

UCHWAŁA NR XVIII/189/15
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 17 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777), w związku z uchwałą Nr LVII/628/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, stwierdzając, że nie narusza on ustaleń 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 roku **Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala:**

Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 położonego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, zwaną dalej „planem”, składającą się z:

- 1) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, określone w załączniku graficznym do uchwały Nr LVII/628/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 czerwca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, wyznaczone zostały na załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

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

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu, wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1 000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, za wyjątkiem ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar w granicach określonych w §2;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru, którego granice określono w § 2, o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonych po zewnętrznym obrysie ścian tych budynków, do powierzchni działki budowlanej;

- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, liczonej po zewnętrznym obrysie ścian, do powierzchni działki budowlanej;
- 10) **maksymalnej wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość budynku lub jego części mierzoną od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części, znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego punktu stropodachu lub przykrycia budynku;
- 11) **minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć minimalny procentowy udział terenu z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50 % powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m², oraz wód powierzchniowych na tym terenie, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznej ściany budynku (oprócz wysuniętych poza tę ścianę gzymsów, okapów, wykuszy, otwartych tarasów i balkonów oraz elementów wejść do budynku, takich jak schody, pochylnie, rampy, zadaszenia, pod warunkiem, że nie wykraczają one poza linię rozgraniczającą terenu), od linii rozgraniczającej drogi publicznej, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, wydzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 14) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność gospodarcza, nie wytwarzająca metodami przemysłowymi dóbr materialnych, mająca na celu zaspokojenie potrzeb ludności;
- 15) **reklamie** – należy przez to rozumieć obiekty składające się z konstrukcji nośnej oraz nośnika reklamy takiego jak tablica, neon, symbol przestrzenny, a także wszelkie znaki, napisy i oznaczenia pozwalające powiązać ich znaczenia z określoną firmą, przedsiębiorstwem lub inną formą działalności gospodarczej jak również produktami, wyrobami i usługami;
- 16) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 17) **wiacie** – należy przez to rozumieć budowlę w postaci przekrycia (dachu, konstrukcji powłokowej) podpartego słupami, nie wydzieloną z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych;
- 18) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny zjazd lub wejście na działkę;
- 19) **kolorach pastelowych** – należy przez to rozumieć barwy jasne, łagodne, spokojne, niekrzykliwe, często zawierające dużą domieszkę bieli;
- 20) **kolorach jaskrawych** - należy przez to rozumieć kolory o intensywniej barwie, mocne, ostre, wyraziste, rażące w oczy, nasyczone;
- 21) **strefie bezpieczeństwa od napowietrznej linii elektroenergetycznej**- należy przez to rozumieć pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (o szerokości 15 m - po 7,5 m w obie strony od osi linii), w którym ze względu na ochronę przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska oraz potrzeby eksploatacyjne, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.

Pozostałe pojęcia, nie wymienione powyżej i użytych w niniejszej uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 4. Dla obszaru objętego planem ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych.

§ 5. Dla obszaru objętego planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, 15 kV;
- 5) granica strefy ochrony sanitarnej 50 m od istniejącego cmentarza;
- 6) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania na obszarze objętym planem

§ 7. Na obszarze objętym planem wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 2) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 3) teren rowu melioracyjnego, oznaczony na rysunku planu symbolem **Rw**;

§ 8. Ustala się następujące **zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego** :

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) zakaz:
 - a) stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń,
 - b) stosowania okładzin z PCV w elewacjach obiektów budowlanych,
 - c) umieszczania reklam na dachach budynków oraz stosowania reklam o zmiennej, świecącej ekspozycji;
- 3) dopuszczenie:
 - a) lokalizacji zabudowy w granicy działki budowlanej bądź bezpośrednio przy granicy z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) możliwości lokalizacji reklam:

- w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: **MN**,
- w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 4,0 m² dla działki budowlanej oraz w formie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni 4,0 m² i wysokości nośnika do 6 m dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **U**.

