

**UCHWAŁA NR XVIII/190/15
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 17 grudnia 2015 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777), oraz w związku z uchwałą nr VI/67/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą L/517/2013 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będącej integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr VI/67/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) terenie - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;

- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 7) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, parkingi, zieleń, elementy małej architektury oraz inne - w zakresie obiektów użytkowych związanych z przeznaczeniem terenu oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w Rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 9) powierzchni zabudowy działki budowlanej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków w stosunku do powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) powierzchni całkowitej zabudowy- należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do najwyższej położonej górnej powierzchni przekrycia dachu;
- 12) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10m² oraz wodę powierzchniową na tej działce budowlanej lub terenie;
- 13) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 14) froncie działki – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 15) strefie zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć strefę zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczoną w planie, która powinna w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów o kolizyjnym przeznaczeniu, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni średniowysokiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni średniowysokiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 16) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plasz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne (nie związane z miejskim lub ogólnokrajowym systemem informacyjnym), bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 17) kolorze jaskrawym - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 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:

- a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowaniu pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 10) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 3) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy zieleni izolacyjnej;
- 5) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 6) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P**;
- 2) teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **2PU**;
- 3) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **3ZL**;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD; 2KDD; 3KDD**.

§ 6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1P**, w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki usługowe, budynki administracyjno – biurowe, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, takie jak portiernia lub budka ochroniarza, budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne, obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku plan, z zastrzeżeniem ustaleń § 7 ust. 2 pkt 4 i pkt 8;
- 2) w przypadku realizowania ogrodzeń frontowych w granicy z przestrzenią dróg publicznych wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek ich lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 2,5 m;
- 3) nakaz realizacji stref zieleni izolacyjnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji stref zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zielenią wysoką i średniowysoką w pasach o szerokości 15 m lub zmiennej, zgodnie z oznaczeniem przedstawionym na rysunku planu - strefa zieleni izolacyjnej; dopuszcza się miejscowe zawężenia strefy zieleni, maksymalnie do 15% całkowitej powierzchni tej strefy w terenie P, w celu lokalizacji obiektów budowlanych, głównie infrastruktury technicznej, tj. innych niż budynki produkcyjne, magazyny budynki usługowe i administracyjno-biurowe;
- 5) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 7) realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w § 7 ust. 2 pkt. 7 między linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, w strefie zieleni izolacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane;
- 9) realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 10) w zakresie lokalizacji reklam:
 - a) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i połaciach dachowych,
 - b) zakaz lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni większej niż 20 m² i wystających poza obrys budynku, w ramach każdej działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania nośników reklamowych o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej,
 - e) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
 - f) możliwość lokalizacji masztów z nośnikami reklamowymi o maksymalnej wysokości do 20 m;
- 11) możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:

- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 5000 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 50 m,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 3KDD lub dróg wewnętrznych istniejących lub wydzielonych w projekcie podziału terenu,
 - f) możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, powiązanych z drogami publicznymi, o minimalnej szerokości 10 m;
- 12) działki o nr ewid. 16/17; 16/8; 16/24 i 16/23 nie mogą być zabudowane jako odrębne nieruchomości (samodzielne działki budowlane); na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia tych działek z działkami sąsiednimi w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
- 13) dla budynków lub obiektów budowlanych istniejących lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania dopuszcza się możliwość remontu, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy z uwzględnieniem zasad zagospodarowania określonych dla terenu P, w tym ustaleń dla stref zieleni izolacyjnej zawartych w § 7 ust. 2 pkt. 4.

3. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 5000 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 50 m,
- 3) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 3KDD.

4. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
- 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać odpowiednim służbom ruchu lotniczego.

5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz kontynuacji prowadzonej na terenie produkcji kosmetyków wraz z możliwością jej dalszego rozwoju;
- 2) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
- 3) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

- 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 6) dopuszcza się realizację zbiorników infiltracyjno – odparowujących;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się realizację stref zieleni izolacyjnej z możliwością wykorzystania istniejących na terenie P zadrzewień i zakrzewień.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków; w przypadku odtworzenia, nadbudowy, rozbudowy lub częściowej nadbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie niniejszego planu miejscowego, dopuszcza się zachowanie istniejącej: wysokości i liczby kondygnacji budynków, kształtu dachu i kąta spadku połaci a w przypadku częściowej rozbudowy i nadbudowy zastosowanie spadku połaci dachowych i kąta ich nachylenia jak w dachach istniejących;
- 2) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynów - 15 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w budynkach produkcyjnych i magazynowo-składowych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 20 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) ustalenie § 7 ust. 6 pkt 2 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
 - c) maksymalną wysokość budynków usługowych i administracyjno – biurowych - 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) maksymalną wysokość budynków gospodarczych, garaży a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) zakaz stosowanie jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - f) stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 3) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
- 4) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 0,05;
- 5) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 1,2.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu lub z dróg wewnętrznych istniejącej lub wyznaczonych w projekcie podziału działki, powiązanych z drogami publicznymi;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacyjną istniejącej zabudowy na zasadach dotychczasowych, tj. poprzez działkę drogową nr 16/40 (poza granicami planu) powiązaną z istniejącą drogą publiczną lub docelowo z obwodnicą miasta;
- 3) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,
 - b) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek produkcyjny,
 - c) dla obsługi działalności magazynowej i składowej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek magazynowy;
- 4) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej lub magazynowo-składowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2PU**, w zakresie przeznaczenia ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy produkcyjnej, usługowej, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki administracyjno-biurowe; budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budka ochroniarza; budynki gospodarcze; garaże; obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizowanie zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu z zastrzeżeniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 4 i pkt 8;
- 2) w przypadku realizowania ogrodzeń frontowych w granicy z przestrzenią dróg publicznych wyznaczonych w planie, ustala się obowiązek ich lokalizacji w linii rozgraniczającej tych dróg, przy czym wysokość tego ogrodzenie nie może przekraczać 1,8 m;
- 3) nakaz realizacji stref zieleni izolacyjnej, w miejscach wskazanych na rysunku planu;
- 4) nakaz realizacji stref zieleni izolacyjnej w postaci nasadzeń zielenią wysoką i średniowysoką, w pasach o szerokości 15 m, zgodnie z oznaczeniem przedstawionym na rysunku planu - strefa zieleni izolacyjnej; dopuszcza się miejscowe zawężenia strefy zieleni, maksymalnie do 15% całkowitej powierzchni tej strefy w terenie PU, w celu lokalizacji obiektów budowlanych, głównie infrastruktury technicznej, tj. innych niż budynki produkcyjne, magazyny budynki usługowe i administracyjno-biurowe;
- 5) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 6) realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 7) realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 8) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w § 8, ust. 2 pkt. 7 między linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, w strefie zieleni izolacyjnej, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane;

- 9) realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowo-składowej lub dobudowanych do bryły budynku o funkcji produkcyjnej lub magazynowo-składowej, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 10) w zakresie lokalizacji reklam:
- a) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i połaciach dachowych,
 - b) zakaz lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni większej niż 12 m² i wystających poza obrys budynku, w ramach każdej działki budowlanej,
 - c) zakaz lokalizowania nośników reklamowych o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - d) zakaz lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej,
 - e) zakaz lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
 - f) możliwość lokalizacji masztów z nośnikami reklamowymi o maksymalnej wysokości do 20 m;
- 11) możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonych w planie miejscowym dróg oznaczonych na rysunku planu symbolem 1KDD i 2KDD.
3. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości nie ustala się gdyż nie ma takiej potrzeby.
4. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
 - 2) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać do odpowiednim służbom ruchu lotniczego.
5. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 2) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
 - 3) zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 4) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 5) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez

nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;

- 6) dopuszcza się realizację zbiorników infiltracyjno – odparowujących;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych;
- 8) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 9) nakazuje się realizację stref zieleni izolacyjnej z możliwością wykorzystania istniejących na terenach PU zadrzewień i zakrzewień.

6. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków produkcyjnych, składowych i magazynów - 15 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; w budynkach produkcyjnych i magazynowo składowych - dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części budynku, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji lub składowania – o wysokości nie więcej niż 20 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) ustalenie § 8 ust. 6 pkt 1 lit. a nie dotyczą wysokości obiektów wieżowych realizowanych jako inwestycje celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej (takie jak maszty telefonii komórkowej lub inne); wysokość tych obiektów będzie ustalona w dostosowaniu do przyjętych rozwiązań i potrzeb,
 - c) maksymalną wysokość budynków usługowych i administracyjno – biurowych - 9 m i nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) wysokość budynków gospodarczych, garaży a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - 8 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
 - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,
 - f) stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe, dla których kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci nie będzie większy niż 45°; dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
 - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 0,05;
 - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych wynoszącą 1,2.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z dróg publicznych wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
 - a) dla obsługi działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy,

- b) dla obsługi działalności produkcyjnej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek produkcyjny,
 - c) dla obsługi działalności magazynowej i składowej – minimum 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych pracowników oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek magazynowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej lub magazynowo-składowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

§ 9. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3ZL.

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny leśne;
- 2) ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych innych niż dopuszczono w przepisach odrębnych o lasach;
- 3) gospodarka leśna powinna być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 10. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu:

- 1) obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez system dróg publicznych, w skład których wchodzi drogi publiczne oznaczone symbolami od 1KDD do 3KDD z przeznaczeniem terenu pod drogi dojazdowej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:
 - a) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m oraz w drugiej części w granicach działki drogowej przeznaczonej pod tę drogę, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy,
 - b) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) dla drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDD klasę drogi „D” – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 15 m, zgodnie z rysunkiem planu; przekrój 1/2 – jednojezdniowy, dwupasowy; dopuszcza się wykonanie miejsc postojowych dla samochodów w liniach rozgraniczających drogi, w tym stanowiska postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - w liczbie określonej na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
- 2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.
- 3. Dopuszcza się wyznaczenie na terenie 1P dróg wewnętrznych o szerokości, w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 10 m.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 11. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

§ 12. Ustala się obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych.

§ 13. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków przemysłowych w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez sieć kanalizacyjną;

- 2) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych na terenie zakładu produkcyjnego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;

§ 14. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do ziemi lub do zbiornika na wody opadowe z odprowadzeniem do rowu melioracyjnego; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów.

§ 15. Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;
- 2) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 3) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami nakazuje się:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na działce budowlanej w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz odbiór i usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) w przypadku powstawania odpadów niebezpiecznych należy je magazynować w wydzielonych miejscach oraz zapewnić odbiór zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

§ 20. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 30%.

§ 21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-6 na południe od projektowanej trasy Gt, przyjętego uchwałą Nr XXVI/267/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2001 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2001 r., Nr 34, poz. 344.

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

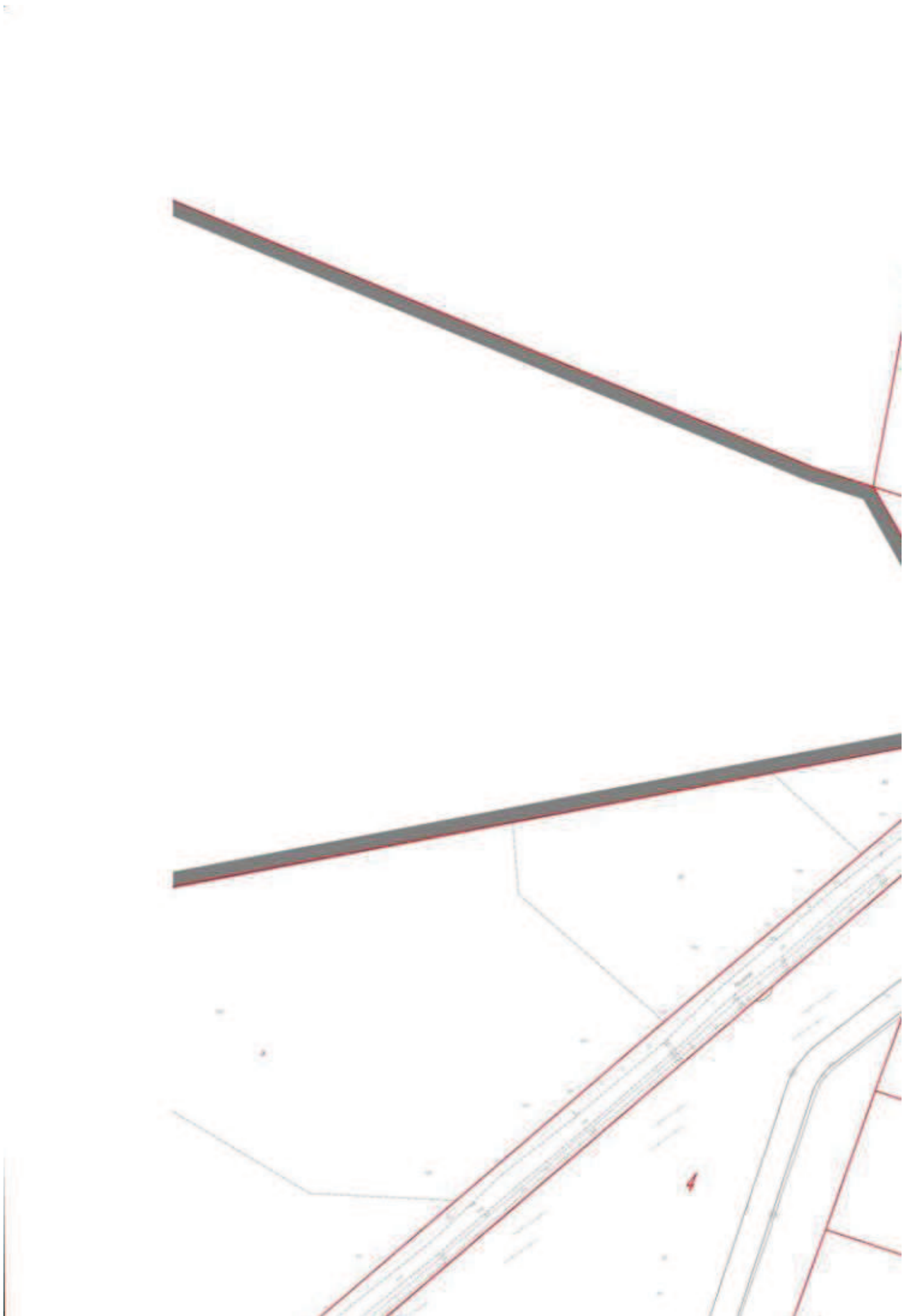
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

