

UCHWAŁA NR LXI/438/22
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.), w związku z Uchwałą Nr XL/292/21 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 fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego oraz stwierdzając, że 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., 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, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, ustalone w Uchwale Nr XL/292/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 roku, oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 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, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli;

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi:
 - a) 1PU – teren usług, produkcji, składów i magazynów,
 - b) 1KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię, szerokość i kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego, nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszczenie sytuowania budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną, bezpośrednio przy tej granicy lub w odległości 1,5 m od niej,
 - c) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16 m;
 - d) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów: dla zabudowy usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów minimum 1 miejsce do parkowania na każde 250 m² powierzchni użytkowej obiektu;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy istniejąca droga publiczna klasy lokalnej, częściowo zlokalizowana poza obszarem objętym planem, oznaczona na rysunku planu symbolem KDL;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez ul. Zgierską i Głowackiego;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów – 8,0 m wraz z placami manewrowymi o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonym pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) dopuszczenie lokalizacji projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z pasem technologicznym o szerokości 3,0 m;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej wzdłuż dróg, poza obszarem objętym planem;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - c) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej sieci gazowej, zlokalizowanej wzdłuż dróg poza obszarem objętym planem oraz z projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z istniejącej sieci ciepłowniczej oraz ze źródeł indywidualnych, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni oraz zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 10) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 11) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 12. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związaną z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem PU;
- 2) 0,1% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.

§ 13. W zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;

- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłyśków.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie – usługi, produkcja, składy i magazyny;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,2 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów do 15,0 m,
 - gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:
 - usługowych, produkcyjnych, składów i magazynów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 6) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 2500 m²,
- 7) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. Dla drogi, oznaczonej na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDL	droga publiczna klasy lokalnej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 1,5 m do 2,9 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	poszerzenie drogi istniejącej, w granicach planu znajduje się fragment drogi

Rozdział 4

Ustalenia końcowe

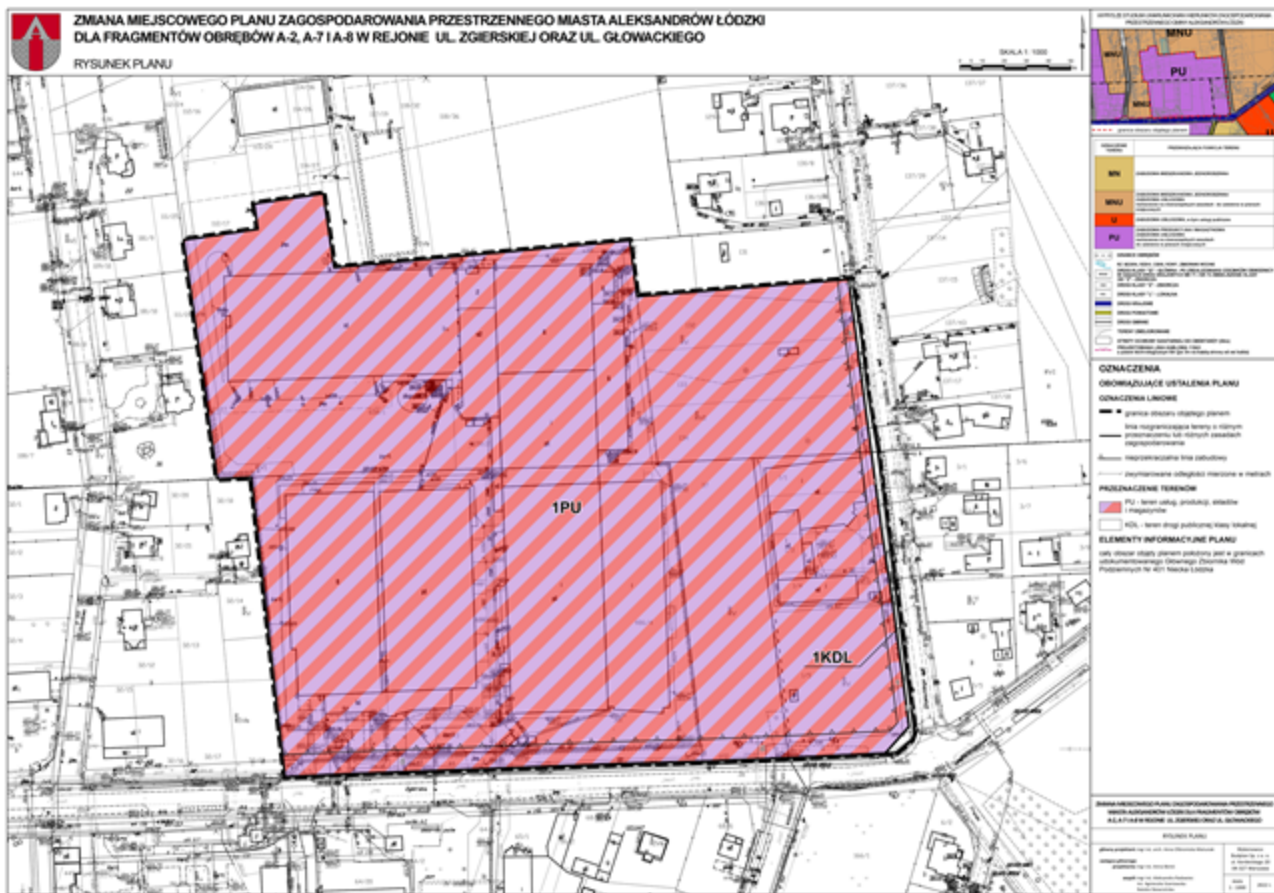
§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/438/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 r.





