

**UCHWAŁA NR XLVI/427/17
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/230/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego

**Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego, zwanego dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałą Nr XXII/230/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego, w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju miasta Aleksandrów Łódzki.

2. Integralną część planu stanowią:

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

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza

się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 3) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku musi pokrywać się z zewnętrznym oznaczeniem linii;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 8) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 6) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 7) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 8) **IE** – teren infrastruktury elektroenergetycznej;
- 9) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, chroniony prawem miejscowym;
- 10) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) granica obrębu geodezyjnego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem planu;
- 3) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków;
- 4) obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków;
- 5) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;

6) wewnętrzna stacja trafo.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 5 – 8 oraz w §18 - §21 uchwały.

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

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) możliwość sytuowania nowych budynków bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej;
- 3) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 4) dla istniejącej zabudowy zachowanie budynków:
 - a) wyższych niż określone w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i rozbudowy, niewykraczającej poza dotychczasową wysokość,
 - b) o powierzchni zabudowy większej niż określona w „Ustaleniach szczegółowych”, z możliwością ich przebudowy, odbudowy i nadbudowy, niewykraczającej poza dotychczasową powierzchnię zabudowy;
- 5) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą budowli infrastruktury z zakresu łączności.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW-U, MN-U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.

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

- 1) obiekt zabytkowy, wpisany do rejestru zabytków dnia 25.08.1967 r. o numerze A/626/222 (budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 4), dla którego wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 2) obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków objęty ochroną konserwatorską na mocy prawa miejscowego (budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 2), dla którego obowiązuje:
 - a) nakaz zachowania zabytku,
 - b) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej,
 - c) nakaz zachowania historycznej wysokości budynku,
 - d) nakaz zachowania historycznej geometrii dachu,
 - e) nakaz zachowania elementów stanowiących o historycznej kompozycji elewacji,
 - f) zakaz docieplania elementów od zewnątrz,
 - g) zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej;
- 3) strefę „B” ochrony konserwatorskiej na całym obszarze planu, w granicach której obowiązuje:

- a) nakaz zachowania istniejących linii zabudowy,
- b) nakaz utrzymania w jak najlepszym stanie technicznym istniejących obiektów zabytkowych,
- c) nakaz poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez eliminację obiektów dysharmonijnych,
- d) w przypadku wymiany zabudowy należy zachować skalę zabudowy i jej charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podziały elewacji,
- e) nakaz lokalizowania nowych budynków maksymalnie 2 kondygnacyjnych plus poddasze użytkowe w pierzejach historycznego układu ulic, z dopuszczeniem budynków 3 kondygnacyjnych zlokalizowanych w głębi działek budowlanych z zachowaniem zewnętrznych cech architektury regionalnej oraz odpowiednich proporcji gabarytowych,
- f) nakaz zachowania starych podziałów własnościowych głównie w części przyulicznej.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

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

- 1) granicę strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamą z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku, wpisanym do rejestru zabytków dnia 25.08.1976 r. o numerze A/126, dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) złoża udokumentowane;
- 6) krajobrazy priorytetowe.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zasadę podziału prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

- 1) nie więcej niż 10⁰;
- 2) w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Dla infrastruktury technicznej, w celu regulacji granic, dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;

2) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej niskiego ciśnienia,
- b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
- c) z butli z gazem propan-butan;

3) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła,
- b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW,
- c) z proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

4) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
- b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
- b) niezanieczyszczonych do ziemi;

7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych;
- 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:
 - a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej dla usług oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 3 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomii oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 4) na pozostałych terenach liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

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

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MW-U ustala się równorzędne przeznaczenie pod:

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

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) garaże;
- 4) miejsca postojowe.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 14 m,
 - b) gospodarczej, garażowej oraz altan – 5 m;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej liczbę kondygnacji nadziemnych nie mniejszą niż 2 i nie większą niż 3;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 2,1;
- 5) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45° lub dachy płaskie;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich i jednospadowych z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący;
- 10) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 11) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

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

- 1) warsztatów i myjni samochodowych;
- 2) stacji paliw.