§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń :

- 1) sytuowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 50%;
- 3) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 4) wysokość maksymalną ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m;
- 5) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę;
- 6) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
- 2) obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach usługowych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) ochrony akustycznej następujących rodzajów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - **MN** jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - **U** jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe,
 - c) ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód,
 - d) utrzymania drożności istniejącego rowu melioracyjnego.

§ 11. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN** :
 - a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 600 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 90°;
- 2) **1U**:
 - a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1000 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90°;
- 3) **2U**:
 - a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,
 - b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 800 m²,
 - c) minimalny kąt nachylenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90°;
- 4) **3U i 4U**:
 - a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 20 m,

b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²

c) minimalny kąt nachylenia granicy działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego: 90°.

2. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. Ustala się następujące **szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu**:

1) na terenach znajdujących się w strefach bezpieczeństwa napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia (15kV) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,

b) nasadzeń roślinnością o wysokości przekraczającej 3 m;

2) na terenach znajdujących się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lokalizacji cmentarzy;

3) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej znajdującej się w strefie ochrony sanitarnej od istniejącego cmentarza, dopuszcza się jej przebudowę.

§ 13. Ustala się następujące **wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa** :

1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych;

2) ustala się konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg;

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a liniami zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zapewnienie dostępu właściwym służbom do wszystkich urządzeń i sieci w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów;

4) zachowanie istniejących urządzeń oraz sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;

2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych.

3. W zakresie **odprowadzania ścieków** bytowych i komunalnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji sanitarnej;

2) dopuszcza się do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej możliwość zastosowania na działkach budowlanych szczelnych zbiorników bezodpływowych.

4. W zakresie **odprowadzania wód** opadowych i roztopowych ustala się:

1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych dróg poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej;

2) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie **zasilania w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej.

6. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie;
- 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin.

7. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) zaopatrzenie z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia;
- 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym.

8. W zakresie **telekomunikacji** plan ustala:

- 1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej.

9. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 15. 1. Ustala się powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym, poprzez:

- 1) istniejącą drogę powiatową Nr 5168E (ul. Piotrkowska), bezpośrednio graniczącą od południa z obszarem objętym planem;
- 2) istniejącą drogę gminną Nr 120445E (ul. Polna), bezpośrednio graniczącą od zachodu z obszarem objętym planem;

2. Dla dróg o których mowa w ust. 1, bezpośrednio przylegających do obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) północną linię rozgraniczającą dla ul. Piotrkowskiej;
- 2) wschodnią linię rozgraniczającą dla ul. Polnej.

3. Ustala się obsługę działek budowlanych z istniejących dróg publicznych przylegających do obszaru objętego planem miejscowym (ul. Piotrkowska i ul. Polna).

4. Obsługę części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MN (działka nr 491/1) oraz 4U (działka nr 491/3) zapewniają: bezpośredni dostęp od ul. Piotrkowskiej oraz pośredni poprzez działkę nr 491/2.

5. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu.

6. W zakresie miejsc postojowych w granicach działki budowlanej ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **MN**: minimum 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) **U** :

- minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
- minimum 1 miejsce przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

- 2) Na terenach, oznaczonych symbolem **MN**, nie wyznacza się miejsc przeznaczonych dla pojazdów posiadających kartę parkingową.

7. Na terenach dróg, o których mowa w ust. 2, obowiązują ustalenia dotyczące:

- 1) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń, zawarte w §9;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, zawarte §12.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3 MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
 - b) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny,
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) wiaty,
 - f) drogi wewnętrzne,
 - g) obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 600 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 30%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,6,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 50%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla wiat, garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących: do 6,0 m - jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy,
 - g) geometria dachów:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40°,
 - dla wiat, garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,
 - kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
 - i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:
 - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
 - zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy;
- 4) na terenach, o których mowa w § 16, obowiązują ustalenia dotyczące:

- a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §8,
- b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawarte w §9,
- c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §10,
- d) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11,
- e) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w ich użytkowaniu §12,
- f) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawarte w § 13,
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 14,
- h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 15.

