wysokości większej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem nadbudowy,
 - b) zlokalizowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z możliwością prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu nadbudowy, przebudowy, montażu, remontu i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu,
 - c) o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii;
- 5) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego, z zastrzeżeniem: zakaz lokalizowania elewacji pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych od strony dróg publicznych;
- 6) dopuszczenie kształtowania zabudowy od strony ul. Wierzbńskiej w formie pierzei;
- 7) dopuszczenie realizacji prześwitów bramowych wyłącznie w obszarze wydzielenia wewnętrznego;

3. W zakresie zasad 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;
- 2) w przypadku zagospodarowania działki budowlanej pod funkcje wyłącznie usługowe, dopuszczenie dodatkowo uzupełniającego sposobu zagospodarowania pod:
- a) budynki gospodarcze,
 - b) budynki garażowe,
 - 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 lub usługowych:
 - w obszarze wydzielenia wewnętrznego do 9 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - poza obszarem wydzielenia wewnętrznego do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków pozostałych oraz budowli do 5 m, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m;
- 5) dopuszczenie realizacji maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną:
 - w obszarze wydzielenia wewnętrznego na 1,0,
 - poza obszarem wydzielenia wewnętrznego na 1,2,
 - b) minimalną na 0,15;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 9) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o:
 - symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - nachyleniu połaci dachu w przedziale od 25° 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 15° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) 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) 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, z wyjątkiem:
 - stref zamieszkania,
 - stref ruchu;

11) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- b) parkingów, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 2,
- c) garaży.

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

1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:

- a) z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) drogowych,
- c) celu publicznego;

2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) w celu ochrony przed hałasem:

- 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 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;

6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

5. 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.

6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest zespół urbanistyczno-architektoniczny centrum Miasta Aleksandrowa Łódzkiego obejmującą część obszaru objętego planem, w zasięgu której obowiązuje:

- 1) zachowanie historycznych podziałów własnościowych w strefie przyulicznej;
- 2) nakaz zachowania istniejących linii zabudowy;
- 3) w przypadku odbudowy zabudowy należy zachować:
 - a) jej skalę oraz charakter,
 - b) kąt nachylenia połaci dachowych,
 - c) materiał pokrycia dachu,
 - d) materiał elewacji,
 - e) jej podziały.

7. 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 przestrzennego.

8. 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) informuje się, że 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.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2:
 - a) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 500 m²,
 - b) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 20 m,
 - c) 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 prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
 - a) dojeżdż lub dojazdów,
 - b) parkingów,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

3) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 500 m²;

2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:

a) dojścia lub dojazdu,

b) parkingi,

c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1.

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

1) usług związanych:

a) z gospodarowaniem odpadami,

b) z handlem opałem,

c) z pogrzebami i działalnością pokrewną,

d) ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych;

2) stacji paliw;

3) myjni samochodowych;

4) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

6) w pierwszym rzędzie zabudowy, w obszarze wydzielenia wewnętrznego:

a) wiat,

b) altan,

c) budynków garażowych,

d) budynków gospodarczych.

12. 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) dopuszczenie powiązania terenu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z dróg publicznych zlokalizowanych w ich bezpośrednim sąsiedztwie zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;

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 w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 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 w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem ust. 11 pkt 5;
- 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:
- a) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - b) wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - 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 wykorzystania,
 - 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.
13. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.
14. Ustala się stawkę procentową służącą wyliczeniu opłaty, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości 30%.

Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

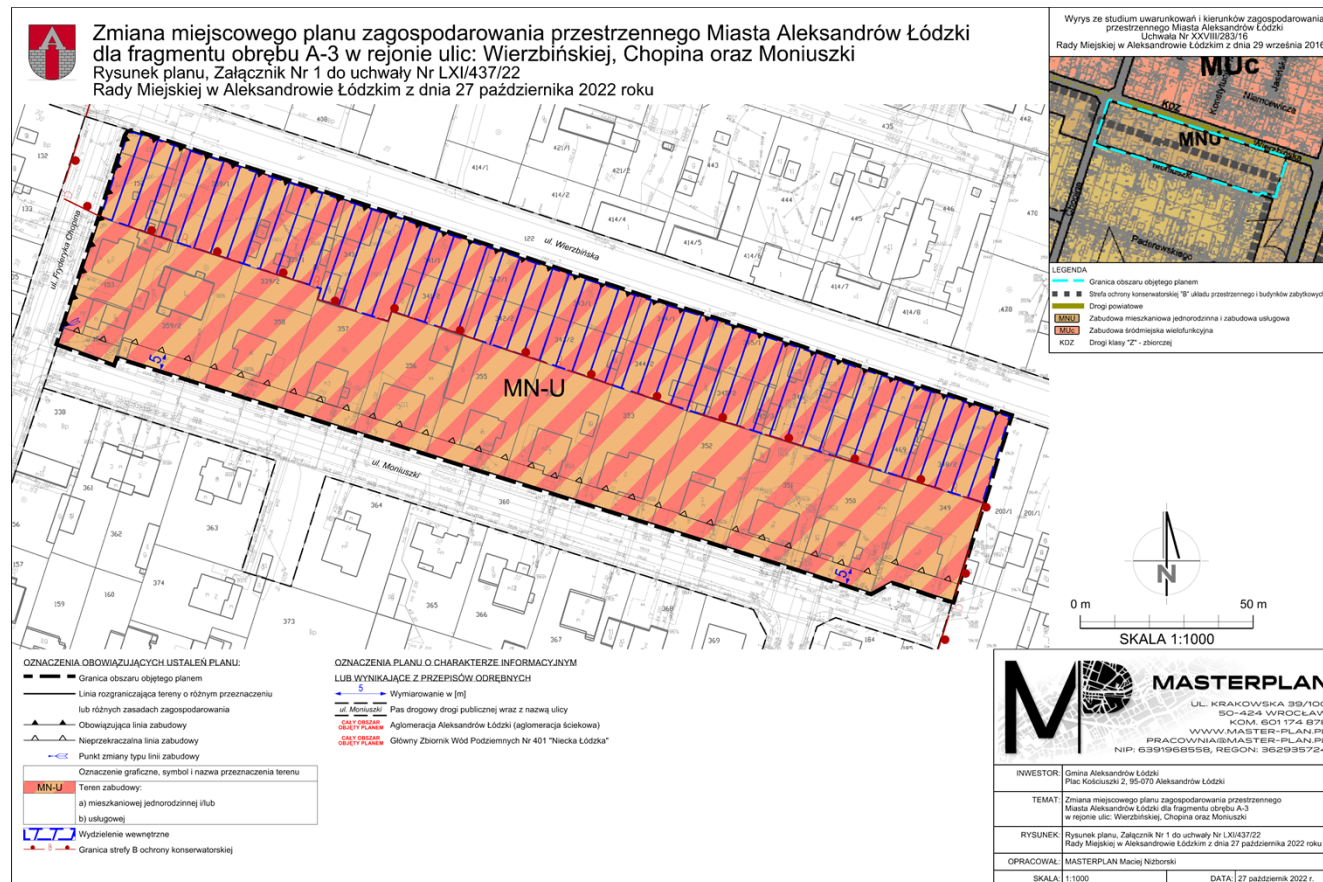
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