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

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

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) budynki gospodarcze, dla zabudowy usługowej;
- 3) garaże, dla zabudowy usługowej;
- 4) miejsca postojowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych:

- 1) wolno stojących;
- 2) w zabudowie bliźniaczej.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej: 3 kondygnacje nadziemne – 14 m,
 - b) gospodarczej, garażowej oraz altan – 5 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1,5;
- 4) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,05;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:
 - a) jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) płaskie wyłącznie dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 8) pokrycie dachów:
 - a) płaskich i jednospadowych z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 9) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;

10) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki dla budynków:
 - a) wolno stojących – 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla budynków:
 - a) wolno stojących – 20 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 16 m.

6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki dla budynków:
 - a) wolno stojących – 700 m²,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki dla budynków:
 - a) wolno stojących – 20 m,
 - b) w zabudowie bliźniaczej – 16 m.

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

- 1) warsztatów i myjni samochodowych;
- 2) stacji paliw.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KDD ustala się przeznaczenie pod: drogę publiczną klasy dojazdowej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 15 m do 26 m jak na rysunku planu;
- 2) plac do zawracania samochodów.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: IE ustala się przeznaczenie pod: infrastrukturę elektroenergetyczną.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem budowli i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej.

3. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budowli – 5 m;
- 2) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 5% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

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

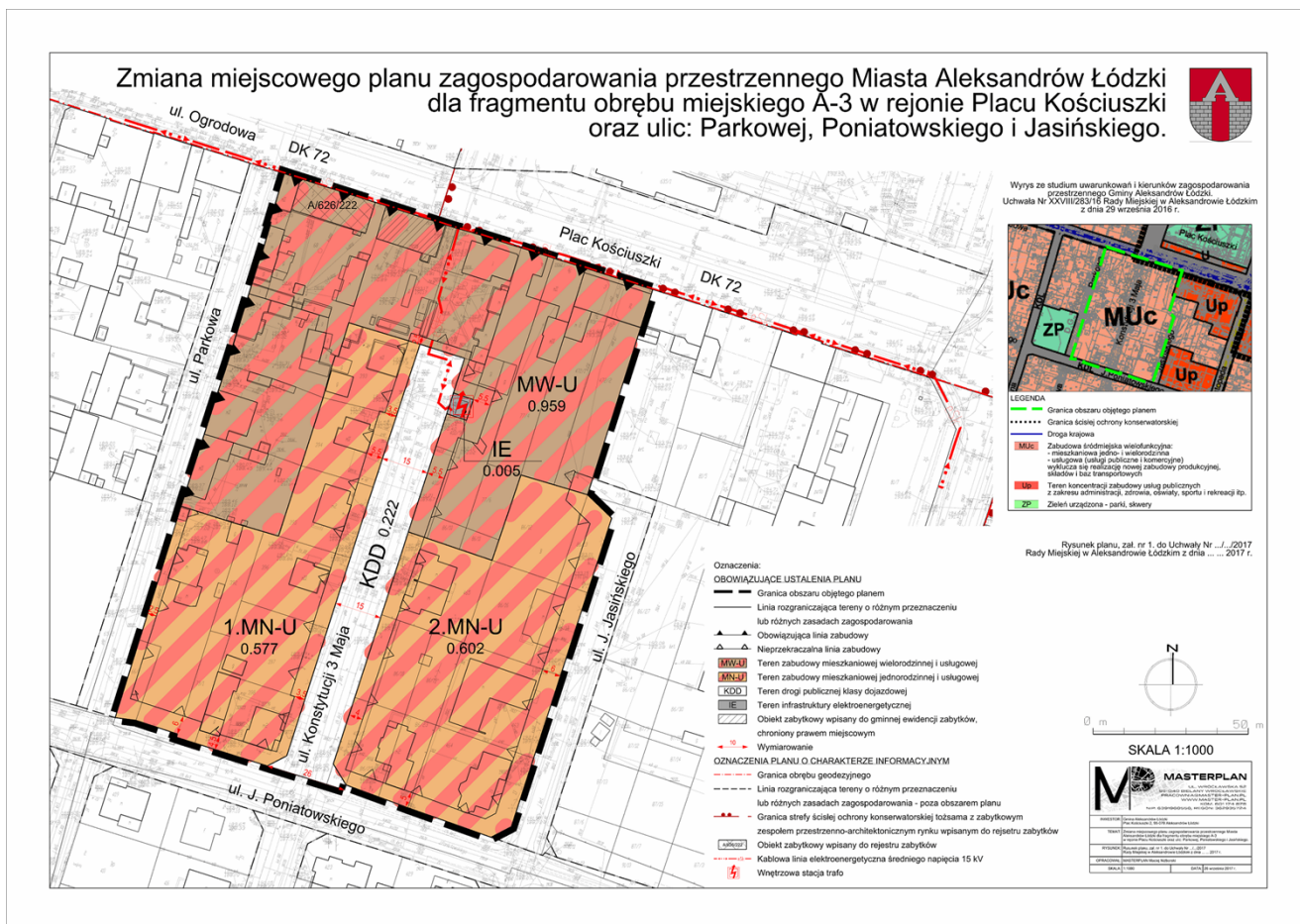
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