§ 17. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1U**, **3U** oraz **4U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna jako uzupełnienie funkcji usługowej,
- b) obiekty gospodarcze oraz garaże w formie obiektów wolnostojących lub pomieszczeń wbudowanych,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
- d) wiaty,
- e) drogi wewnętrzne,
- f) miejsca postojowe,
- g) obiekty małej architektury;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem 1U -1000 m²,
 - na terenach oznaczonych symbolem 3U i 4U -1500 m²,
- b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 50%,
- c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0,
- d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,
- e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
- f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: do 12 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: do 10 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla zabudowy gospodarczej, garaży oraz wiat: do 6 m – jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy,
- g) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garaży oraz wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40°,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
- h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,

- kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:
 - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
 - zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy;
- 4) na terenach, o których mowa w § 18, obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawarte w §9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §10,
 - d) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11,
 - e) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu zawarte w §12,
 - f) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawarte w § 13,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 14,
 - h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 15.

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże w formie pomieszczeń wbudowanych w obiekt usługowy,
 - b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych,
 - c) wiaty,
 - d) drogi wewnętrzne,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 800 m²,
 - b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 50%,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1,
 - e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy usługowej: do 12 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
 - dla wiat: do 6 m – jedna kondygnacja nadziemna,
 - dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy,
 - g) geometria dachów:
 - dla zabudowy usługowej i wiat: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12° do 40° lub płaskie,
 - w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci,
 - h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:
 - materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne,

- kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego,
- i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:
 - elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna,
 - zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy;
- 4) na terenach, o których mowa w § 18, obowiązują ustalenia dotyczące:
 - a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §8,
 - b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawarte w §9,
 - c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w §10,
 - d) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w §11,
 - e) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawarte w § 13,
 - f) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w § 14,
 - g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 15.

§ 19. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Rw**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rów melioracyjny odprowadzający wody opadowe i roztopowe;
- 2) obowiązek spełnienia ustaleń dotyczących:
 - a) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawartych w §10,
 - b) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 14.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

§ 20. 1. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości: 30 % dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN oraz U**;

2. Nie ustala się dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **Rw**, stawki procentowej, o której mowa w ust. 1, ze względu na utrzymanie w planie miejscowym dotychczasowego użytkowania tego terenu.

§ 21. Tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku, dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z dnia 17 marca 2005 r. Nr 76 poz. 358 w granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowie Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 23. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

