

**Projekt**

z dnia 20 września 2019 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia ..... 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróźki.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 506; zm.: Dz.U. z 2019 r. poz. 1309), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524 i poz. 1716.), oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/231/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróźki, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróźki, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr XXII/231/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróźki.

**§ 2. 1.** Integralną część planu stanowią:

- 1) uchwałą;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

**§ 3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dachy o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku,

z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykroczać poza linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne oraz urządzenia dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 5) przeznaczeniu towarzyszącym – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 7) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 8) usługach – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związaną z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności, których charakter i zakres nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) wysokość budowli – należy przez to rozumieć wysokość budowli mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym na najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **RM** – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 7) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 9) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem planu;
- 2) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 3) słupowa stacja trafo;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 5,5 MPa relacji Łódź – Uniejów;
- 5) granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia;

6) granica terenu zmeliorowanego.

## **Rozdział 2.**

### **USTALENIA OGÓLNE**

**§ 5.** Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 8 oraz w §17 - §21 uchwały.

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

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i dystrybucyjnym, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków i budowli:
  - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych;
  - b) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,
  - c) o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
  - d) o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
- 4) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą urządzeń i budowli infrastruktury technicznej.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
  - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego,
  - b) terenów **1.RM** i **2.RM**, na których dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji inwestycji, których działalność może powodować ponadnormatywną uciążliwość wykraczającą poza działkę, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony gleby ustala się:
  - a) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
  - b) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
- 5) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodny z przepisami odrębnymi, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:
  - a) **MN/U** – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
  - b) **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

**§ 8.** Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §21 uchwały.

**§ 9.** Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów zabytkowych w granicach planu.

**§ 10.** Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

**§ 11. 1.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się:

- 1) granicę strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 5,5 MPa relacji Łódź – Uniejów o szerokości 30 m, po 15 m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu, dla której obowiązują przepisy odrębne;
- 2) na całym obszarze planu Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu:

- 1) nie występują:
  - a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
  - c) obiekty związane z Obroną Cywilną;
  - d) tereny i obszary górnicze,
  - e) złoża udokumentowane;
- 2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego województwa łódzkiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

**§ 12. 1.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 5 m<sup>2</sup>, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) zasadę podziału prostopadle lub równolegle do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10°.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 13.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) dla strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia – w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy istniejącej obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 2) nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 14. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,
  - b) z dopuszczeniem budowy, rozbudowy, przebudowy i remontu sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
- 3) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
  - c) z butli z gazem propan-butan;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł energii cieplnej,
  - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru,
  - c) zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć wody,
  - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków:
- a) poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji sanitarnej,
  - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczającej chłonności powierzchni terenu biologicznie czynnego, nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek budowlanych lub odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych po ich wybudowaniu;
  - b) niezanieczyszczonych do ziemi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
  - 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
  - 3) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
    - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
    - b) 1 miejsce postojowe na 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej dla usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
  - 4) liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi,
    - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca do parkowania, w ilości analogicznej jak w lit. a powyżej.
- § 15.** Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN/U, U, RM, KDW** w wysokości 30%;
- 2) **KDG** w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN/U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) towarzyszące pod zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) wiaty;
- 3) miejsca postojowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolno stojących;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków:
    - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na 10 m,
    - pozostałych na 5 m,
  - b) budowli na 10 m;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną na 1,0,
  - b) minimalną na 0,05;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 7) dachy:
  - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
  - b) płaskie wyłącznie dla zabudowy gospodarczej, garażowej oraz altan;
- 8) pokrycie dachów:
  - a) płaskich z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
  - b) dwuspadowych i wielospadowych:
    - dachówką ceramiczną,
    - dachówką cementową,
    - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystykę dachów w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
- 10) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 50 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 50 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zmeliorowanym, obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę działek budowlanych z terenu **2.KDW**;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
  - b) garaży:
    - wbudowanych w bryłę budynku,
    - wolno stojących.

**§ 18.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) garaże;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) wiaty.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków:
    - usługowych na 10 m,
    - pozostałych na 5 m,
  - b) budowli na 10 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną na 1,0,
  - b) minimalną na 0,05;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 6) dachy:
  - a) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
  - c) płaskie;

7) pokrycie dachów:

- a) płaskich i jednospadowych z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
- b) dwuspadowych i wielospadowych:
  - dachówką ceramiczną,
  - dachówką cementową,
  - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
  - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

8) kolorystykę dachów w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;

9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zmeliorowanym, obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę działek budowlanych z terenu **1.KDW**;
- 2) realizację miejsc postojowych w formie:
  - a) wydzielonych miejsc do parkowania na powierzchni terenu,
  - b) garaży:
    - wbudowanych w bryłę budynku,
    - wolno stojących.