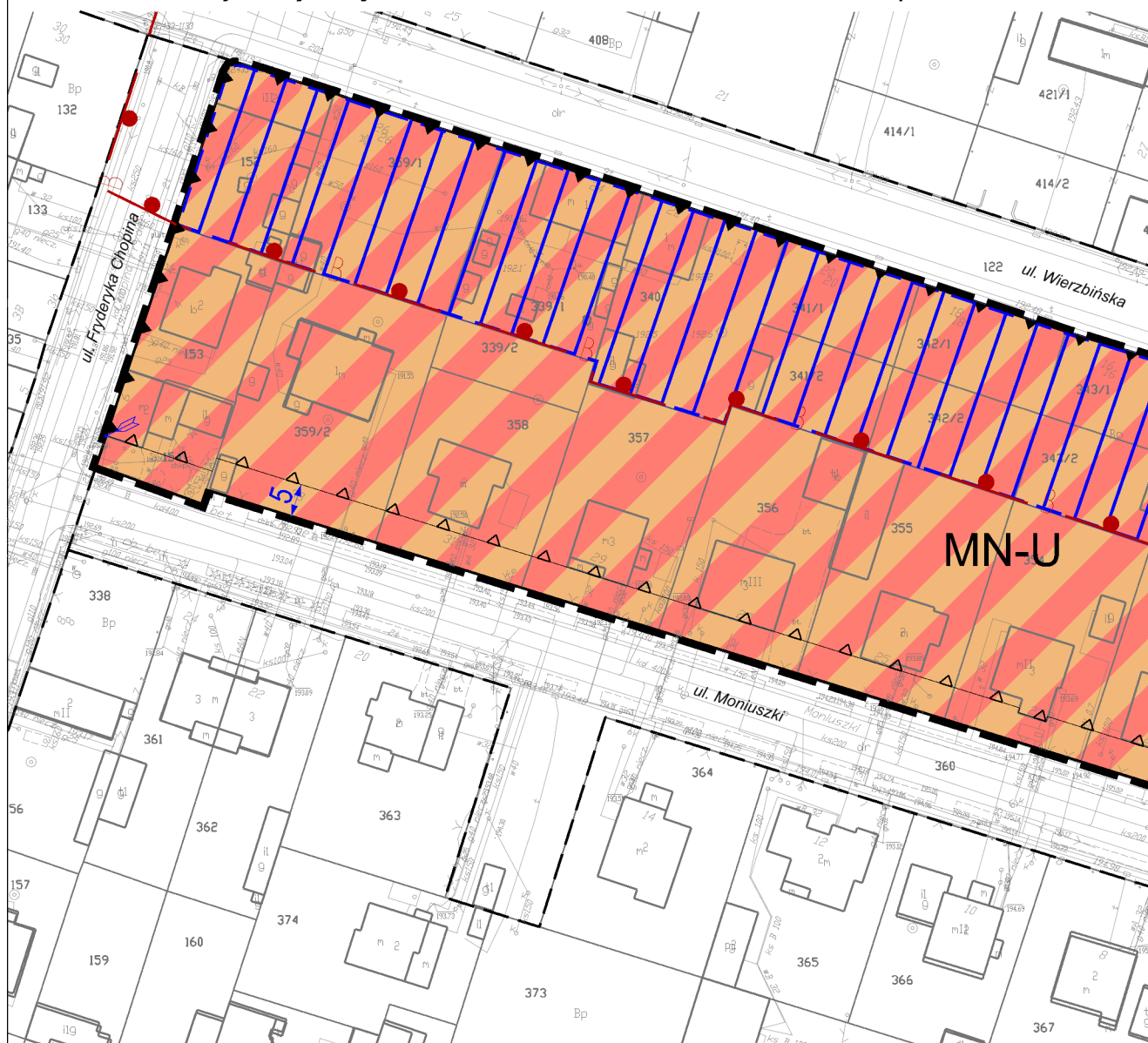
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/437/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 r.

