

Projekt

z dnia 23 maja 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LV/ /18
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 30 maja 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566) w związku z Uchwałą Nr XLI/398/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 czerwca 2017 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja, po stwierdzeniu, iż plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki przyjętego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r., **Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:500 wraz z wrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni.

§ 3. Granice obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

§ 4. 1. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;
- 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczających drogi lub granicy działki, zgodnie z rysunkiem planu, oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) szczegółowych zasad i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 7) stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na to, iż nieruchomości objęte planem stanowią własność gminy lub Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gminy.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) symbol określający przeznaczenie terenu;
- 5) granica strefy ochrony konserwatorskiej „B”.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale: U – tereny zabudowy usługowej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody na obszarze objętym planem

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 3) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej;
- 2) cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego zachowuje się wyznaczoną w granicach pokazanych na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej „B” w celu objęcia ochroną historycznego układu przestrzennego centralnej części miasta:

- 1) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obejmuje się ochroną: zachowanie starych podziałów własnościowych;
- 2) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy:
 - a) zachować nieprzekraczalne linie zabudowy oraz dążyć do uzupełnienia zabudowy pierzejowej,
 - b) w nowej zabudowie zachować skalę zabudowy i jej charakter, charakterystyczny dla obszaru tej części miasta, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podziały elewacji.

Rozdział 3

Zasady obsługi komunikacyjnej i infrastruktura techniczna

§ 12. 1. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej, powiatowej – ul. 1-go Maja.

2. Obowiązuje zachowanie przejazdu od ul. 1-go Maja do działki o nr. 84/2, dopuszcza się realizację przejazdu bramowego.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowych i gospodarczych oraz przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 15. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie miasta regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą plan ustala:

- 1) zaopatrzenie ze źródeł lokalnych bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości spalin – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyłączeniem elektrowni wiatrowych.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o system ogólnomiejski;
- 2) lokalizowanie podłączeń i szafek gazowych przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem U plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy gospodarczej, obsługi targowiska, infrastruktury technicznej, dojść, dojazdu i zieleni;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
 - a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy wraz z powierzchnią utwardzoną: 80 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,01,

- maksymalny: 1,0;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość: nieprzekraczająca 12,5 m,
 - b) dachy: płaskie lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych:
 - a) dla zabudowy usługowej – 3 stanowiska na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki, z zapewnieniem minimum 1 stanowiska dla posiadacza karty parkingowej.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 22. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na to, iż nieruchomości objęte planem stanowią własność gminy lub Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gminy.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LV/ /18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 30 maja 2018 r.

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA FRAGMENTU OBREBU MIEJSKIEGO A-3
W REJONIE ULICY 1-MAJA**

RYSUNEK PLANU

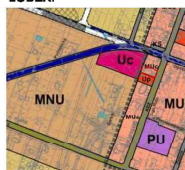
SKALA 1 : 500



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW
ŁÓDZKI

ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKACZALNE LINIE ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”