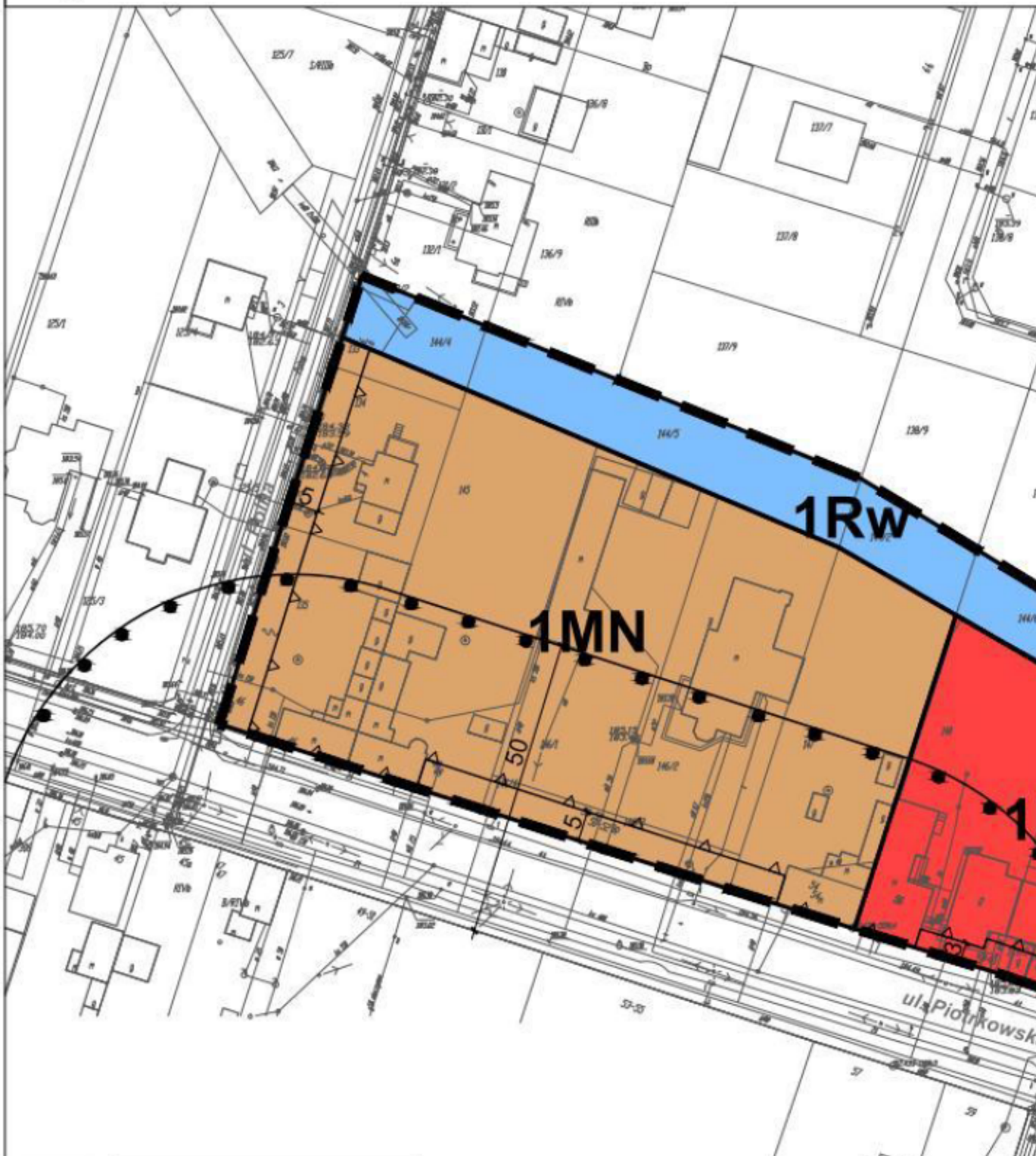
Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/189/15
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 grudnia 2015 r.