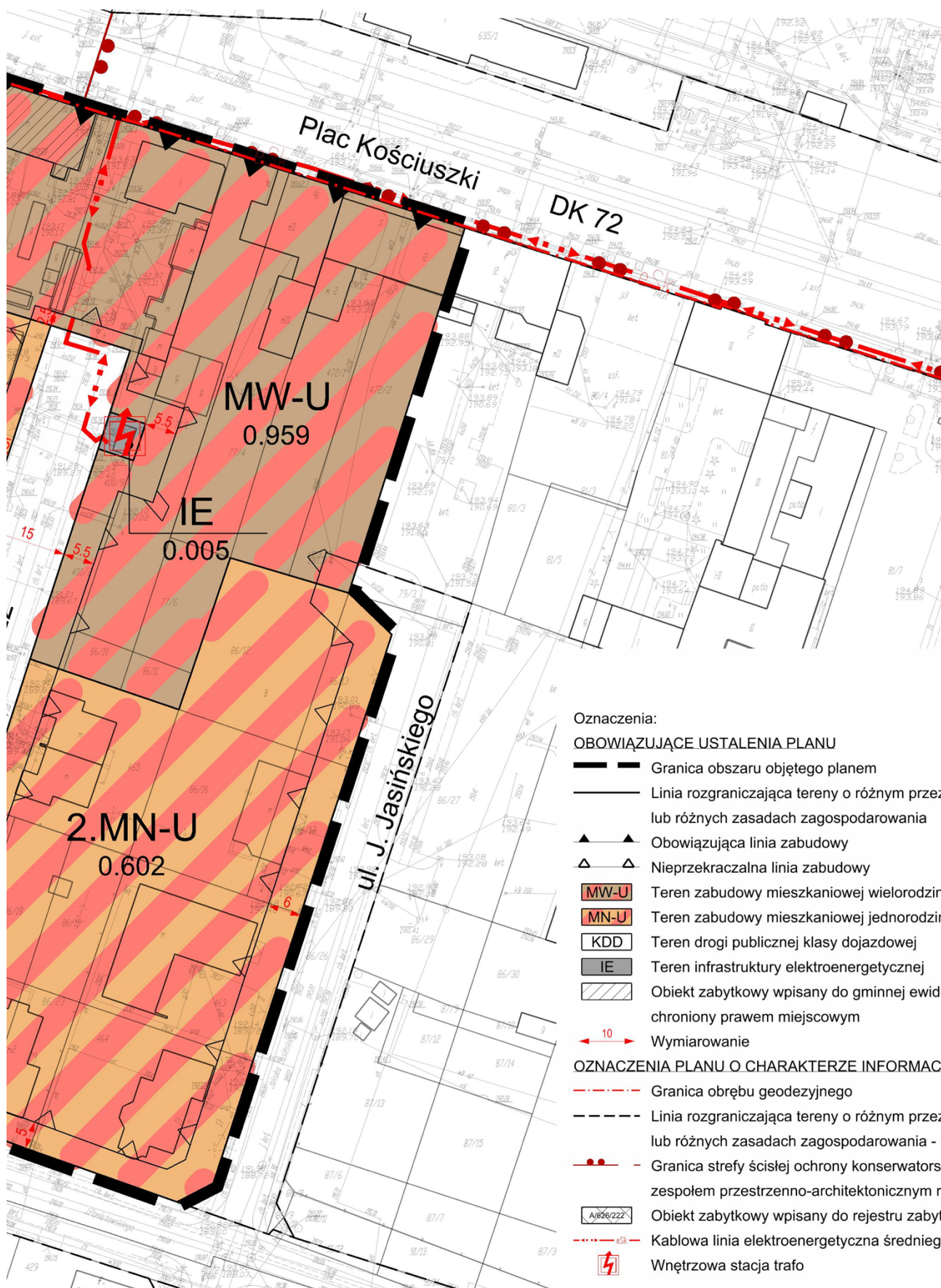
Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/427/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