**§ 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RM**, **2.RM** ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 powyżej dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) wiaty;
- 3) budynki gospodarcze;
- 4) garaże;
- 5) miejsca postojowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków:
    - zabudowy zagrodowej na 10 m,
    - pozostałych na 5 m,
  - b) budowli na 14 m, z wyjątkiem budowli infrastruktury technicznej;

- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną na 1,2,
  - b) minimalną na 0,05;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 6) dachy:
  - a) jednospadowe o nachyleniu połaci do 45°,
  - b) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
  - c) płaskie;
- 7) pokrycie dachów:
  - a) płaskich i jednospadowych z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
  - b) dwuspadowych i wielospadowych:
    - dachówką ceramiczną,
    - dachówką cementową,
    - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 8) kolorystykę dachów w tonacji czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki na 1500 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki na 25 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się zasady podziału zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zmeliorowanym, obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę działek budowlanych z terenu **1.KDW**;
- 2) realizację miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
  - b) garaży:
    - wbudowanych w bryłę budynku,
    - wolno stojących.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy głównej.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 5 m, jak na rysunku planu; przy czym pozostała część szerokości pasa drogowego zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW**, **2.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających dla terenu:

1) **1.KDW** od 6 m do 18 m jak na rysunku planu;

2) **2.KDW** od 5 m do 10 m jak na rysunku planu.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zmeliorowanym, obowiązek postępowania zgodnie z przepisami.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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



[illegible]

# iejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gr dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów drogi krajowej nr



Oznaczenia:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN/U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
- U Teren zabudowy usługowej
- RM Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- KDG Teren drogi publicznej klasy głównej
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- 10 Wymiarowanie [m]

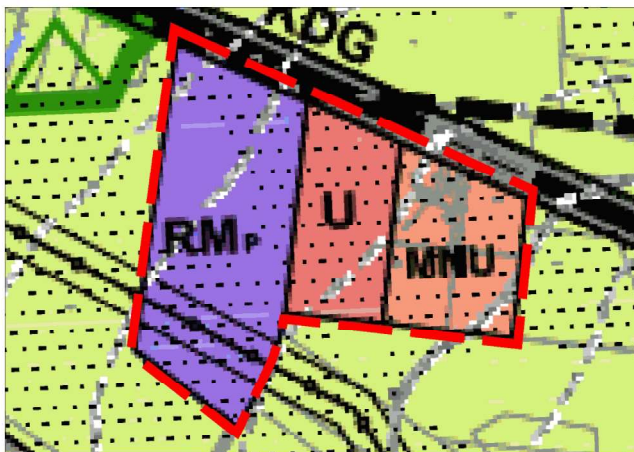
OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INF  
LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBN

- Linia rozgraniczająca tereny o różn lub różnych zasadach zagospodarc
- Kablowa linia elektroenergetyczna :
- ⚡ Słupowa stacja trafo
- gw Gazociąg wysokiego ciśnienia DN :
- g Granica strefy kontrolowanej od ga:
- Granica terenu zmeliorowanego

# niny Aleksandrów Łódzki v w rejonie skrzyżowania 72 i ulicy Dobrej Wróźki.

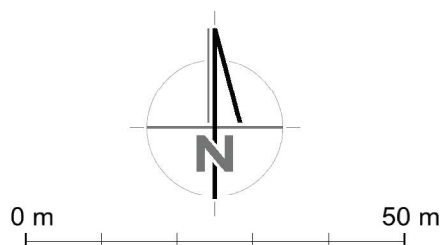


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.  
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 29 września 2016 r.



## LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa realizowane na równorzędnych zasadach
- U Zabudowa usługowa w tym usługi publiczne
- RMp Zabudowa zagrodowa i hodowla trzody chlewnej, bydła lub drobiu na skalę przemysłową
- KDG Droga klasy "G" - główna
- Gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą bezpieczeństwa 30 m (po 15 m na każdą stronę od osi linii)



SKALA 1:1000

|  |                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                  |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <b>MASTERPLAN</b><br>UL. RYCERSKA 7<br>55-040 ŚLEZA<br>KOM. 601 174 979<br>WWW.MASTERPLAN.PL<br>PRACOWNIA@MASTERPLAN.PL<br>NIP: 639196555, REGON: 362036724 |                                                                                                                                                                                                  |
|  | INWESTOR:                                                                                                                                                   | Gmina Aleksandrów Łódzki<br>Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki                                                                                                                         |
|  | TEMAT:                                                                                                                                                      | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrych Wrózek |
|  | RYSunEK:                                                                                                                                                    | Rysunek planu. Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr .../.../2019 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ... 2019 r.                                                                               |
|  | OPRACOWAŁ:                                                                                                                                                  | MASTERPLAN Maciej Nizborski                                                                                                                                                                      |
|  | SKALA:                                                                                                                                                      | 1:1000                                                                                                                                                                                           |
|  | DATA:                                                                                                                                                       | wrzesień 2019 r.                                                                                                                                                                                 |