Rysunek planu



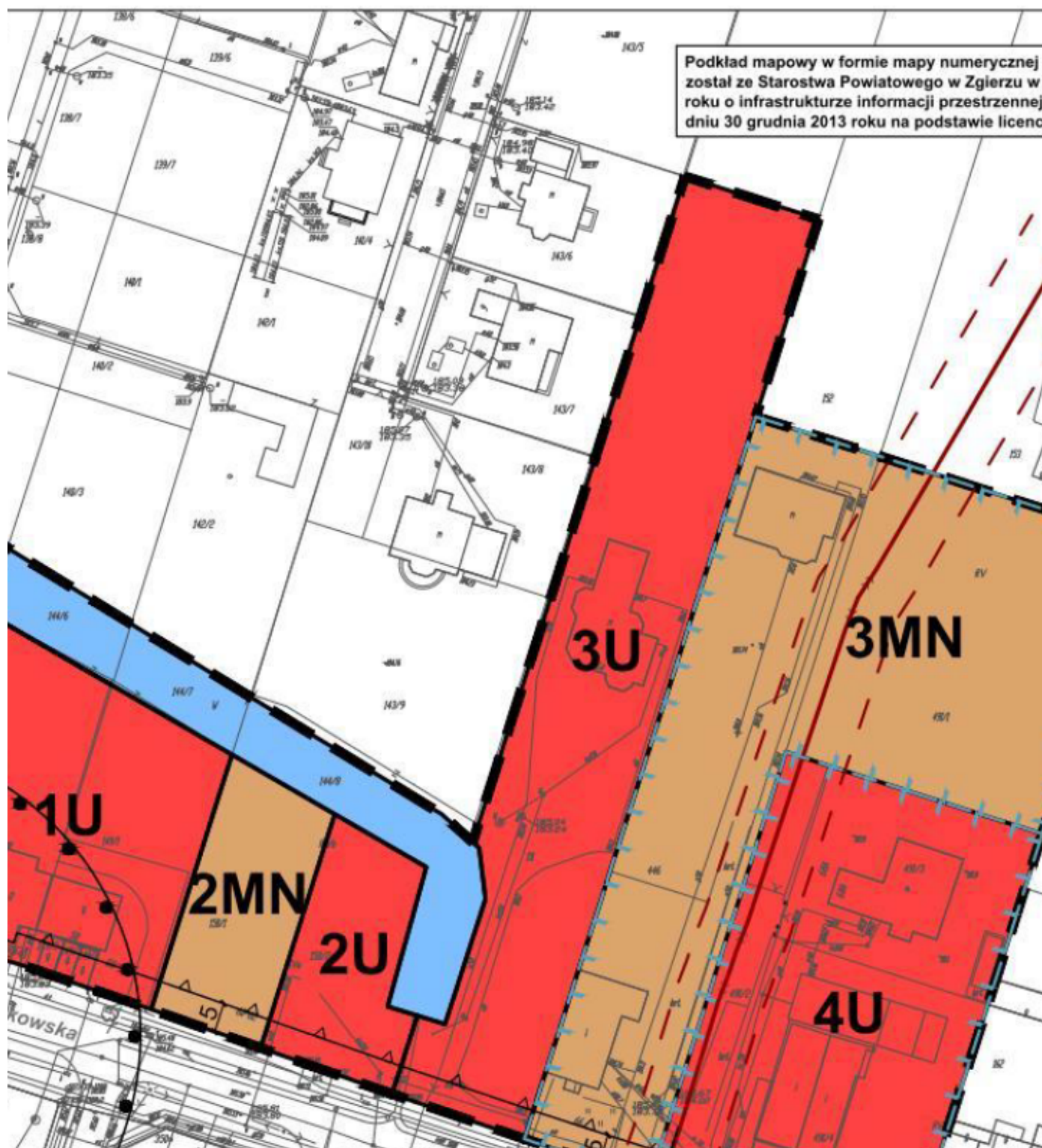
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAG ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA FRAGM



AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO M GMENTU OBREBU A-2 LEŻĄCEGO W REJON

SKALA 1: 1 000

10

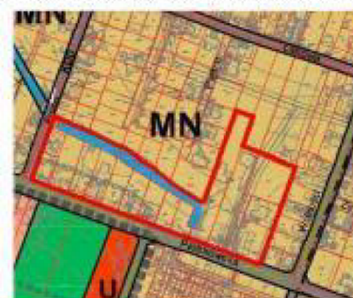


EGO MIASTA REJONIE ULICY PIOTRKOWSKIEJ



mapy numerycznej miasta i gminy Aleksandrów Łódzki pozyskany
owego w Zgierzu w trybie art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 4 marca 2010
macji przestrzennej (Dz. U. z dnia 7 maja 2010 roku Nr 76, poz. 489), w
na podstawie licencji GP.III.6642.1436.2014 1002 CL0