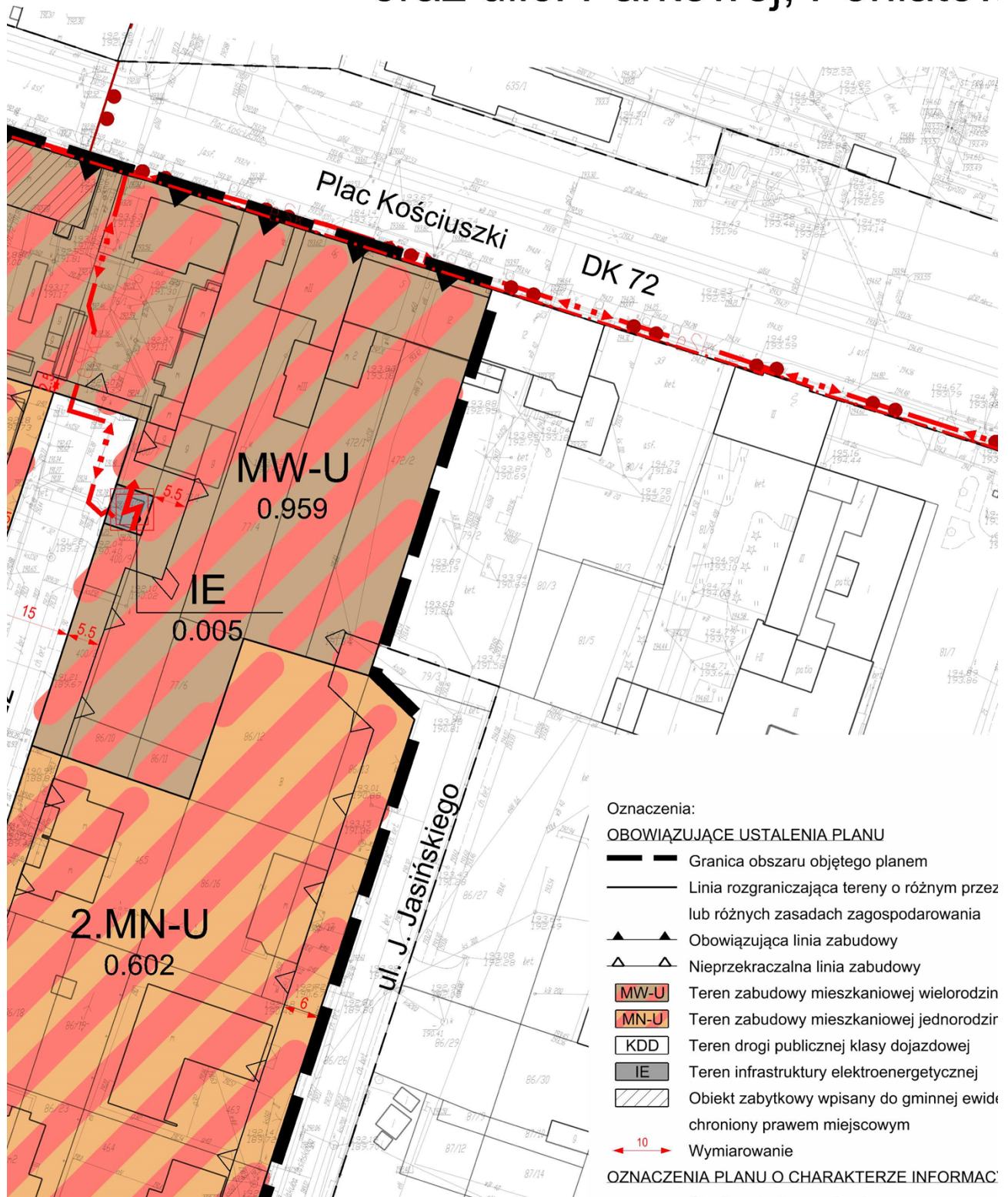


Zmiana miejscowego planu zagospod. dla fragm





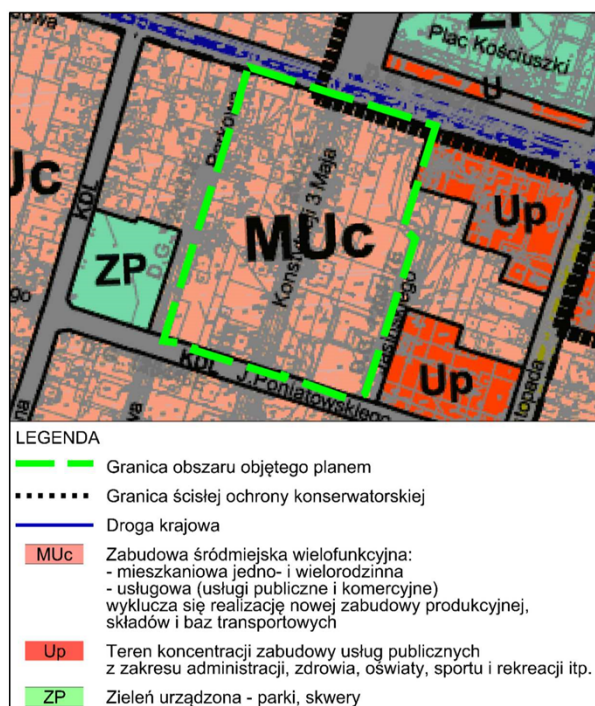
Plan zagospodarowania przestrzennego Miasta dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulic: Parkowej, Poniatowskiej oraz ulic:



Plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki planu A-3 w rejonie Placu Kościuszki ul. J. Poniałowskiego i Jasińskiego.



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

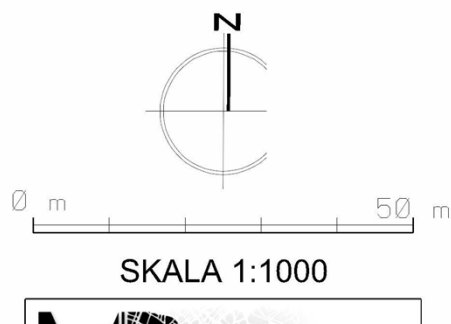


USTALENIA PLANU

- o obszarze objętego planem
- ograniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- ogólnych zasadach zagospodarowania
- ograniczająca linia zabudowy
- ograniczająca linia zabudowy
- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- drogi publicznej klasy dojazdowej
- infrastruktury elektroenergetycznej
- zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- ogólny prawem miejscowym
- ograniczenie