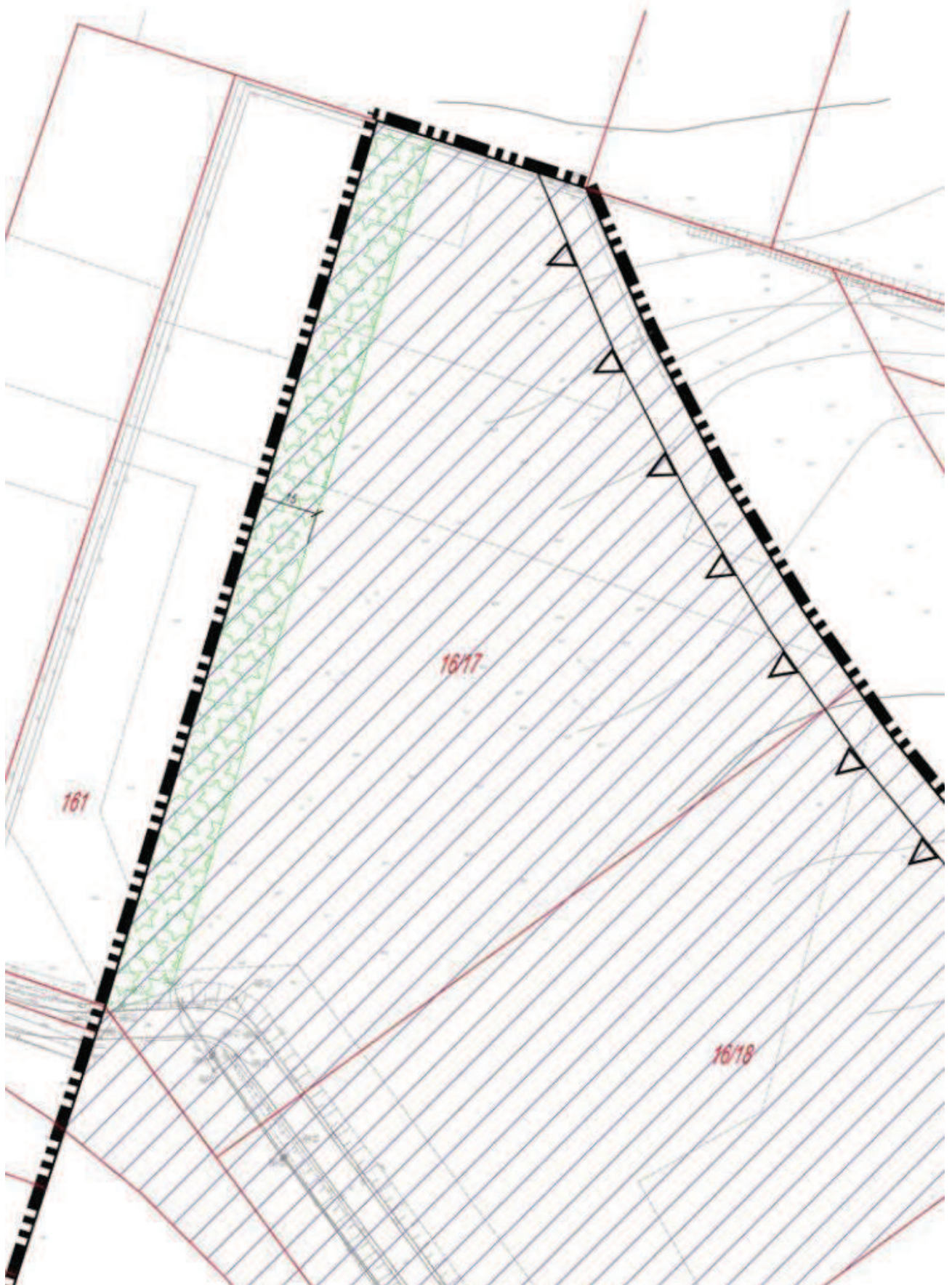
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVIII/190/15
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 grudnia 2015 r.





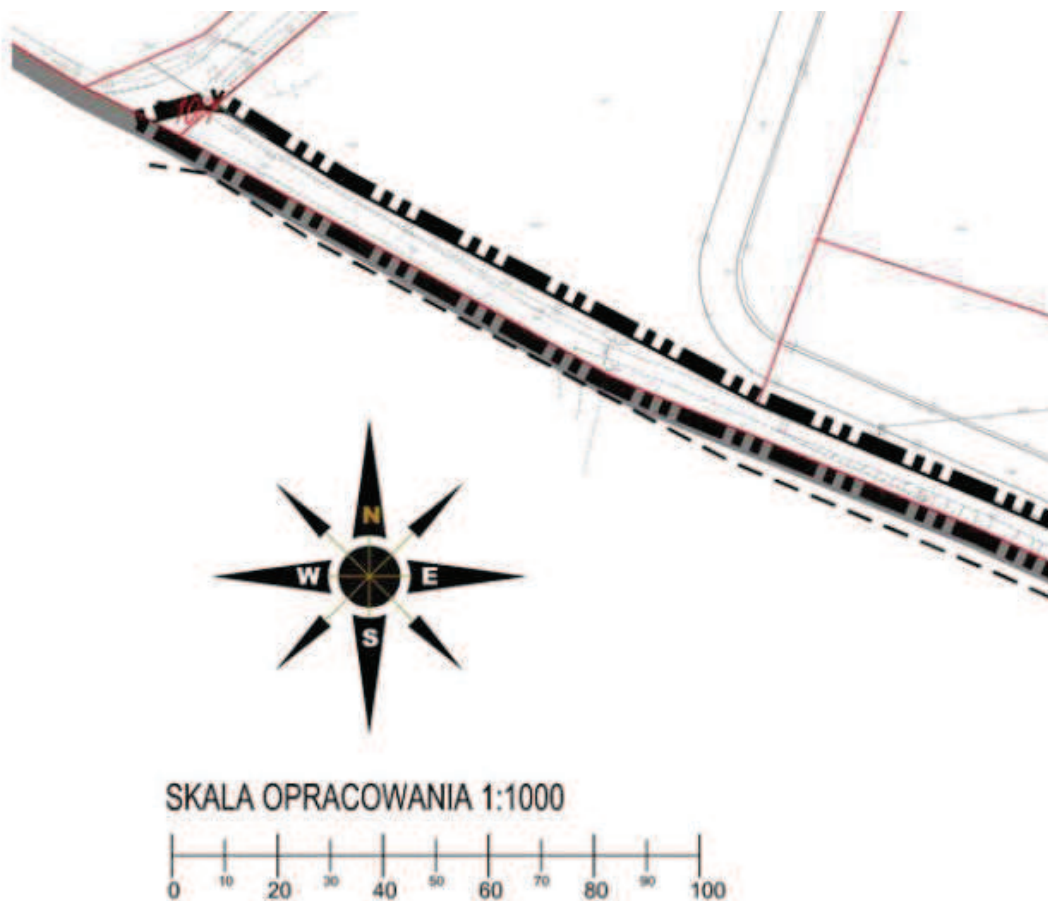












ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI dla fragmentu obrębu A-6 przyległego oznaczonej symbolem 01KG oraz granic

LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	STREFY ZIELENI (IZOLACYJNEJ)

PRZEZ

11

2P

3Z

1KDD-3KD



ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

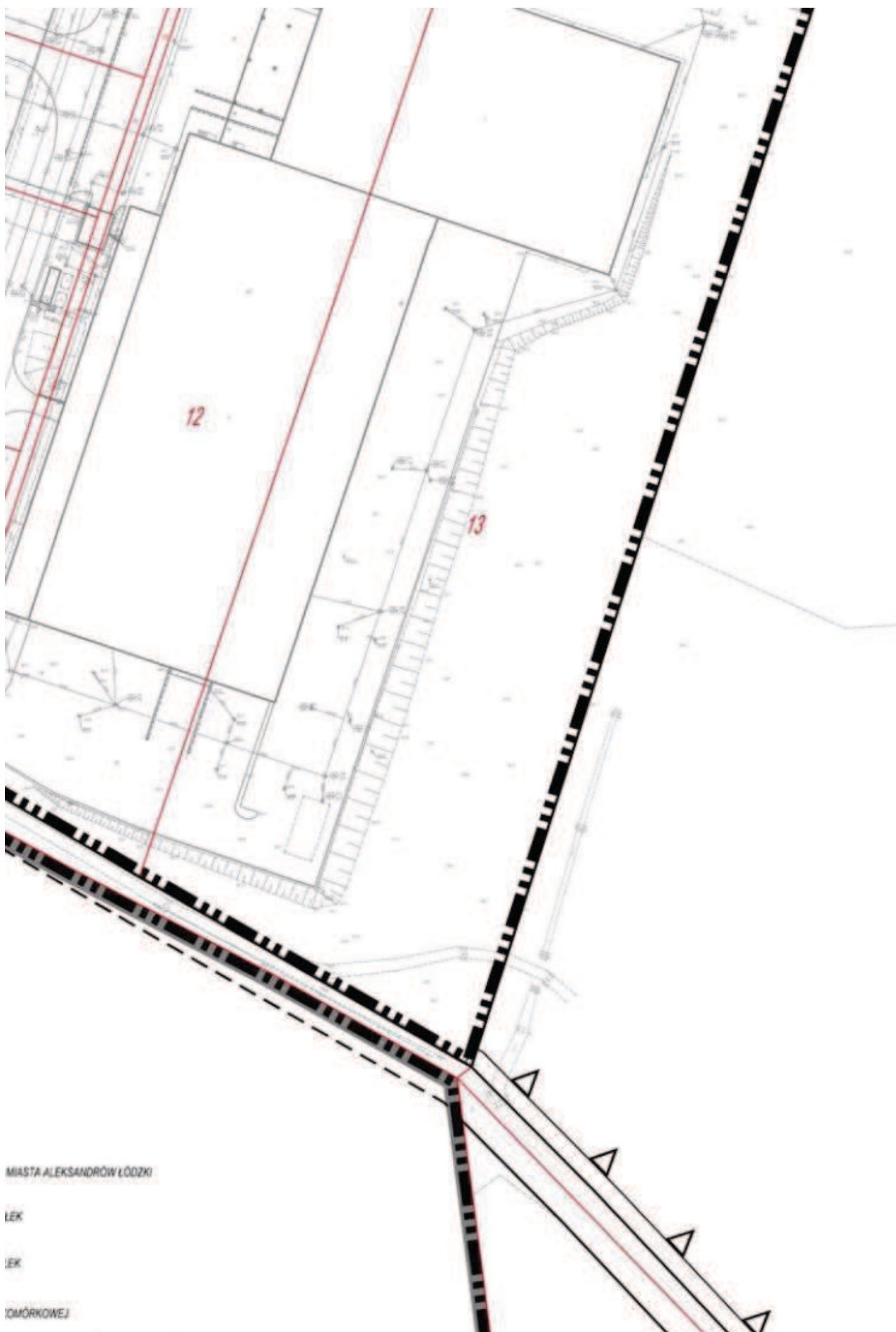
tego do projektowanej obwodnicy miasta
z granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