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI SKALA 1:10 000



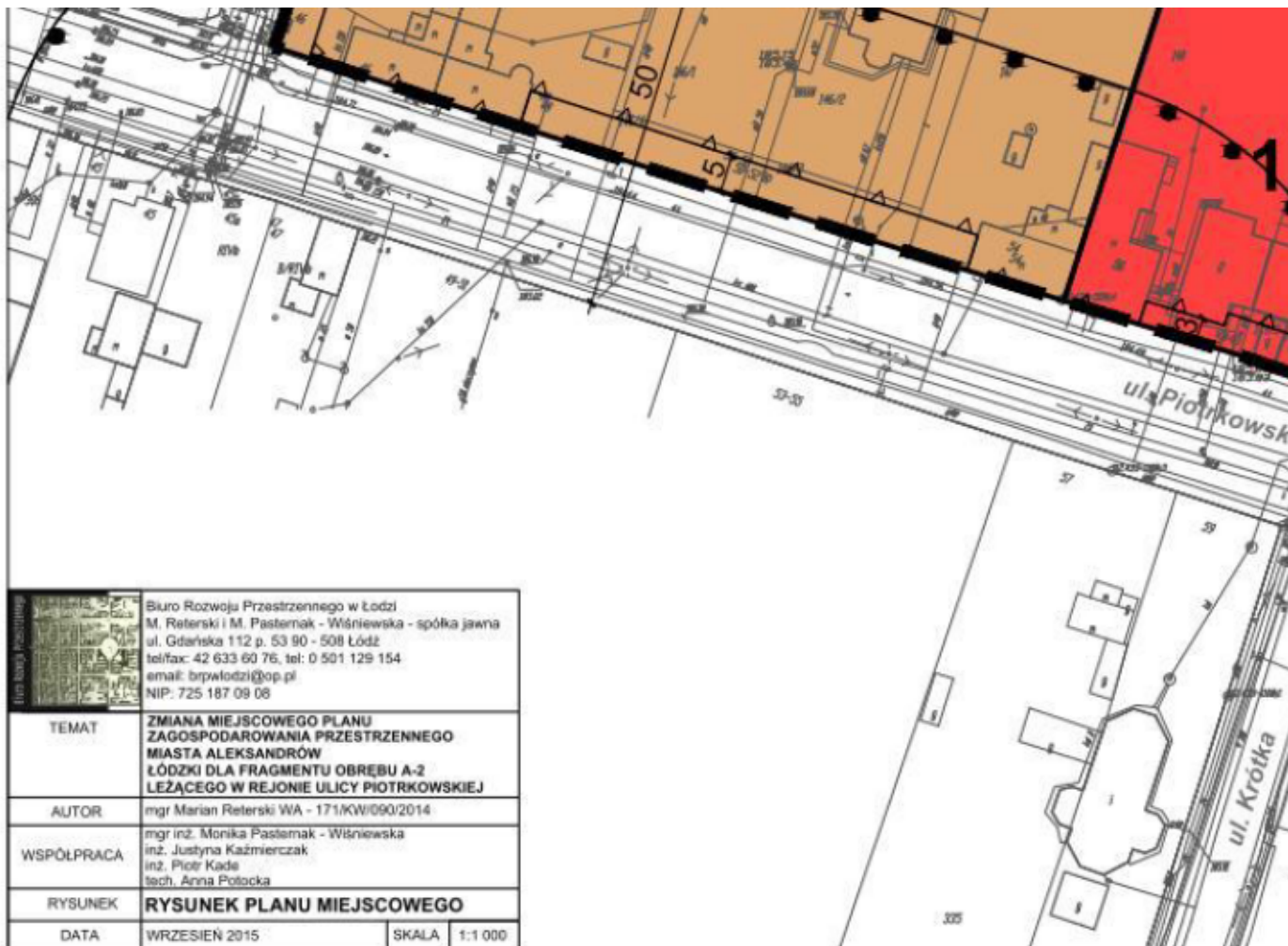
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne
MUc	ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA • mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna • usługowa (usługi publiczne i komercyjne)
ZC	CMENTARZE (czynne, nieczynne i projektowane)
	DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZA
	DROGI KLASY "L" - LOKALNA
	DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWA
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B" UKŁADU PRZESTRZENNEGO I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
	STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ CMENTARZY
	STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZA (50m)
	RZ. BZURA, RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

	Granica obszaru objętego planem
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Strefa bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
	Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m)

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-----------	--





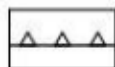
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



Granica obszaru objętego planem



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Strefa bezpieczeństwa napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV



Granica strefy ochrony sanitarnej od cmentarza (50 m)

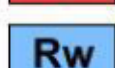
PRZEZNACZENIE TERENÓW



Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



Tereny zabudowy usługowej



Teren rowu melioracyjnego

OZNACZENIA INFORMACYJNE



słupowa stacja transformatorowa



granice terenu będącego w posiadaniu jednego właściciela

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVIII/189/15
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 grudnia 2015 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej

Wobec niewniesienia uwag, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, jak też w terminie obligatoryjnym, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777).