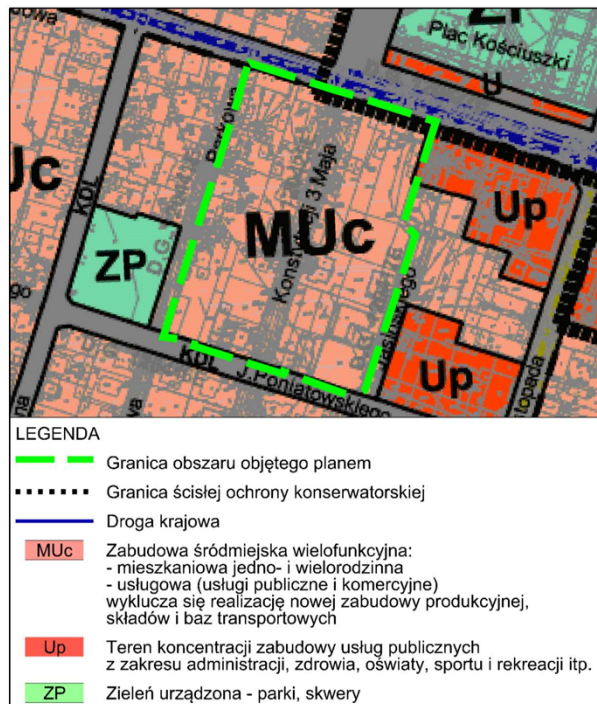
PLAN O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

zabudowy mieszkaniowej





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

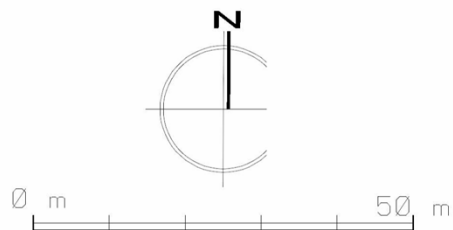


USTALENIA PLANU

- obszaru objętego planem
- zgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- rych zasadach zagospodarowania
- zująca linia zabudowy
- kraczalna linia zabudowy
- abudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
- abudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
- drogi publicznej klasy dojazdowej
- nfrastruktury elektroenergetycznej
- zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków,
- ny prawem miejscowym
- rowanie

PLAN O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- obrębu geodezyjnego
- zgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- rych zasadach zagospodarowania - poza obszarem planu
- strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsamy z zabytkowym
- przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków
- zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
- ła linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- owa stacja trafo



SKALA 1:1000

	MASTERPLAN UL. WROCŁAWSKA 52 95-040 BIELANY WROCŁAWSKIE PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL WWW.MASTER-PLAN.PL KONT. 601 174 878 NIP: 6391960558, REGON: 362935724	
	INWESTOR	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
	TEMAT	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obszaru miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasieńskiego.
	RYSunek	Rysunek planu, zal. nr 1, do Uchwały Nr .../.../2017 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ... 2017 r.
	OPRACOWAŁ	MASTERPLAN Maciej Nizborski
	SKALA	1:1000
	DATA	26 września 2017 r.

Oznaczenia:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Obowiązująca linia zabudowy
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej
-  Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
-  Teren infrastruktury elektroenergetycznej
-  Obiekt zabytkowy wpisany do gminnej ewidencji zabytków, chroniony prawem miejscowym
-  Wymiarowanie

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

-  Granica obrębu geodezyjnego
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem planu
-  Granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej tożsama z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków
-  Obiekt zabytkowy wpisany do rejestru zabytków
-  Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  Wnętrzowa stacja trafo

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/427/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

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

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/427/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

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

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/230/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

1. Uwzględniając zwłaszcza:

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

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego, a także w zgodzie z ustaleniami obowiązującego na przedmiotowym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasadne jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako naturalnej kontynuacji zabudowy sąsiedniej w celu uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta. W ramach zabudowy mieszkaniowo-usługowej ustalono równorzędne przeznaczenie:

a) dla terenu oznaczonego symbolem MW-U pod:

- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- zabudowę usługową;

b) dla terenów oznaczonych symbolem MN-U pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w ramach której dopuszcza się realizowanie budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących lub w zabudowie bliźniaczej,
- zabudowę usługową.

Realizacja wyżej wymienionych przeznaczeń terenu możliwa jest w dowolnych proporcjach lub jako zamienny sposób zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nimi związanych.

