

ZARZĄDZENIE NR 227/2015
BURMISTRZA ALEKSANDROWA ŁÓDZKIEGO
z dnia 15 grudnia 2015 r.

w sprawie: rozpatrzenia uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej

Na podstawie art. 30 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U z 2015 roku, poz.1515) oraz art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 roku poz. 199,443,774,1265, 1434, 1713, 1777)), w związku z terminem upływu wnoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej po jego wyłożeniu do publicznego wglądu.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego
zarządza co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwagi nr 1 wniesionej do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej dotyczącej:

- 1) zasadności potrzeby zmiany planu dla wprowadzenia terenu zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) traktowania planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu Uc, jako „poważnych uciążliwość” dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej,
- 3) zasadności grodzenia posesji (terenu UC) – ścianą parawanową, w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja; składający uwagę określa takie rozwiązanie jako drażliwe i nie wprowadzające ład przestrzenny dla tej części miasta,
- 4) powoływania w ustaleniach planu zapisów ustawy,
- 5) używania określeń, które zostały wykreślone z obiegu prawnego np. adaptacja,
- 6) braku ustaleń dotyczących istniejącej zabudowy, szczególnie objętej ochroną prawną (wskaźników rozbudowy czy nadbudowy),
- 7) braku konsekwencji w ustaleniach dotyczących podziałów geodezyjnych,
- 8) różnych wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych),
- 9) braku zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,
- 10) wpływu dopuszczonej wysokości zabudowy do 14.0m w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ład przestrzenny,
- 11) poddaszy, które powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np.30⁰,
- 12) wad planu przejawiających się w narzucaniu określonych funkcji terenom oraz w rozwiązaniach komunikacyjnych.

§ 2. Wykonanie zarządzenia powierza się Naczelnikowi Wydziału Geodezji i Gospodarki Przestrzennej.

§ 3. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

.....
Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego

Uzasadnienie

Złożona uwaga nr 1 jest uwagą wielowątkową dotyczącą:

- 1) zasadności potrzeby zmiany planu dla wprowadzenia terenu zabudowy usługowej z możliwością rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- 2) traktowania planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu UC jako "poważnych uciążliwości" dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej,
- 3) zasadności grodzenia posesji (terenu UC) – ścianą parawanową, w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja; składający uwagę określa takie rozwiązanie jako drażliwe i nie wprowadzające ładu przestrzennego dla tej części miasta,
- 4) powoływania w ustaleniach planu zapisów ustawy,
- 5) używania określeń, które zostały wykreślone z obiegu prawnego np. adaptacja,
- 6) braku ustaleń dotyczących istniejącej zabudowy, szczególnie objętej ochroną prawną (wskaźników rozbudowy czy nadbudowy),
- 7) braku konsekwencji w ustaleniach dotyczących podziałów geodezyjnych,
- 8) różnych wysokości dla tego samego rodzaju zabudowy (np. budynków gospodarczych),
- 9) braku zapisu dotyczącego ilości kondygnacji,
- 10) wpływu dopuszczonej wysokości zabudowy do 14.0m w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na ład przestrzenny,
- 11) poddaszy, które powstaną przy zabudowie z dachem o nachyleniu połaci np.30⁰,
- 12) wad projektu planu przejawiających się w narzucaniu funkcji terenom oraz w rozwiązaniach komunikacyjnych.

Odnośnie punktu 1

Projekt zmiany planu sporządzono na podstawie obowiązujących przepisów prawa, uwzględniając uwarunkowania stanu istniejącego.

Celem zmiany obowiązującego planu, w szczególności dla kwestionowanego terenu UC, jest:

- 1) konieczność dostosowania do istniejących obecnie oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Miasta Aleksandrów Łódzki, a także jest wypełnieniem regulacji przepisu art. 10, ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U z 2015 r. poz. 199 ze zmianami);
- 2) wprowadzenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami aktualnie obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., gdzie dla kwestionowanego w uwadze terenu oznaczonego UC, w Studium występuje także oznaczenie „UC”, określone jako zabudowa usługowa – centrum usługowe, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 3) przekształcenie terenu, obecnie funkcjonującego jako targowisko miejskie; nadanie obszarowi reprezentacyjnego charakteru „wjazdu do miasta” z kierunku zachodniego;
- 4) określenie możliwości obsługi komunikacyjnej terenu UC przyległego do dwóch dróg publicznych, w tym drogi krajowej Nr 72;
- 5) ustalenie zasad funkcjonowania i wzajemnych relacji terenów o różnych funkcjach i zróżnicowanym sposobie zagospodarowania, szczególnie relacji terenów zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej, z uwzględnieniem zasad rozwoju zrównoważonego.

Planowany teren UC położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie charakterystycznego łuku drogi krajowej Nr 72 ul.Ogrodowa-Targowa dzięki czemu posiada szczególną ekspozycję od strony zachodniej, zewnętrznej w stosunku do objętego ochroną, historycznego rozplanowania centrum Aleksandrowa Łódzkiego.