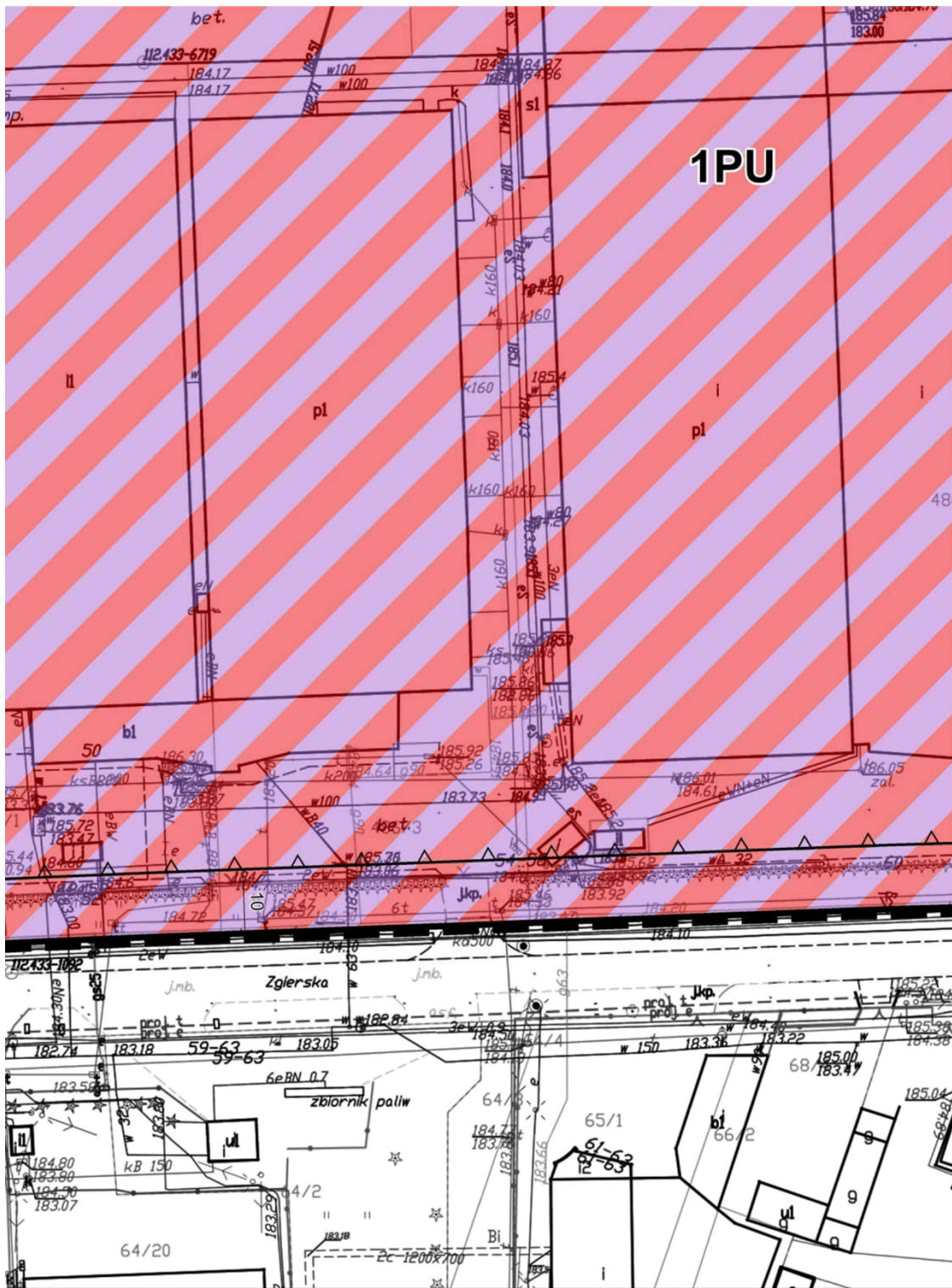
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSZCZENIA DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW A-2, A-