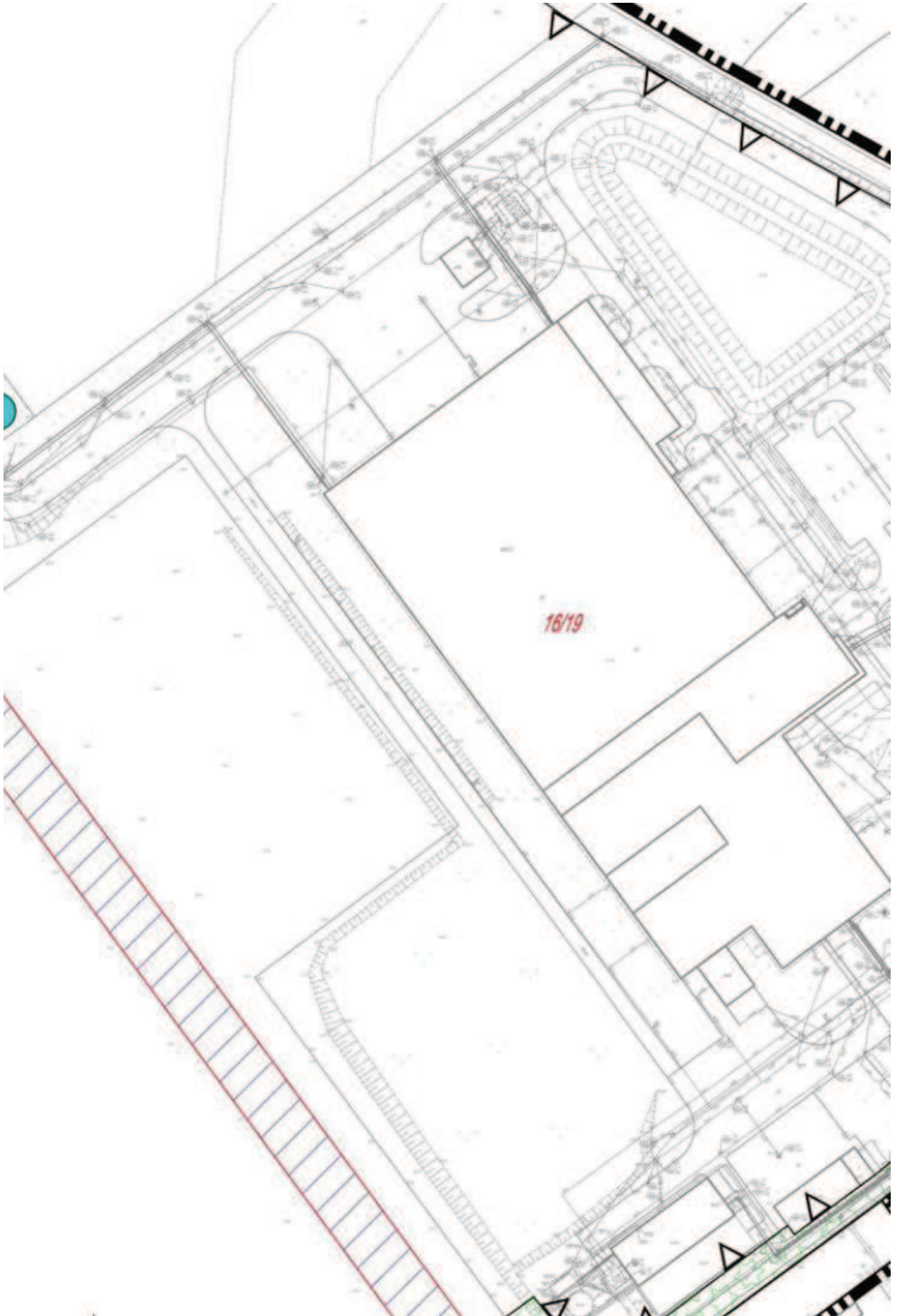
1P	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
2PU	TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUG, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
3ZL	TEREN LASU
-3KDD	TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH

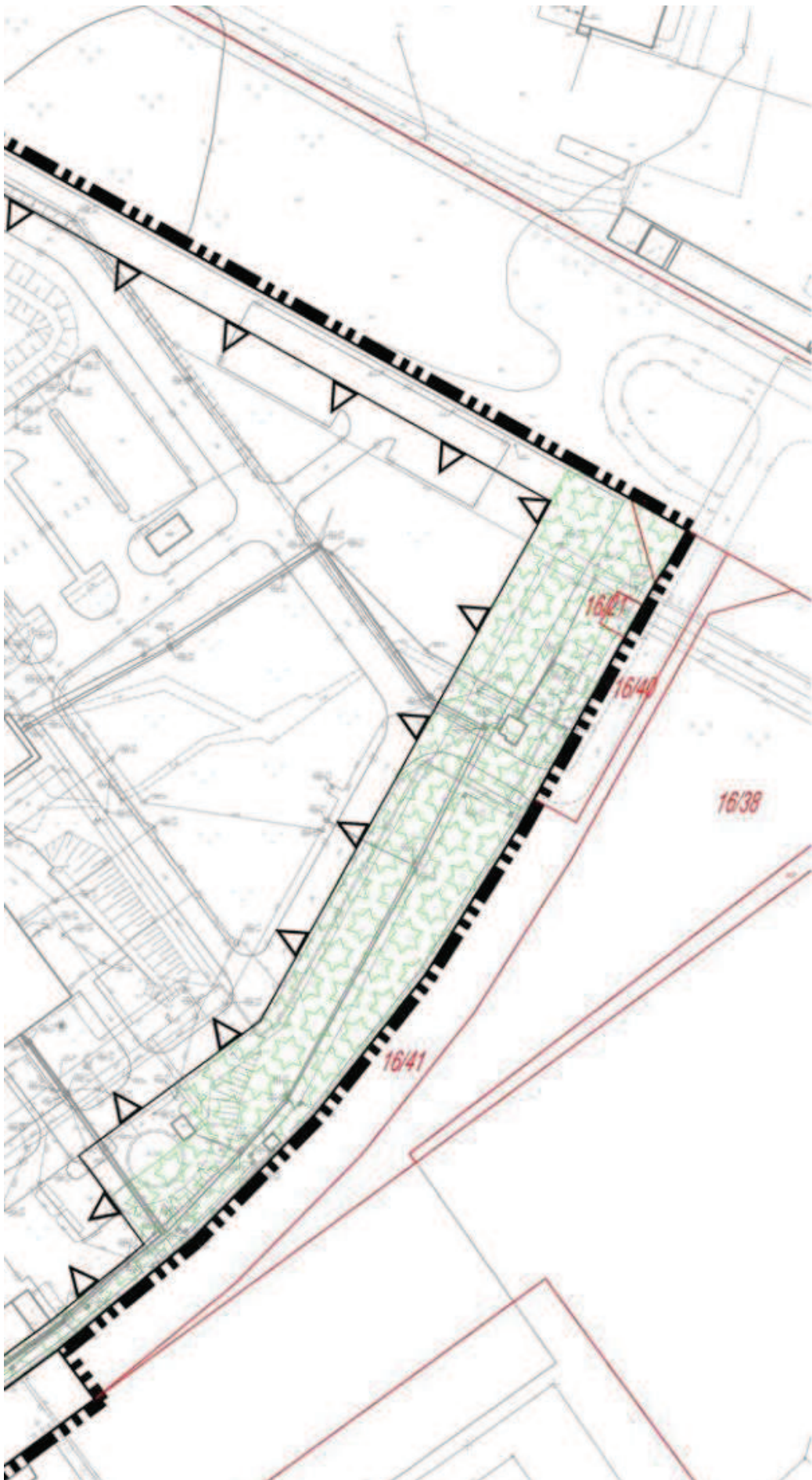
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