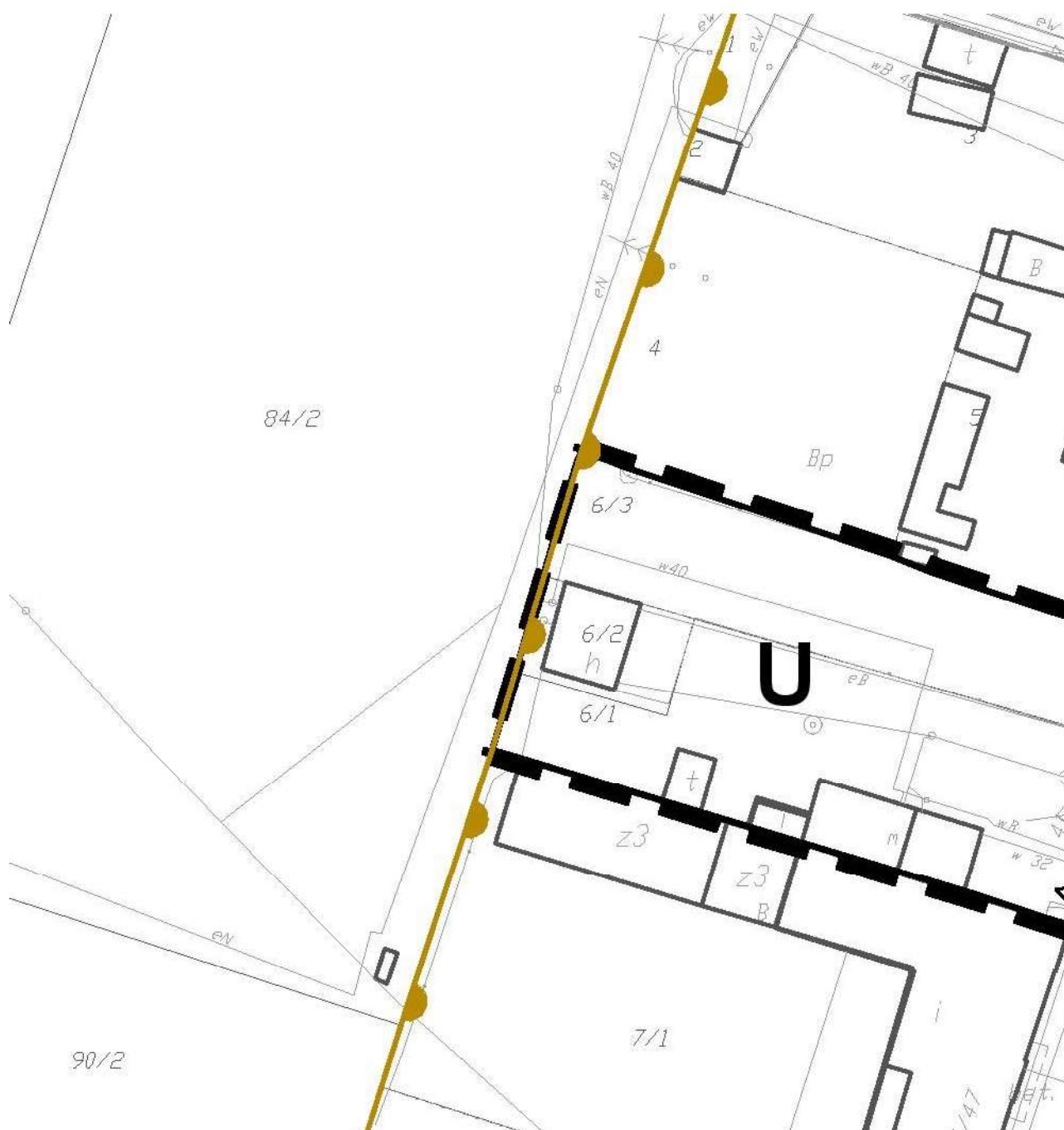
----- Granica obszaru objętego zmianą planu

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR 6842.1339.2017 1020 P Z DNIA 09.03.2017 R.

TEREN		SPÓŁKA Z O.O. 
PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I GIEBELI URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD 00-440-00-00, ul. Żurbita 10, UL. 10C, 00-440-00-00, 00-440-00-00, e-mail: info@teren.pl		
		
TMAT	PLANIA WYKONCZĄCJA I PLAN ZAOPRAWNIENIA PRZESTRZENI MIASTA ALJEBRONOW ŁÓDZKI NA PODSTAWIE CZĘŚCI WYKONCZĄCJ I PLANU	
RYTUENIK	RYTUNIK PLANI	
PROJEKTANT	mgr Tomaszka Duda z upoważnieniem	mgr inż. Jolanta Kozłowska z upoważnieniem
ZLECENIODAWCA:	MIASTO ALJEBRONOW ŁÓDZKI	
DATA MARCOWIEC 2016	UMIENIA 10 MARCOWIEC 2016, 10.03.2017	SKALA 1:500

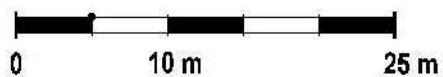
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA FRAGMENTU W REJONIE ULICY 1-MAJA