ORMACYJNYM

YCH

ym przeznaczeniu

wniania - poza obszarem planu

średniego napięcia 15 kV

250 5,5 MPa relacji Łódź - Uniejów

zociągu wysokiego ciśnienia

Oznaczenia:

**OBYWIAZUJĄCE USTALENIA PLANU**

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową
-  Teren zabudowy usługowej
-  Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  Teren drogi publicznej klasy głównej
-  Teren drogi wewnętrznej
-  Wymiarowanie [m]

**OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM**

**LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem planu
-  Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  Słupowa stacja trafo
-  Gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 5,5 MPa relacji Łódź - Uniejów
-  Granica strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia
-  Granica terenu zmeliorowanego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu**

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, działając na podstawie art. 20 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524 i poz. 1716), postanawia, w odniesieniu do uwagi wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki (wyłożono w dniach od 21 maja 2018 r. do 15 czerwca 2018 r., uwagi można było wnieść do dnia 6 lipca 2018 r. ), nie uwzględnić uwagi w sposób zgodny z poniższym wykazem:

| Data wpływu uwagi | Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi | Treść uwagi                                                                                                                                                                                | Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga | Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga | Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi |                           | Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej |                       | Uzasadnienie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|---------------------------|--------------------------------|-----------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                   |                                                                             |                                                                                                                                                                                            |                                                |                                                                  | Uwaga uwzględniona                                      | Uwaga nieuwzględniona     | Uwaga uwzględniona             | Uwaga nieuwzględniona |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 19.06.2018 r.     | osoba fizyczna                                                              | Uwagi:<br>1)Dopuszczenie na przedmiotowej działce:<br>a)zabudowy zagrodowej,<br>b)zabudowy mieszkaniowej,<br>c)zabudowy przemysłowej<br>związanej z prowadzeniem gospodarstwa hodowlanego. | 28<br>(obręb Nowy Adamów)                      | 2.RM,<br>U                                                       | X<br>w części<br>(dot. uwagi 1a)                        | X<br>(dot. uwagi 1b i 1c) |                                |                       | Dotyczy uwagi 1a:<br>Uwaga uwzględniona w części. Wyłożony do publicznego wglądu projekt planu zakłada na części działki nr 28 możliwość realizacji zabudowy zagrodowej zgodnie z ustaleniami i w granicach wyznaczonych przez Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr L/517/13 z dnia 28 listopada 2013 r. zmieniona Uchwałą nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r.) [dalej Studium].<br>Dotyczy uwag 1b i 1c:<br>Uwagi nie uwzględnia się. Proponowane przez właściciela rodzaje zabudowy nie zostały ujęte w dokumencie Studium jako funkcje możliwe do realizacji na tym terenie. Zgodnie z ustaleniami Studium na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolem U jedyną funkcją tych terenów jest zabudowa usługowa głównie o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem realizacji zabudowy usługowej o charakterze publicznym. Jako funkcje towarzyszące Studium dopuszcza tereny |

|                                                                                                                  |                           |      |               |  |  |  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|------|---------------|--|--|--|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                                                                  |                           |      |               |  |  |  | zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne tereny wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym zabudowę mieszkaniową, ale wyłącznie jako wynik stanu istniejącego, co w oczywisty sposób nie odnosi się do przedmiotowej działki gdyż obecnie jest ona niezainwestowana. Biorąc powyższe pod uwagę, konsekwencją dopuszczenia na przedmiotowym terenie wnioskowanych funkcji będzie naruszenie ustaleń obowiązującego Studium co jest niezgodne z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. [dalej Ustawa]. Co więcej, ustalenia Studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. W tym stanie rzeczy, w przypadku stwierdzenia niezgodności zapisów planu z ustaleniami Studium dochodzi do naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego, a to bez względu na charakter takiego naruszenia (istotny bądź nieistotny) powoduje nieważność uchwały w całości lub w części (art. 28 ust. 1 Ustawy). |
| 3)Dopuszczenie na przedmiotowej działce zabudowy przemysłowej związanej z prowadzeniem gospodarstwa hodowlanego. | 26<br>(obręb Nowy Adamów) | 1.RM | X<br>w części |  |  |  | <p>Uwagi nie uwzględnia się w części.</p> <p>Proponowany przez właściciela rodzaj zabudowy (zabudowa przemysłowa) nie jest możliwy do realizacji na przedmiotowej działce w pełni. Studium ustala na terenach oznaczonych symbolem RMp jako dominującą funkcję terenu wyłącznie zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, w ramach której prowadzona jest hodowla na skalę przemysłową, co potwierdzają również ustalenia wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (patrz §7 pkt 1 oraz §19 uchwały planu). W ramach terenu RMp Studium nie dopuszcza realizacji szeroko rozumianej zabudowy przemysłowej. Wprowadzenie w planie równorzędnego przeznaczenia terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych lub przemysłową w efekcie będzie naruszeniem art. 20 ust. 1 Ustawy (o czym szerzej była mowa w pkt 2 powyżej).</p>                                                                                                                |