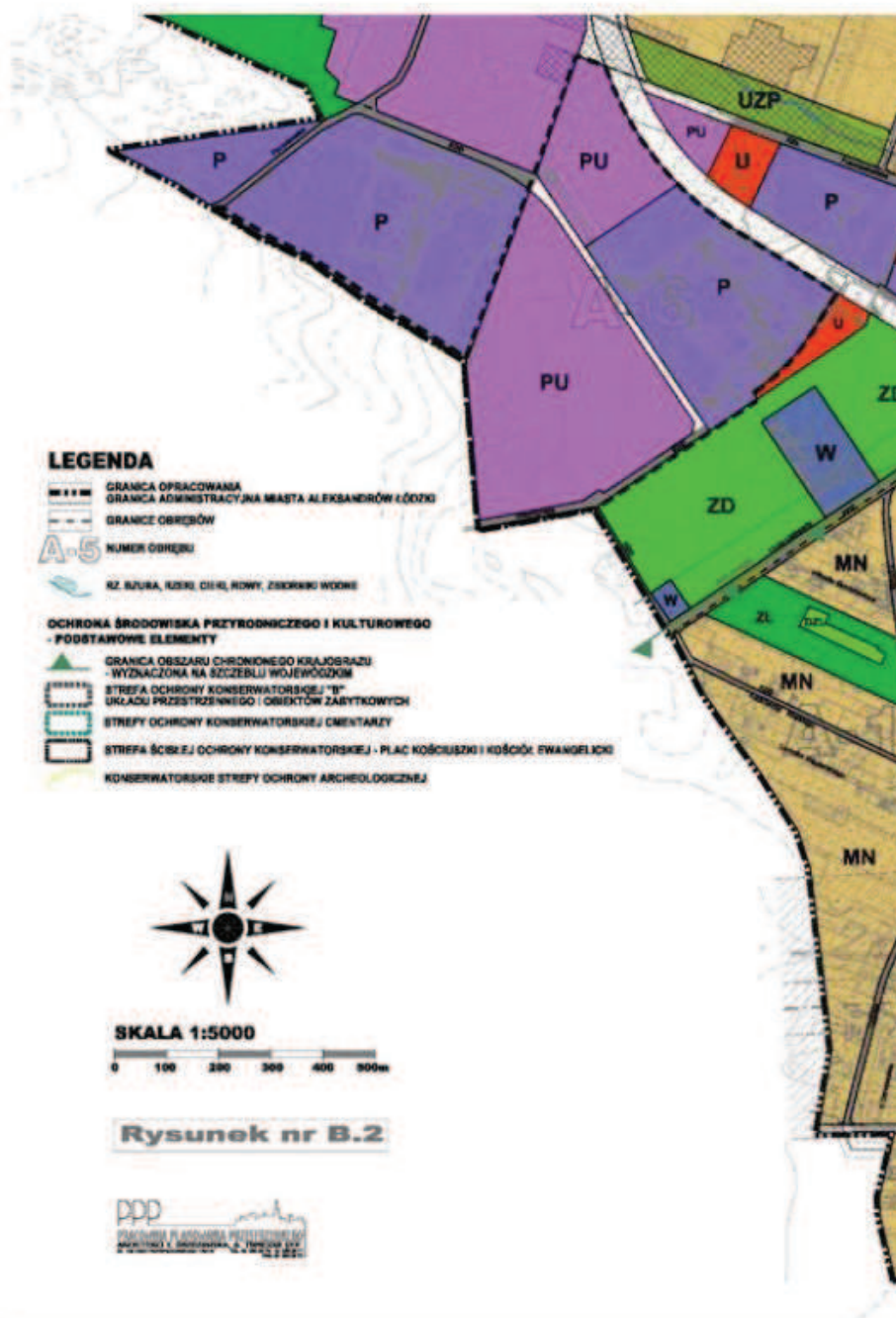
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ALEKSANDRA
	GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK
	STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ







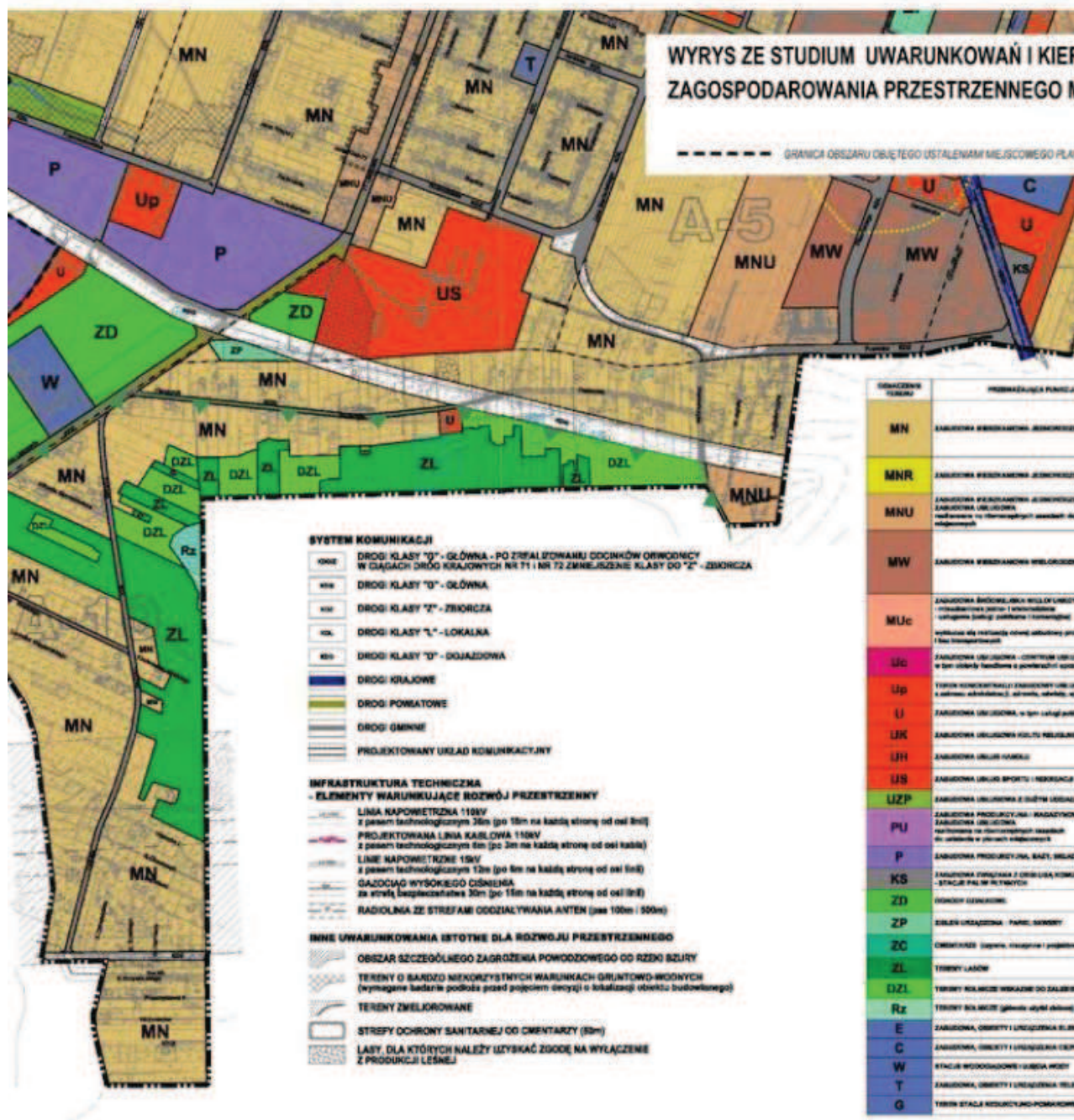


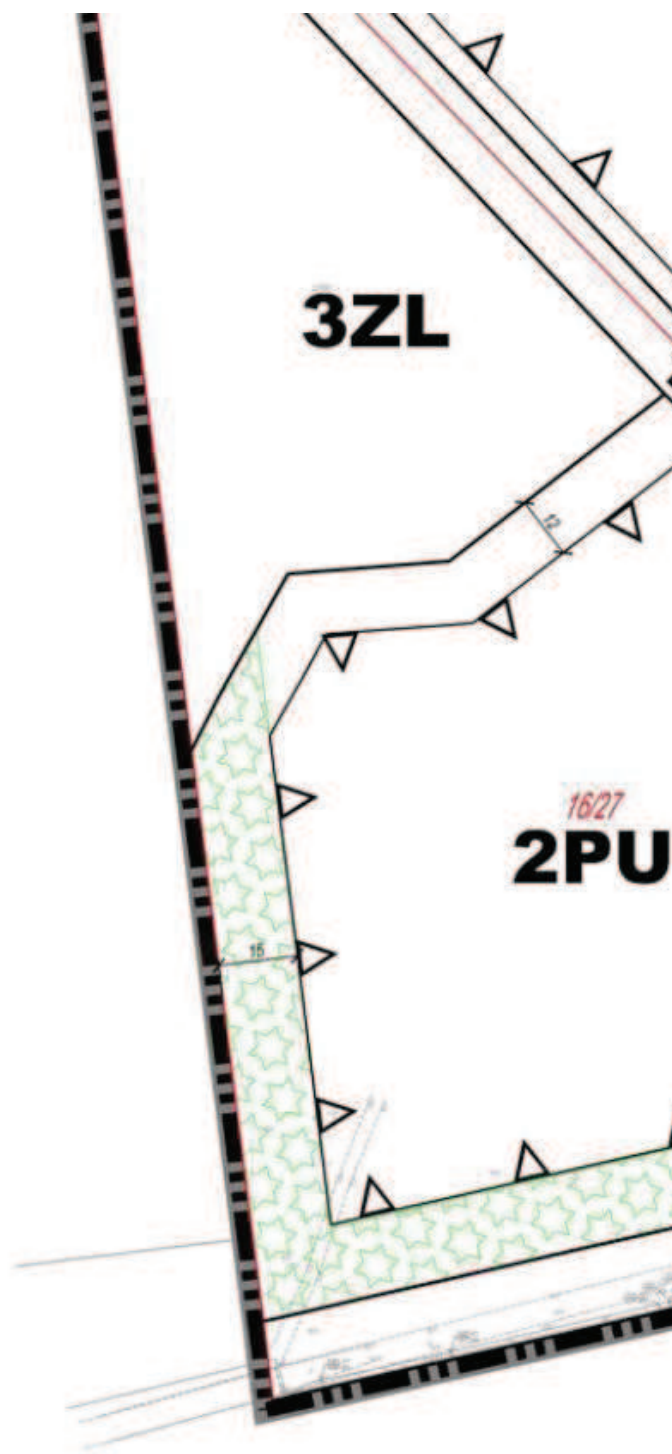


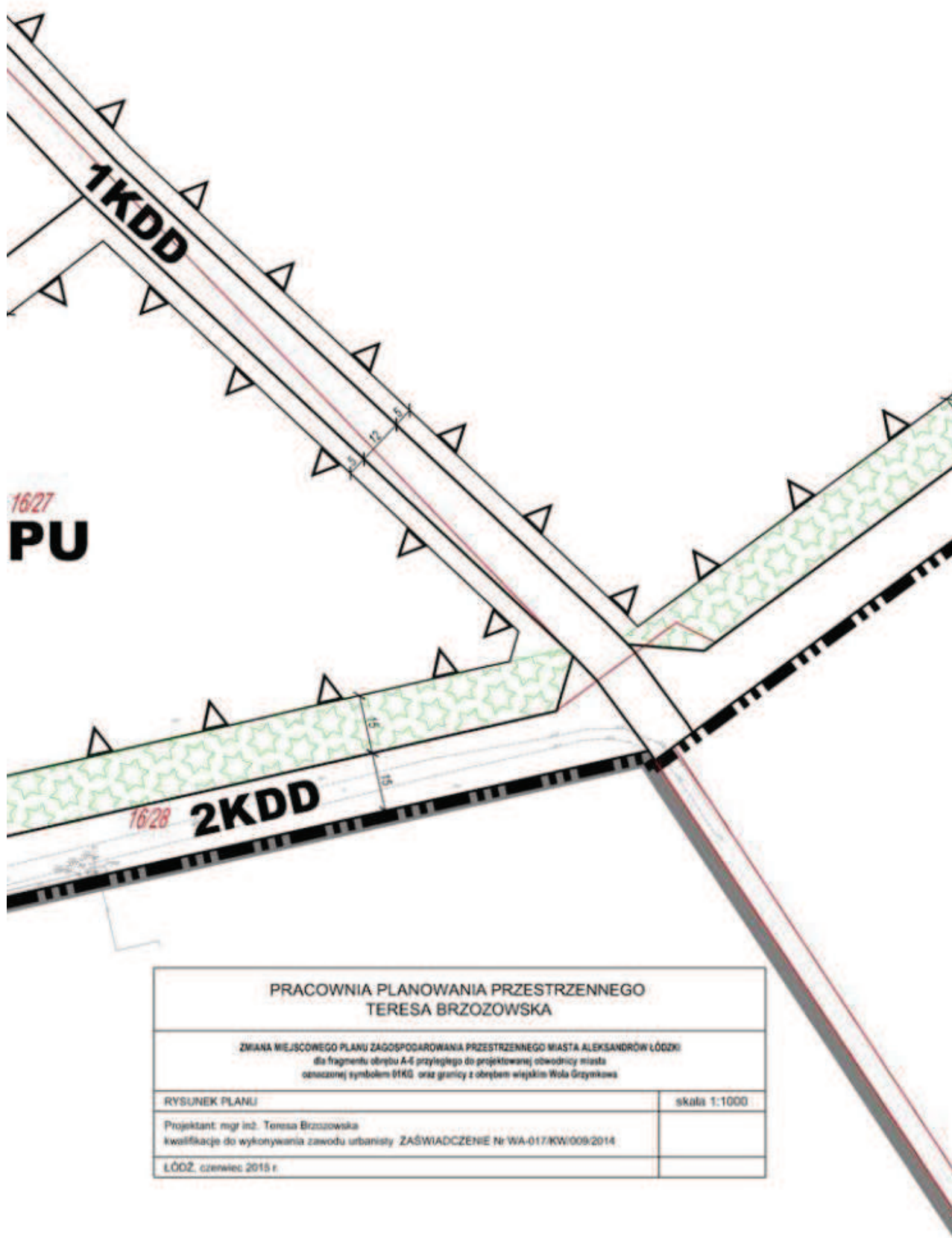


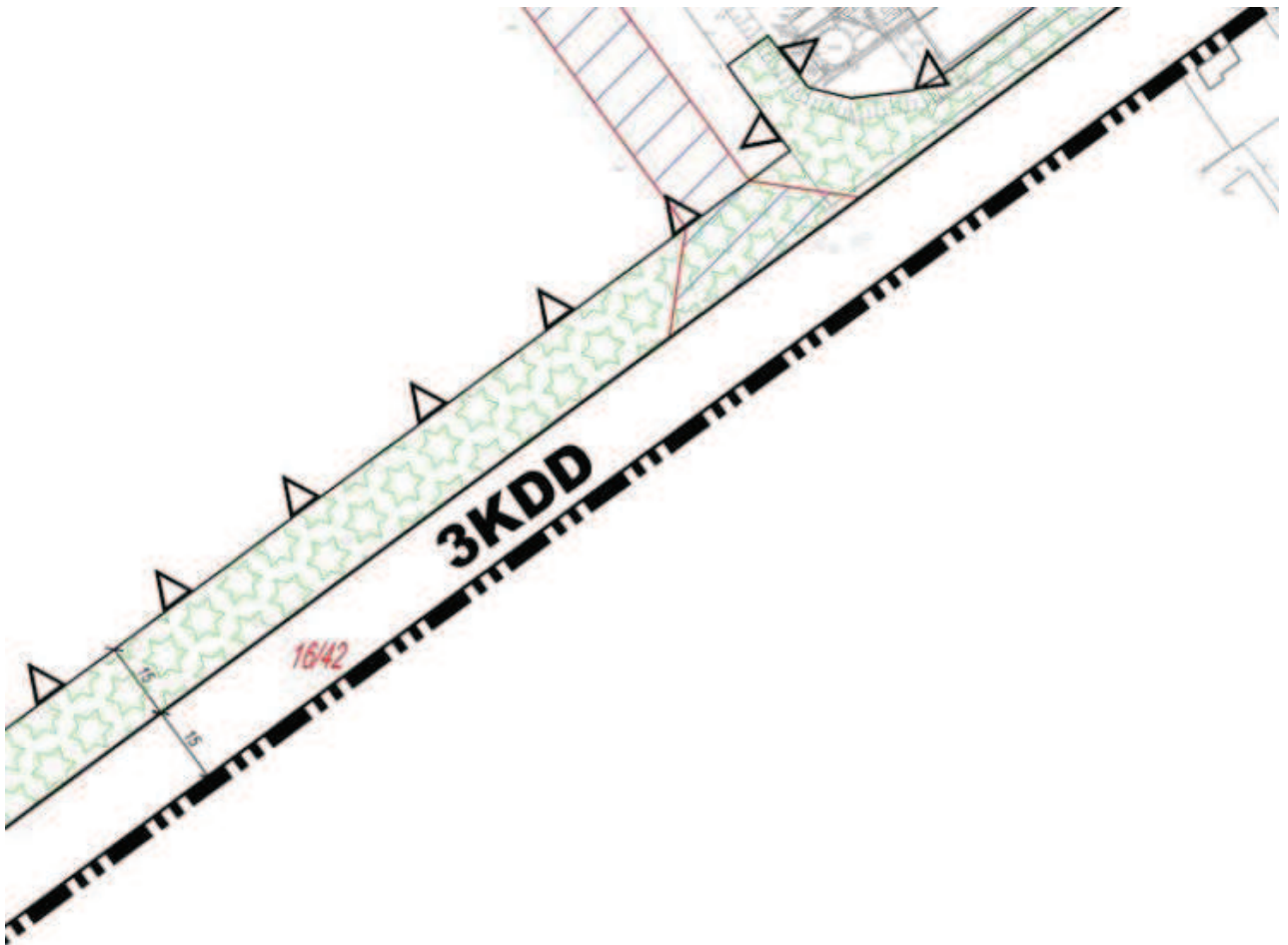
STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM F
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA PR
OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU
PRZESTRZENNEGO

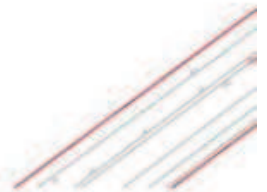


RENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
SPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU
LUSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA





16/6





ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAR MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projekt oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrę

LEGENDA

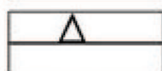
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



STREFY ZIELENI IZOLACYJNEJ



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI
NIE MOGĄ STANOWIĆ DZIAŁEK BUDOWLANYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

1P

TEREN ZABUDOWY PRO

2PU

TEREN ZABUDOWY PRO

3ZL

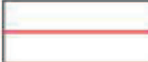
TEREN LASU

1KDD-3KDD

TERENY DRÓG DOJAZDU

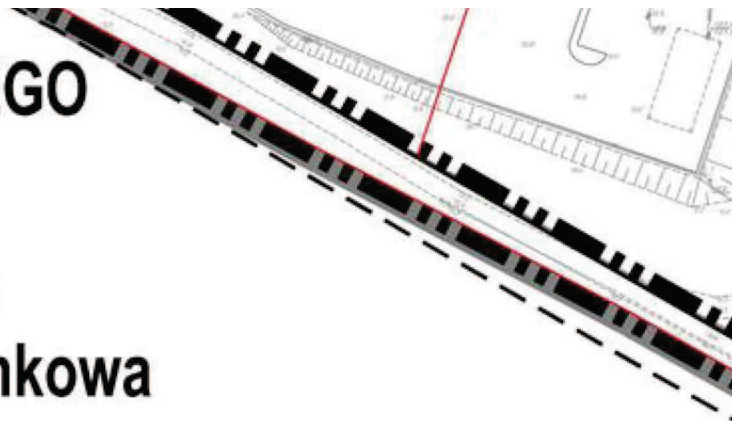
GO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNÓW ŁÓDZKI

A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta i 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzy

	PRZEZNACZENIE TERENÓW:	OZNACZENIE:
SCOWEGO	1P TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	
EZNACZENIU	2PU TEREN ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ, USŁUG, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	
	3ZL TEREN LASU	16/26
1KDD-3KDD	1KDD-3KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH	
JEDNIMI		

WANIA PRZESTRZENNEGO

anej obwodnicy miasta m wiejskim Wola Grzymkowa



OZNACZENIA INFORMACYJNE:

EJ, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

EJ, USŁUG, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW



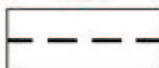
GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



STACJA BAZOWA TELEFONII KOMÓRKOWEJ



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU
OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