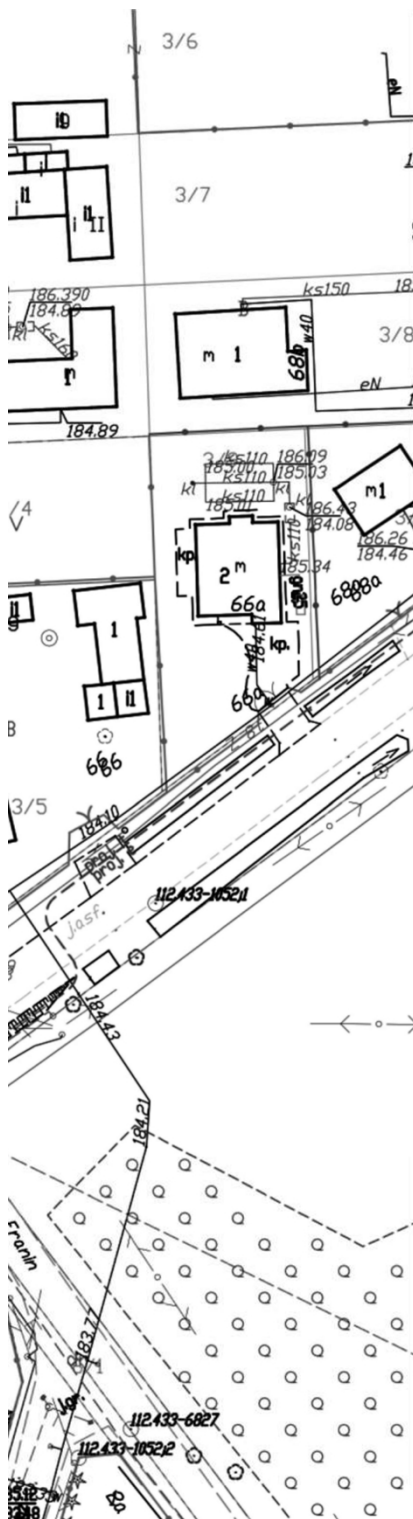
RYSUNEK PLANU



SANDRÓW ŁÓDZKI JACKIEGO







PRZEZNACZENIE TERENÓW

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA FRAGMENTÓW OBRĘBÓW
A-2, A-7 I A-8 W REJONIE UL. ZGIERSKIEJ ORAZ UL. GŁOWACKIEGO**

główny projektant: mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak

zespół: mgr inż. Aleksandra Radawiec
inż. Agnieszka Szaniawska
Natalia Skowrońska

skala 1 : 1000	2022 r.
-------------------	---------

OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

  granica obszaru objętego planem

 linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

 nieprzekraczalna linia zabudowy

 zwymiarowane odległości mierzone w metrach

PRZEZNACZENIE TERENÓW

 PU - teren usług, produkcji, składów i magazynów

 KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/438/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r., uwagi można było wносить do dnia 26 września 2022 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.), do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/438/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego.

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego dotyczy terenu usług, produkcji, składów i magazynów oraz terenu drogi publicznej klasy lokalnej. Plan nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/438/22
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

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XL/292/21 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 fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 6,7 ha, zlokalizowanego we wschodniej części gminy Aleksandrów Łódzki i północnej części miasta Aleksandrów Łódzki. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego obowiązuje zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-7 i A-2 przyjęta Uchwałą Nr L/491/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. oraz zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębów A-2, A-7 i A-8 – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 KV przyjęta Uchwałą Nr LIX/561/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono celem określenia nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni. Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-7 i A-2 dla części obszaru objętego zmianą planu ustala teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 1P,U oraz teren drogi publicznej klasy lokalnej – 3KDL. Natomiast zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębów A-2, A-7 i A-8 – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 KV dla części obszaru objętego planem ustala teren zabudowy produkcyjno-usługowej – PU.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 1062, zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 1696 oraz z 2022 r. poz. 975 i poz. 1079.) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy podtrzymuje istniejący układ drogowy; plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, tereny objęte planem posiadają dostęp do dróg publicznych zlokalizowanych poza obszarem objętym planem, stanowią one własność jednego właściciela, w związku z tym brak jest konieczności wprowadzania dodatkowego układu drogowego;
- 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 3) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki”, przyjętej Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. zmienionej w zakresie załącznika nr 2 Uchwałą nr VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 roku, Uchwałą Nr XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 roku, Uchwałą Nr XVIII/126/19 z dnia 21 listopada 2019 roku, Uchwałą Nr XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 roku, Uchwałą Nr XXX/200/20 z dnia 30 września 2020

roku, Uchwałą Nr XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 roku, Uchwałą Nr XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 roku, Uchwałą Nr XLIII/318/21 z dnia 29 września 2021 roku, Uchwałą Nr L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 roku oraz Uchwałą Nr LIX/425/22 z dnia 22 września 2022 roku.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analiza opracowania wskazuje, że w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gmina Aleksandrów Łódzki nie poniesie wydatków związanych z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego oraz budową urządzeń infrastruktury technicznej. Jednocześnie, w związku z utrzymaniem przeznaczenia terenów, nie przewiduje się dochodów gminy związanych z rentą planistyczną, wzrostem podatku od nieruchomości oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła Uchwałą Nr XL/292/21 z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 13 lipca 2021 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 8 sierpnia 2022 r. do 9 września 2022 r., zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 9 września 2022 r.;
- 9) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 26 września 2022 r.;
- 10) przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783 i poz. 1846).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1260, poz. 1261, poz. 1783 i poz. 1846) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego. Zmiana planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jej obszarze.