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy.

§ 2. W skład zadań własnych gminy, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, wchodzi:

- 1) wodociąg;
- 2) kanalizacja sanitarna;
- 3) kanalizacja deszczowa;
- 4) oświetlenie dróg i miejsc publicznych;
- 5) realizacja nowych dróg gminnych oraz modernizacji już istniejących.

§ 3. Sposób realizacji przewidzianych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań gminy:

- 1) w oparciu o obowiązujące przepisy, w tym Prawo zamówień publicznych;
- 2) w oparciu o przepisy branżowe, np. prawo energetyczne;
- 3) terminy realizacji poszczególnych zadań - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach gminy.

Pozostałe inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej w granicach planu nie należą do zadań własnych gminy i będą finansowane ze środków własnych inwestorów, na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

§ 4. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zgodnie z przepisami o finansach publicznych, odbywać się będzie poprzez:

- 1) wydatki z budżetu gminy zgodnie z uchwałą budżetową;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy, w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji z funduszy krajowych,
 - c) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień,
 - d) innych środków zewnętrznych.

Uzasadnienie

Zgodnie z uchwałą nr LVII/628/14 Rady Miejskiej przystąpiono do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrowa Łódzkiego. W wyniku realizacji powyższej uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z „Prognozą oddziaływania na środowisko” i „Prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego”.

Procedurę sporządzenia planu miejscowego przeprowadzono w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.) oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.).

Przedmiotem planu jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz polityką przestrzenną miasta.

W przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego wyznaczono tereny o następującym przeznaczeniu:

- a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- b) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- c) teren rowu melioracyjnego, oznaczonego na rysunku planu symbolem Rw.

Obsługę komunikacyjną terenów wyznaczonych w planie miejscowym, przewidzianych do zabudowy, stanowią istniejące drogi publiczne tj. ul. Piotrkowska i Polna. Natomiast tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 3MN (działki 446 oraz 491/1);
- 2) 4U (działki 491/2, 491/3, 491/4)

obsługiwane są zarówno bezpośrednio z ul. Piotrkowskiej jak i pośrednio przez działkę nr 491/2. Służebność przejazdu i przechodu przez tą działkę na rzecz właścicieli działek 491/1 oraz 446 regulują ustalenia księgi wieczystej Nr LD1G/00036430/2. Kopie wypisów z ksiąg wieczystych dotyczące działek 491/1, 491/2 oraz 446 dołączone zostały do dokumentacji planistycznej.

W trakcie opracowywania projekt planu miejscowego przeprowadzono badanie w zakresie zgodności rozwiązań przyjętych w planie miejscowym z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2013 roku. W następstwie przeprowadzonego badania należy stwierdzić, że projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ul. Piotrkowskiej nie narusza ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

Następnie, na podstawie art. 17 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ogłoszono w prasie miejscowej oraz zawiadomiono na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu.

Projekt planu miejscowego uzyskał wszystkie niezbędne opinie i uzgodnienia wymagane ustawowo (art. 17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Kolejną czynnością wynikającą z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym było wyłożenie planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu.

Wyłożenie planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 10 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r. Uwagi do planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko można było składać do 21 września 2015 r. W trakcie procedury wyłożenia planu do publicznego wglądu przeprowadzono w dniu 18 sierpnia 2015 roku dyskusję publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi zmianie planu miejscowego oraz prognozie oddziaływania na środowisko.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, nie wpłynęły żadne uwagi.