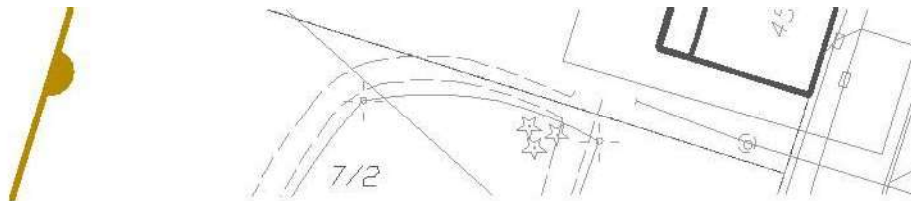
RYSUNEK PLANU



OWANIA PRZESTRZENNEGO ITU OBRĘBU MIEJSKIEGO A-3

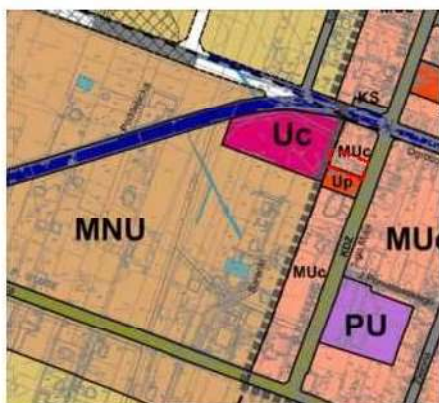
SKALA 1 : 500



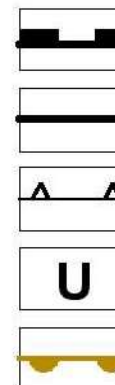


WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

ELEME

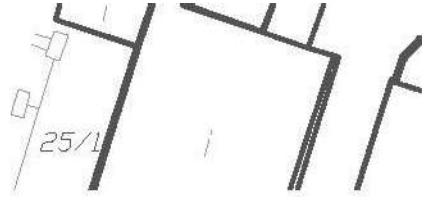


OZNACZENIE TERENU	PRZEMIAŃAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	- usługi, w tym usługi publiczne i rekreacyjne, usługi kulturalne, sportowe, rekreacyjne itp., związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców - zabudowa rekreacyjna (indywidualna i w postaci odcinków) części miasta
MNR	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	- zabudowa zgodna z usytuowaniem zabudowy i usługami - usługi, w tym dla zabudowy MNR - ogrody/ogrody
MNU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA, ZABUDOWA USŁUGOWA	- zabudowa z uwzględnieniem skali zabudowy i usługami - usługi, w tym dla zabudowy MNU
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	- usługi, w tym usługi publiczne i rekreacyjne, usługi kulturalne, sportowe, rekreacyjne itp., związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców - zabudowa i usługi, w tym dla zabudowy MW
MUC	ZABUDOWA WODNOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA	- usługi, w tym dla zabudowy MUC
PU	ZABUDOWA WODNOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA	- usługi, w tym dla zabudowy PU
Uc	ZABUDOWA WODNOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA	- usługi, w tym dla zabudowy Uc
Up	ZABUDOWA WODNOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA, WODOKANALIZACYJNA	- usługi, w tym dla zabudowy Up



----- Granica obszaru objętego zmianą planu

MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR 6642.1339.2017_1020_P Z DNIA 09.03.2017 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”

Strona 5

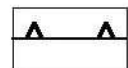
ELEMENTY OBOWIAZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



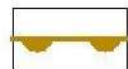
**LINIE ROZGRANICZAJĄCE TEREN O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA**



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ „B”

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV/ /18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 30 maja 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja.

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV/ /18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 30 maja 2018 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Ze względu na brak zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, niniejsza uchwała nie rodzi skutków finansowych.

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja, i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566).

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego w rozdziale 2 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, oraz ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego w rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w zmianie planu miejscowego walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa zasad ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego. Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących terenów leśnych, użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie. Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu w § 11 określił zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zachowując wyznaczoną w granicach pokazanych na rysunku planu strefę ochrony konserwatorskiej „B” w celu objęcia ochroną historycznego układu przestrzennego centralnej części miasta.

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

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń odnoszących się między innymi do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia.
Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie potrzeb osób niepełnosprawnych.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Nie określa się stawki procentowej służącej naliczeniu

jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości z uwagi na to, iż nieruchomości objęte planem stanowią własność gminy lub Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym gminy.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w maksymalnie możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej gospodarki odpadami, zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, telekomunikacji.

10) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 20 października 2017 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. W dniach od 19 marca 2018 r. 12 kwietnia 2018 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. Na dzień 5 kwietnia 2018 r. wyznaczono dyskusję publiczną, z terminem składania uwag do 26 kwietnia 2018 r. W wyznaczonym terminie uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie wpłynęły.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

11) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

12) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

13) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Szczegółowe ustalenia dotyczące poszczególnych terenów zawarto w § 21 uchwały.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja wydała pozytywną opinię po posiedzeniu, które odbyło się w dniu 30 października 2015 roku. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przekazał w dniu 9 listopada 2015 roku Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, zaś podczas sesji omówił je. Na podstawie przedstawionych wyników analiz, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęta w dniu 26 listopada 2015 roku uchwałę nr XVI/161/15 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, zmienionej uchwałami: Nr XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 r., Nr XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 r., Nr XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 r., Nr XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 r., Nr XLVII/446/17 z dnia 23 listopada 2017 r. oraz Nr LIV/517/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r.).

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przyniesie dochodów do budżetu Gminy, nie spowoduje też jego obciążeń tytułu realizacji infrastruktury technicznej i odszkodowań.