Ponadto, część obszaru opracowania została przeznaczona pod drogę publiczną klasy dojazdowej, której zadaniem jest bezpośrednia obsługa przyległych do niej terenów oraz teren infrastruktury elektroenergetycznej, na którym zlokalizowana jest wnetrzowa stacja transformatorowa;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej;

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

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne oraz grunty rolne chronione. Cały teren należy do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane B – tereny mieszkaniowe.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 10-30% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

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

przepisami odrębnymi.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi;

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

na terenie opracowania zlokalizowane są dwa budynki zabytkowe:

a) pierwszy, położony przy drodze krajowej nr 72 (ul. Ogrodowa nr 4):

- funkcja: mieszkalna,
- wykonanie: drewno,
- datowanie: połowa XIX w. (wg MPZP), lata 20 XX w. (wg karty budynku),
- ochrona: wpisany do rejestru zabytków, nr A/626/222 z dnia 25.08.1967 r., ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz chroniony prawem miejscowym (zapis w MPZP uchwała nr XXVII/241/04 z dnia 16.12.2004 r.);

b) drugi, położony przy drodze krajowej nr 72 (ul. Ogrodowa nr 2):

- funkcja: mieszkalna,
- wykonanie: drewno, tynk,
- datowanie: 1890 r.,
- ochrona: ujęty w gminnej ewidencji zabytków oraz chroniony prawem miejscowym (zapis w MPZP uchwała nr XXVII/241/04 z dnia 16.12.2004 r.).

Dla obiektu przedstawionego w lit. a wszelkie działania należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Natomiast dla obiektu położonego przy ul. Ogrodowej nr 2 plan ustala:

- nakaz zachowania zabytku,
- nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej,
- nakaz zachowania historycznej wysokości budynku,
- nakaz zachowania historycznej geometrii dachu,
- nakaz zachowania elementów stanowiących o historycznej kompozycji elewacji,
- zakaz docieplania elementów od zewnątrz,
- zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków (klimatyzatorów, anten satelitarnych, przewodów dymowych i wentylacyjnych itp.) na elewacji frontowej;

Ponadto, cały obszar opracowania znajduje się w strefie „B” ochrony konserwatorskiej, w granicach której obowiązują:

- nakaz zachowania istniejących linii zabudowy,
- nakaz utrzymania w jak najlepszym stanie technicznym istniejących obiektów zabytkowych,
- nakaz poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez eliminację obiektów dysharmonijnych,
- w przypadku wymiany zabudowy należy zachować skalę zabudowy i jej charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podziały elewacji,
- nakaz lokalizowania nowych budynków maksymalnie 2 kondygnacyjnych + poddasze użytkowe w pierzejach historycznego układu ulic, z dopuszczeniem budynków 3 kondygnacyjnych zlokalizowanych w głębi działek budowlanych z zachowaniem zewnętrznych cech architektury regionalnej oraz odpowiednich proporcji gabarytowych,
- nakaz zachowania starych podziałów własnościowych głównie w części przyulicznej.

W najbliższym sąsiedztwie planu, od strony północnej (północna granica obszaru objętego planem) przebiega granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej, która pokrywa się z zabytkowym zespołem przestrzenno-architektonicznym rynku wpisanym do rejestru zabytków dnia 25.08.1976 r. pod numerem A/126. Plan ustala dla ww. form ochrony konserwatorskich obowiązki uwzględniania przepisów odrębnych z zakresu ochrony i opieki nad zabytkami.

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

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, a także wprowadza standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania

rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do wszelkiej infrastruktury technicznej, która zlokalizowana jest w ciągach ulic zlokalizowanych bezpośrednio przy granicy planu:

- a) od północy – droga krajowa nr 72 (Plac Kościuszki i ul. Ogrodowa),
- b) od wschodu – ulica Jakuba Jasińskiego,
- c) od południa – ulica Ks. Józefa Poniatowskiego,
- d) od zachodu – ulica Parkowa;

jak i na terenie opracowania (ul. Konstytucji 3 Maja).