Rysunek planu





Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/437/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Obowiązująca linia zabudowy
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu	
MN-U	Teren zabudowy: a) mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub b) usługowej

- Wydzielenie wewnętrzne
- B — Granica strefy B ochrony konserwatorskiej

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- ← 5 → Wymiarowanie w [m]
- ul. Moniuszki Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

agospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
 ejonie ulic: Wierzbińskiej, Chopina oraz Moniuszki
 wawły Nr LXI/437/22
 kim z dnia 27 października 2022 roku



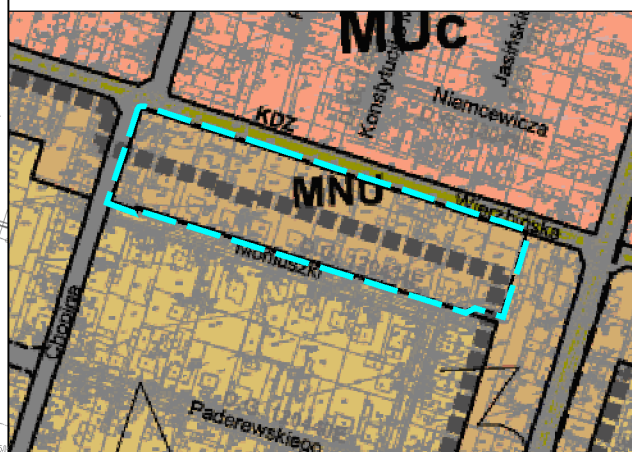
INIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

IKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

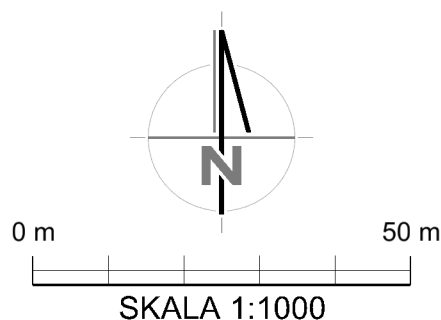
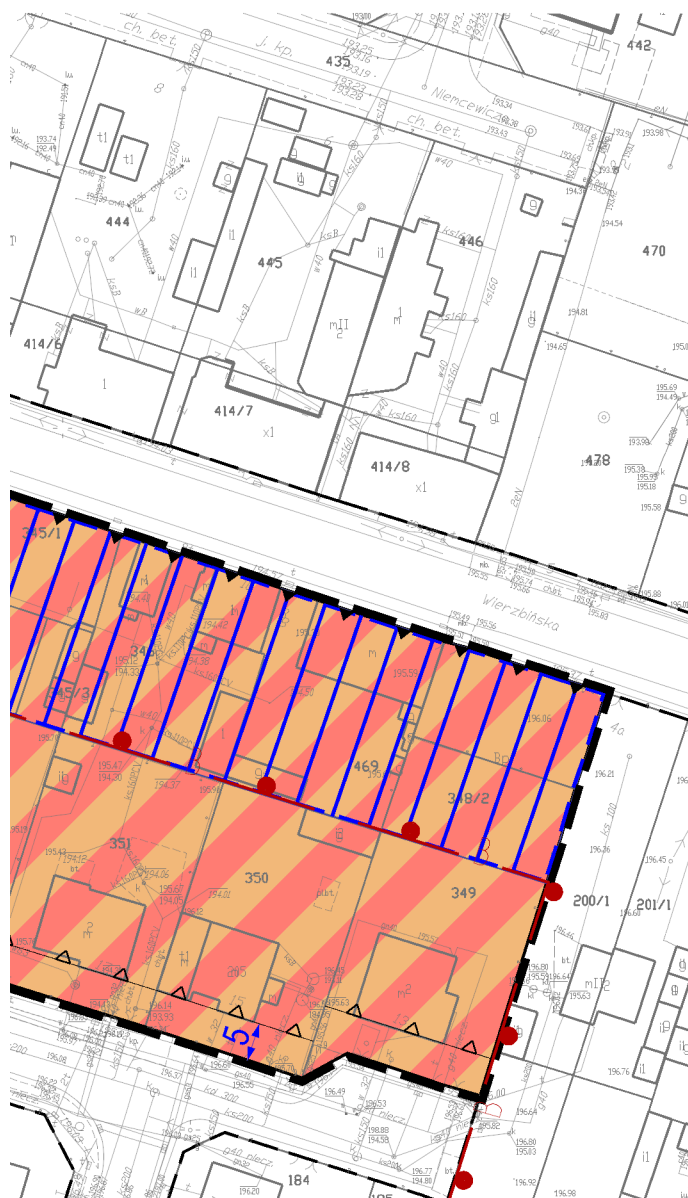
- Wymiarowanie w [m]
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy
- VR IEM Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- VR IEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Miasto Aleksandrów Łódzki z Moniuszki

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.



- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem
 - Strefa ochrony konserwatorskiej "B" układu przestrzennego i budynków zabytkowych
 - Drogi powiatowe
 - MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa
 - MUc Zabudowa śródmiejska wielofunkcyjna
 - KDZ Drogi klasy "Z" - zbiorczej



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-3
w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki

RYSUNEK: Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/437/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022 roku

OPRACOWAŁ: MASTERPLAN Maciej Niżborski

SKALA: 1:1000

DATA: 27 październik 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/437/22

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 27 października 2022 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-3 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Chopina oraz Moniuszki, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/437/22

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 27 października 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

Na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Chopina oraz Moniuszki nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/437/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 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 (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XL/291/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki.

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; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) [dalej: Ustawą]:

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

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

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ład 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. Plan dopuszcza zachowanie istniejących budynków lub ich części zlokalizowanych w obszarze wydzielania wewnętrznego o wysokości większej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem nadbudowy. Zgodnie z ustaleniami Studium zawartymi w pkt. 5.5 (str. 237-238) takie sytuacje zostały dopuszczone jako "punktowe" przekroczenie podanych w Studium maksymalnych wysokości zabudowy, a co za tym idzie, plan miejscowy nie narusza w tym przypadku ustaleń Studium. 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 ład 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, niemniej jednak na wzgląd, że część obszaru objęta została strefą ochrony konserwatorskiej "B", w ustaleniach planu znalazły się dodatkowe zapisy, których celem jest ochrona lokalnego krajobrazu (ujednolicenie kolorystyki, zakaz stosowania jaskrawych kolorów).

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, mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa po usługowa oraz powierzchnia biologicznie nieczynna (pokryta płytami betonowymi). Dopełnieniem są tereny zieleni nieurządzonej.

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, cały analizowany teren to grunty zabudowane i zurbanizowane. 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 wprowadza szereg obostrzeń obowiązujących na obszarze zawierającym się 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 nie występują obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. 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 zawsze lub potencjalnie 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.

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).

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 przy obowiązującej linii zabudowy nie wprowadzono ww. dopuszczenia z uwagi na ich potencjalną lokalizację na granicy pasów drogowych: drogi powiatowej nr 5165E oraz drogi gminnej nr 120406E (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 „dogęszczenia” już istniejącej struktury.

Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalno-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 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 oraz obostrzenia wynikające z występowania 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.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy 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, 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 11 czerwca 2021 r. o podjęciu uchwały nr XL/291/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 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 27 maja 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 6 czerwca 2022 r. do 30 czerwca 2022 r.

Dnia 24 czerwca 2022 r. 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 22 lipca 2022 r.;

10) zarówno do projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

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 m.p.z.p. 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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowo-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 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 walorów 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 po drugiej stronie ulicy Wierzbńskiej, naprzeciwko działki nr 348/2). 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.;
- 9) L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 r.
- 10) LIX/425/22 z dnia 22 września 2022r.

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. Teren ten został uwzględniony w procedurach zaplanowanych do realizacji na rok 2021 podczas siódmej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych przyjętą uchwałą Nr XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.

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 i jego krajobraz. Ponadto, bardzo ważną kwestią jest również potrzeba uregulowania kwestii możliwych do realizacji form działalności usługowych ze szczególnym uwzględnieniem (wyeliminowaniem) działalności uciążliwych (nieakceptowalnych z uwagi na lokalizację i uwarunkowania).

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-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina oraz Moniuszki” [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 +449,6 tys. zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu może przynieść miastu zyski finansowe w perspektywie najbliższych 10 lat. Nie prognozuje się wydatków.

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.