Odnosnie punktu 2

Traktowanie planowanych zasad zagospodarowania i zabudowy terenu UC, jako „poważnych uciążliwość” dla istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej oraz jednorodzinnej nie znajduje potwierdzenia w Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń planu. Projekt planu szczególną uwagę skierował na stworzenie prawidłowych relacji obsługi komunikacyjnej terenu UC, mając na uwadze sąsiedztwo istniejących terenów mieszkaniowych. Dostępność komunikacyjna terenu UC planowana jest z przyległych dróg publicznych. Od strony ulicy Ogrodowej-Targowej - drogi krajowej, na warunkach określonych przez GDDKiA. Zjazd z ulicy 1-Maja traktowany jest jako uzupełniający. Pas zabudowy mieszkaniowej śródmiejskiej (UMŚ) z kilkoma nieruchomościami zabudowy jednorodzinnej obsługiwany jest komunikacyjnie z przyległej ulicy 1-Maja. Dla pozostałych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), ulica Sarenki stanowi podstawę obsługi komunikacyjnej.

Docelowo budynek realizowany na terenie UC, stanowić będzie przegrodę od uciążliwości akustycznych drogi krajowej dla terenów MN. Ponadto sąsiedztwo zagospodarowanego terenu UC będzie zdecydowanie mniej uciążliwe niż dotychczasowy nie urządzony teren targowiska z wjazdem od strony ul.1-Maja.

Odnosnie punktu 3

Niewielki fragment terenu UC położony jest w strefie ochrony konserwatorskiej „B”. Zaproponowane rozwiązanie dla tej części terenu (nie posesji) umieszczenia ściany parawanowej, przegrody pionowej w obowiązującej linii zabudowy od strony ulicy 1-Maja, głównie ma na celu dbałość o ład przestrzenny. Ściana parawanowa, zgodnie z ustaleniami planu (§4, pkt 15) to budowla o wysokości co najmniej 3,0m, nie wyższa niż budynki w granicach przyległych nieruchomości, która ma spełniać rolę przegrody pionowej z prześwitami bramowymi, realizowana w obowiązującej linii zabudowy, oddzielająca od siebie przestrzenie publiczne lub przestrzeń publiczną od przestrzeni prywatnej.

Zaproponowane ustalenie dotyczące min. ściany parawanowej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” uzyskało pozytywną opinię Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (postanowienie WUOZ-A.5150.151.2015.KP z dnia 24 września 2015r.)

Odnosnie punktu 4

Jedyne przywołania zapisów ustawy jakie w ustaleniach projektu planu występują to część preambuły, która stworzona jest zgodnie ze sztuką tworzenia dokumentów planistycznych.

Odnosnie punktu 5

Zgodnie z §4 ustaleń wykładanego projektu planu, kwestionowane pojęcie jest wyjaśnione w pkt 20. W myśl tego punktu adaptację należy rozumieć jako przebudowę pomieszczeń lub budowli w celu pełnienia innych niż dotąd funkcji użytkowych, a także na przystosowaniu istniejącego obiektu do nowych wymagań, w ramach istniejącej formy przestrzennej lub rozbudowy zgodnie z ustaleniami planu.

Odnosnie punktu 6

Kwestionowane zapisy projekt planu zawiera w §8, pkt 3 lit.a „przebudowa, nadbudowa obiektów budowlanych lub ich fragmentów na zasadach kształtowania formy architektonicznej jak dla nowej zabudowy określonych w rozdziale 3; przy czym dopuszcza się zachowanie istniejącego kąta nachylenia dachu i sposobu kształtowania połaci”; dla zabudowy zlokalizowanej w strefie ochrony konserwatorskiej „B” kwestionowane zapisy projekt planu zawiera §10.

Odnosnie punktu 7

Projekt planu w ustaleniach dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w §10, ustala zachowanie historycznych podziałów (nie wydzielen), natomiast w ustaleniach szczegółowych wprowadza zasady dla możliwych nowych podziałów.

Odnosnie punktu 8

Projekt planu może dla identycznych funkcji budynków w odrębnych terenach przyjmować różne maksymalne wysokości zabudowy. W wykładanym projekcie planu na terenach oznaczonych MN w ogóle nie ustalono wysokości dla budynków gospodarczych, bo takowe mogą być realizowane jedynie jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej mieszkaniowej; w terenach UMŚ zabudowa gospodarcza i garażowa może mieć wysokość do 6m, gdyż takiej wysokości budynki gospodarcze już w terenie występują. Natomiast w terenie U zabudowa gospodarczo-garażowa, jako wolnostojąca może mieć tylko 4m wysokości.

Odnosnie punktu 9

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo maksymalną wysokość zabudowy (Rozdział 3 projektu planu).

Odnosnie punktu 10

Projekt planu uwzględnia zasady ładu przestrzennego, zasady tej nie należy rozumieć tak, że w danej miejscowości może występować tylko jednorodna wysokość zabudowy. „Ład przestrzenny definiowany jako ukształtowanie przestrzeni, która tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne” (KPZK 2030, cel 6). Ponadto ustalenia planu dopuszczają za zapisami Studium... punktowo wyższą zabudowę.

Odnosnie punktu 11

Zgodnie z obowiązującymi przepisami poddasze jest kondygnacja. Realizacja poddasza przy dopuszczonym kącie nachylenia połaci dachowej nie może przekroczyć maksymalnej wysokości zabudowy, której definicję określa §4 ustaleń projektu planu.

Odnosnie punktu 12

Wadą planu nie może być określenie przeznaczenia terenu, gdyż właśnie zgodnie z art.15 ust.2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów. Wykładany projekt planu nie ustala rozwiązań komunikacyjnych, a jedynie zgodnie z art.15 ust.2 pkt 10 ustawy opizp ustala obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.