Teren znajduje się w przestrzeni zurbanizowanej, w sąsiedztwie takich terenów jak:

- a) zabudowa mieszkaniowa jedno i wielorodzinna,
- b) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- c) zabudowa usługowa;

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ drogowy, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego miasta;

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy: mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

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

9) potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza nowe elementy układu dróg publicznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Ponadto, na terenie opracowania znajduje się teren związany z infrastrukturą elektroenergetyczną wraz z wewnętrzną stacją transformatorową, którego przeznaczenie się utrwała;

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

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

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

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

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXII/230/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 31 marca 2016 r.

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

- a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 29 kwietnia 2016 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,
- d) rozpatrzył złożone wnioski,
- e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
- h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- j) ogłosił w dniu 14 lipca 2017 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 26 lipca 2017 r. do 18 sierpnia 2017 r. oraz w dniu 28 lipca 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- k) wyznaczył termin do 11 września 2017 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- l) do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, dotycząca dopuszczenia dla całego terenu MW-U możliwości pokrycia dachów blachą łączoną na rąbek stojący, która została uwzględniona;
- m) wprowadził zmiany wynikające z uwzględnienia ww. uwagi, tj.: wykreślił część §18 ust. 3 pkt 9 lit. b tiret 4 w zakresie „... wyłącznie na obiektach, o których mowa w §9 pkt 1 i 2” pozostawiając tiret w brzmieniu „blachą łączoną na rąbek stojący” dopuszczając tym samym możliwość pokrycia dachów blachą łączoną na rąbek stojący na całym terenie MW-U;

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

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

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

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

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych

ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowe i usługowe w różnej konfiguracji.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny. Interes publiczny został również uwzględniony poprzez utrwalenie drogi publicznej oraz terenu związanego z infrastrukturą elektroenergetyczną. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. W tym miejscu należy dodatkowo zaznaczyć, iż na terenie objętym planem znajduje się kilka działek nieposiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Pomimo to, wraz z innymi działkami stanowią własność pojedynczych podmiotów (osób fizycznych) co więcej, w ramach przedmiotowych działek realizowana jest jednorodna funkcja. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

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

Na obszarze planu zlokalizowane są drogi publiczne, które mogą bezpośrednio i pośrednio obsługiwać przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

projekt planu wprowadza ustalenie, które daje możliwość realizacji ścieżek pieszych i rowerowych wyłącznie na terenie drogi publicznej klasy dojazdowej. Ponadto, na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej uchwałą Nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr: XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 roku, XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku, XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 roku oraz XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 roku.

Zgodnie z harmonogramem uchwalania planów miejscowych potwierdzono, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji, a zmiana planu uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Pozwoli również rozważyć według złożonych wniosków, możliwość wprowadzenia planowanych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych planem.

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 i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego szacunkowe docelowe wpływy do budżetu gminy oraz koszty związane z uchwaleniem planu miejscowego przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

- a) potencjalne roczne docelowe wpływy z podatku od nieruchomości z nowych terenów budowlanych – 0 zł,
- b) szacunkowe, docelowe wpływy podatku jw. w okresie 15 lat przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 10 roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawki podatku) – 0 zł,
- c) potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej pobieranej w wyniku sprzedaży

- nieruchomości w ciągu pięciu lat od wejścia w życie ustaleń planu miejscowego – 77 000 zł,
- d) potencjalne wpływy z opłaty adiacenckiej – 0 zł,
- e) sprzedaż gruntów komunalnych – 0 zł.

2) wydatki gminy:

- a) wykup terenów pod cele publiczne – 0 zł,
- b) budowa infrastruktury technicznej – 0 zł,
- c) potencjalne koszty związane z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu przejrzystości progностycznej.

Opracowany projekt zmiany planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego może spowodować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, ponieważ część nieruchomości objęta zmianą planu będzie mogła być zabudowana w sposób, który realnie wpływa na wzrost wartości nieruchomości (teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej).

Prognoza nie przewiduje jakichkolwiek wydatków związanych z zakupem gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego. Ponadto nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej. W związku z tym uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje obciążenia budżetu gminy.

Opracowany projekt planu miejscowego ma niewielki ale korzystny wpływ na budżet gminy.

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

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