W związku z powyższym, stosownie do art. 17 pkt 14 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawia Radzie Miejskiej projekt niniejszej uchwały celem uchwalenia.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi określone w **art. 1 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury - poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływania na środowisko, a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych oraz utrzymania drożności istniejącego rowu melioracyjnego; nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych - nie występują na obszarze planu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - nie wprowadzono wymogów w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego - na terenie objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków, a ponadto teren opracowania znajduje się poza obszarem strefy ochrony konserwatorskiej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych - poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa, zasad ochrony środowiska;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - poprzez przeznaczenie terenu na kontynuację istniejących funkcji tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, wykorzystując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;
- 7) prawo własności - poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie bezpieczeństwa i obronności państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego - w granicach terenu objętego planem nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego; od zachodu i od południa przylegają do granic opracowania drogi publiczne - plan miejscowy wyznacza linie rozgraniczające tych ulic;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej - poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej; w tym z zakresu łączności publicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:
 - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko - w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miasta Aleksandrowa Łódzkiego;
 - b) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 10 sierpnia 2015 r. do 31 sierpnia 2015 r., zarówno w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego jak i na stronie internetowej Urzędu (gmina@aleksandrow-lodzki.pl);
 - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 18 sierpnia 2015 r.;

d) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności - poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę;

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, kontynuując i wypełniając przestrzeń o funkcji już istniejącej oraz nie ingerując w prawo dysponujących poszczególnymi nieruchomościami.

Do wyłożonego projektu planu miejscowego nie wpłynęły żadne uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z **art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego: rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (ul. Polna oraz ul. Piotrkowska);
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie transportu publicznego: możliwość obsługi transportem miejskim poprzez ulicę Piotrkowską;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: możliwość tą zapewniają istniejące, urządzone drogi publiczne (ul. Polna oraz ul. Piotrkowska), bezpośrednio przylegające do obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy - projektowanie nowe przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej stanowi uzupełnienie istniejącej zabudowy.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Stosownie do wymogów art. **32 ust. 1** ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizie dokonano także oceny postępu prac w opracowaniu planów miejscowych. Od dnia uchwalenia studium tj. od dnia 28 listopada 2013 r. zakończono 6 procedur zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Aleksandrów Łódzki. Plan miejscowy dla obrębu A-2 położonego w rejonie ulicy Piotrkowskiej, znajduje się w grupie planów o trwającej procedurze sporządzenia. Do analizy zmian w zagospodarowaniu, opracowano wieloletni (lata 2015 – 2018) harmonogram sporządzania planów miejscowych.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. GKUA pozytywną opinię przekazała na posiedzeniu w dniu 30 października 2015 r.

Zgodnie z **art. 32 ust. 2** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawił Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 26 listopada 2015 roku uchwałę nr XVI/161/15 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

Załącznikiem do powyższej uchwały jest harmonogram uchwalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następstwie realizacji ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki. Plan miejscowy dla fragmentu obrębu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej ujęty jest w grupie planów o trwającej procedurze uchwalania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu nie będzie w zasadzie skutkować wydatkami z budżetu gminy.

Nie przewiduje się ponoszenia wydatków związanych z:

- a) rozbudową układu komunikacyjnego - obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają ulicę przylegające do granic obszaru objętego planem (ul. Polna oraz ul. Piotrkowska);
- b) budową podstawowej sieci infrastruktury technicznej - w ulicach przylegających do granic terenu objętego planem istnieje sieć wodociągowa (Ø150 mm) oraz kanalizacja sanitarna (kanał DN 400 mm). W ulicach tych istnieje ponadto infrastruktura gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna - jej ewentualna rozbudowa nie dotyczy budżetu gminy.

W przyszłości, budżet gminy może obciążyć jedynie budowa kanalizacji deszczowej w ul. Piotrkowskiej. Ze względu na to, że ulica ta nie znajduje się w granicach planu miejscowego, wskazany w prognozie orientacyjny koszt budowy tej sieci ma charakter wyłącznie ewidencyjny – nie stanowi on kosztów realizacji planów miejscowego.

Nie przewiduje się również wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości ani wydatków związanych z realizacją innych celów publicznych z zakresu zadań własnych gminy.

Prognoza finansowa wskazuje natomiast na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu:

- 1) renty planistycznej,
- 2) sprzedaży nieruchomości gminnych,
- 3) podatku od nieruchomości.

Wpływy te oszacowano na poziomie ok. 200 000 zł.