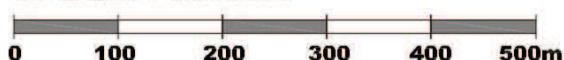
-  GRANICA OPRACOWANIA
-  GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
-  GRANICE OBRĘBÓW
- A-5** NUMER OBRĘBU
-  RZ. BZURA, RZĘKI, CIEKI, ROWY, ZBIORNIKI WODNE

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

-  GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
- WYZNACZONA NA SZCZEBŁU WOJEWÓDZKIM
-  STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ "B"
UKŁADU PRZESTRZENNEGO I OBIEKTÓW ZABYTKOWYCH
-  STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ CMENTARZY
-  STREFA ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PLAC KOŚCIUSZKI I KOŚCIÓŁ EWANGELICKI
-  KONSERWATORSKIE STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ



SKALA 1:5000



Rysunek nr B.2

PPP
PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
ARCHITEKCI T. BRZOZOWSKA, A. TOMCZAK S.P.A.
83 - 120 ŁÓDŹ, PRACOWNIA PRZESTRZENNEGO 170170 TEL. 42 250 20 70, 42 250 20 71
FAX: 42 250 20 72



SYSTEM KOMUNIKACJI

	DROGI KLASY "G" - GŁÓWNA - PO ZREALIZOWANIU ODCINKÓW OBWODNICY W CIĄGACH DRÓG KRAJOWYCH NR 71 I NR 72 ZMNIEJSZENIE KLASY DO "Z" - ZBIORCZA
	DROGI KLASY "G" - GŁÓWNA
	DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZA
	DROGI KLASY "L" - LOKALNA
	DROGI KLASY "D" - DOJAZDOWA
	DROGI KRAJOWE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	PROJEKTOWANY UKŁAD KOMUNIKACYJNY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

	LINIA NAPOWIETRZNA 110kV z pasem technologicznym 36m (po 18m na każdą stronę od osi linii)
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110kV z pasem technologicznym 6m (po 3m na każdą stronę od osi kabla)
	LINIE NAPOWIETRZNE 15kV z pasem technologicznym 12m (po 6m na każdą stronę od osi linii)
	GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ze strefą bezpieczeństwa 30m (po 15m na każdą stronę od osi linii)
	RADIOLINIA ZE STREFAMI ODDZIAŁYWANIA ANTEN (pas 100m i 500m)

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO OD RZEKI BZURY
	TERENY O BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed pojęciem decyzji o lokalizacji obiektu budowlanego)
	TERENY ZMELIOROWANE
	STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)
	LASY, DLA KTÓRYCH NALEŻY UZYSKAĆ ZGODĘ NA WYŁĄCZENIE Z PRODUKCJI LEŚNEJ

OZNACZENIE TERENU	PRZEWIĄŻAJĄCA FUNKCJA TERENU	FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	- usługi, w tym usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji itp., związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców - zabudowa rekreacji indywidualnej w południowej i północnej części miasta
MNR	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA	- zabudowa zagrodowa z usługami związanymi z obsługą rolnictwa - usługi, jak dla zabudowy MN - agroturystyka
MNU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych	- zabudowa wielorodzinna o skali odpowiadającej budynkom mieszkalnym
MW	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA	- usługi, w tym usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia, sportu i rekreacji itp., związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców - zachowanie i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MUc	ZABUDOWA ŚRÓDMIEJSKA WIELOFUNKCYJNA - mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna - usługowa (usługi publiczne i komercyjne) wyklucza się realizację nowej zabudowy produkcyjnej, składów i baz transportowych	
Uc	ZABUDOWA USŁUGOWA - CENTRUM USŁUGOWE w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m ²	
Up	TEREN KONCENTRACJI ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH z zakresu administracji, zdrowia, oświaty, sportu i rekreacji itp.	usługi inne - z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne	
UK	ZABUDOWA USŁUGOWA KULTU RELIGIJNEGO	
UH	ZABUDOWA USŁUG HANDLU	
US	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI	usługi publiczne, usługi turystyki, w tym camping
UZP	ZABUDOWA USŁUGOWA Z DUŻYM UDZIAŁEM ZIELENI URZĄDZONEJ	
PU	ZABUDOWA PRODUKCYJNA I MAGAZYNOWA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych	
P	ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY	
KS	ZABUDOWA ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ KOMUNIKACYJNĄ - STACJE PALIW PŁYNNYCH	
ZD	OGRODY DZIAŁKOWE	
ZP	ZIELEŃ URZĄDZONA - PARKI, SKWERY	
ZC	CMENTARZE (czynne, nieczynne i projektowane)	- parkingi - zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza
ZL	TERENY LASÓW	
DZL	TERENY ROLNICZE WSKAZNE DO ZALESIEŃ	możliwość rolniczego wykorzystania terenu
Rz	TERENY ROLNICZE (głównie użytki zielone)	tereny leśne
E	ZABUDOWA, OBIEKTY I URZĄDZENIA ELEKTROENERGETYKI - RPZ	
C	ZABUDOWA, OBIEKTY I URZĄDZENIA CIEPŁOWNICTWA	
W	STACJE WODOCIĄGOWE I UJĘCIA WODY	
T	ZABUDOWA, OBIEKTY I URZĄDZENIA TELEKOMUNIKACYJNE	
G	TEREN STACJI REDUKCYJNO-POMIAROWEJ I-go STOPNIA	

Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie 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 ((Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycja realizowana samodzielnie zlokalizowana w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. § 5.1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu miasta i gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet miasta i gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, było przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Aleksandrów Łódzki (uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku) oraz znaczna dezaktualizacja dotychczas obowiązującego dla tego obszaru planu miejscowego. Dotychczas obowiązywał tu miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-6 na południe od projektowanej trasy Gt, przyjęty uchwałą nr XXVI/267/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2001 roku, opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2001 roku, Nr 34, poz. 344. Został on uchwalony przed wejściem w życie przywołanej na wstępie ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i zarówno z punktu widzenia obowiązujących przepisów prawa, jak też faktycznych potrzeb przestrzennych przestał być aktualny.

W Studium, w obszarze objętym planem dokonano rozmieszczenia następujących funkcji:

- zabudowy produkcyjnej i usługowej – PU,
- zabudowy produkcyjnej, bazy składy – P.

Ponadto należy podkreślić, że cały obszar planu należy do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Dla obszaru strefy o wymienionych funkcjach z obowiązującego Studium, wykonana została analiza zasadności przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany planu miejscowego. Wykazała ona nie tylko potrzebę wprowadzenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych – zgodnych z dokumentem strategicznym gminy, ale też ich głębokie uzasadnienie ekonomiczne. Wskazała jednocześnie niezbędny zakres przestrzenny prac planistycznych. Burmistrz Aleksandrowa Łódzki, za licencją numer 6642.1126.2015_1020_P, pozyskał w dniu 12 marca 2015 roku z Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego mapę numeryczną o treści mapy zasadniczej terenów Gminy i Miasta Aleksandrów Łódzki, która pozwoliła na stworzenie projektu zmiany planu miejscowego. Zainwestowany układ przestrzenny, forma, funkcja, charakter i parametry przestrzenne wskazują na możliwość kontynuacji zagospodarowania obszaru w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr VI/67/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2015 roku, w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Wraz z projektem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to pracownia sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-

Architektonicznej podczas jej posiedzenia w dniu 23 czerwca 2015 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii przy pismach z dnia 3 lipca 2015 roku.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach 25 września – 20 października 2015 roku, zaś w dniu 20 października 2015 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko był udostępniany drogą elektroniczną na życzenie. Uwagi do projektów obu dokumentów można było składać do dnia 10 listopada 2015 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w celu jego 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 roku 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, gabarytów, kolorystyki i materiałów 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 lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej; wprowadzono również ustalenia dla terenów leśnych;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez przeznaczenie terenu należącego do Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej dla kontynuacji istniejących funkcji produkcyjnych usługowych i magazynowych, projektując obsługę tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz wytyczając nowy teren drogi publicznej;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;
- 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 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku 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 oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miasta Aleksandrowa Łódzkiego,
 - b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl),
 - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 września 2015 roku do 20 października 2015 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 20 października 2015 roku,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl);
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko 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 roku 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 (drogi gminnej klasy dojazdowej), lub przewidziano ich skomunikowanie za pośrednictwem nowo wyznaczonego w planie odcinka drogi gminnej klasy dojazdowej;
- 2) w planie nie wyznaczono terenów przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej, stąd nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego, jakkolwiek przewidziano takie możliwości poprzez właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego drogami gminnymi: istniejącą oraz nowo projektowaną;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania dróg, by w ich pasach mogły się mieścić szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów produkcyjnych, magazynowych czy usług;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych (usługowych) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy produkcyjnej, w sposób maksymalnie ograniczający presję na istniejący, niewielki powierzchniowo teren leśny oraz zapewniający kontynuację istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

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 oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Łódzki pozwoliła na przyjęcie trzech zasad jaką Gmina będzie się kierowała w realizacji obowiązującego Studium. Zgodnie z nimi:

1. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zmiany planów miejscowych powodujące porządkowanie struktury przestrzennej w obrębie już wyznaczonych terenów budowlanych, głównie w zakresie podziałów, komunikacji i przeznaczenia (kwestia przenikania się terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowo mieszkaniowych, czy produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych). Powinny one zmierzać również do zwiększenia możliwości zainwestowania przynoszącego wymierny przychód podatkowy Gminie.
2. Należy unikać zmian planów miejscowych których jedynym celem jest otwieranie terenów rolnych i leśnych na zabudowę mieszkaniową do czasu wypełnienia rezerw, które zawiera obowiązujący plan. Jeśli się jednak Gmina zdecyduje na taki krok, to w pierwszym rzędzie zmiany powinny dotyczyć obszarów wsi posiadających centra i prowadzić do ich rozbudowy oraz porządkowania struktur przestrzennych. Takie zmiany powinny być dokonywane w drugiej kolejności.
3. W trzeciej kolejności można otwierać na zabudowę nowe tereny, pamiętając jednocześnie, że dla nowo wyznaczanych terenów budowlanych konieczne jest wyznaczenie nowych terenów dróg publicznych.

Od dnia uchwalenia studium tj. od dnia 28 listopada 2013 r. zakończono 6 procedur zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Aleksandrów Łódzki, zaś wszczęto 12, z których prowadzonych jest nadal 9. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa, znajduje się w grupie planów o trwającej procedurze sporządzenia. Do analizy zmian w zagospodarowaniu, w oparciu o przytoczone wyżej zasady opracowano wieloletni (na lata 2015 – 2018) harmonogram sporządzania planów miejscowych z uwzględnieniem trwających już procedur.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja ta wydała pozytywną opinię po posiedzeniu, które odbyło się w dniu 30 października 2015 roku.

Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przekazał w dniu 9 listopada 2015 roku Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, zaś podczas sesji Rady omówił je. Na podstawie przedstawionych wyników analiz, 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 zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w następstwie realizacji ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki. Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujęta jest w grupie planów o trwającej procedurze uchwalania a jej cel i zakres jest zupełnie zbieżny z pierwszą z przytoczonych zasad.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

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

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

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejąca droga gminna klasy dojazdowej, zaś uzupełnia ją odcinek projektowanej drogi gminnej wraz z chodnikami i oświetleniem.

Wysokość wydatków związanych z wymienionymi wyżej inwestycjami oszacowano na łączną kwotę około 1 000 000 PLN. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej oszacowano na kwotę około 2 800 000 PLN. Będą one jednak osiągalne w przypadku łącznego obrotu wszystkimi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumowany, rocznie może dać to kwotę rzędu około 3 000 000 PLN. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym a ponadto głęboko uzasadnionym ekonomicznie.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.