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia.....2019 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz.U. z 2019 r. poz. 869 z późn. zm.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy,
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej,
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

## Uzasadnienie

**do uchwały nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ... w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki.**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/231/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.):

### **1. uwzględniając zwłaszcza:**

#### 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest częściowo zainwestowany, oraz obszaru sąsiedniego. Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych. Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi usankcjonowanie stanu istniejącego oraz naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części gminy. W granicach terenów RM aktualnie prowadzona jest hodowla trzody chlewnej w liczbie 2502 szt., w tym: 1 knur, 500 loch, 200 tuczników, 901 warchlaków i 900 prosiąt (na podstawie zaświadczenia Powiatowego Lekarza Weterynarii w Zgierzu z 2017 r.). Zatem zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gospodarstwo to zalicza się do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (§ 2, ust. 1, pkt 51), więc ustalenia planu niejako sankcjonują stan obecny, umożliwiając tym samym jego dalszą działalność. Natomiast wprowadzenie „pomiędzy” tereny RM i MN/U zabudowy usługowej stanowić będzie niejako strefę buforową dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ograniczając tym samym negatywne oddziaływanie gospodarstwa związanego z chowem lub hodowlą zwierząt.

Ponadto, grunty zlokalizowane w północnej części planu, bezpośrednio przy drodze krajowej nr 72, zostały przeznaczone pod drogę publiczną klasy głównej. Ma to na celu poszerzenie, a tym samym dostosowanie drogi krajowej do odpowiednich parametrów wynikających z przepisów odrębnych.

Dodatkowo ustalenia planu przewidują dwie drogi wewnętrzne, których zadaniem będzie bezpośrednia obsługa działek budowlanych zlokalizowanych w ich zasięgu.

#### 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej;

#### 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne a grunty rolne nie stanowią natomiast gruntów chronionych (IVb i V klasa bonitacyjna). Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe, tereny mieszkaniowe na gruntach ornych oraz drogi.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 20-30% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar mpzp, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

#### 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nie dotyczy, na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się terenów oraz obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

#### 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg niebędących celem publicznym oraz inwestycji celu publicznego,

b) terenów RM, na których dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu chowu lub hodowli zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Co więcej, plan ustala obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Dodatkowo, w planie wskazuje się granicę strefy kontrolowanej od gazociągu wysokiego ciśnienia DN 250 5,5 MPa relacji Łódź – Uniejów o szerokości 30 m, po 15 m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu. Dla ww. strefy, w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych w obrębie zabudowy, plan ustala obowiązek uwzględnienia przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

#### 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, zaopatrzenia w wodę i gaz. Droga krajowa nr 72 granicząca z obszarem planu od północy pełni funkcję nadrzędną i rozprowadza ruch pojazdów w kierunku miasta Aleksandrów Łódzki oraz w stronę miasta Konin. Z uwagi na klasę techniczną drogi krajowej nr 72 (droga główna) oraz fakt występowania w granicach planu skrzyżowań dróg niższego rzędu z drogą główną obsługę działek budowlanych nakazano wyłącznie z terenów sąsiednich dróg wewnętrznych. Droga wewnętrzna oznaczona w planie symbolem 1.KDW zostanie poszerzona do 6 m. Część gruntów, stanowiąca poszerzenie, jest w trakcie procedury zmierzającej do przejęcia na własność przez Gminę od aktualnego właściciela, by zapewnić pobliskim nieruchomością swobodną obsługę z drogi publicznej.

W granicach obszaru objętego planem znajduje się gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 5,5 MPa relacji Łódź – Uniejów wraz ze strefą kontrolowaną od gazociągu o szerokości 30 m, po 15 m w każdą stronę od zewnętrznej ściany gazociągu.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, w tym układ drogowy, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy. Co więcej, rozwiązania planu podtrzymują dotychczasowe przeznaczenie pozwalając na kontynuację prowadzenia działalności z zakresu chowu lub hodowli zwierząt;

#### 7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy: mieszkaniowo-usługowej, usługowej oraz zabudowy zagrodowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza elementy układu dróg publicznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Ponadto, część gruntów została przeznaczona pod zabudowę usługową, gdzie dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXII/231/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 31 marca 2016 r.

Następnie, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 29 kwietnia 2016 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) rozpatrzył złożone wnioski,

e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,

g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,

h) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,

i) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,

j) ogłosił w dniu 8 maja 2018 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 21 maja 2018 r. do 15 czerwca 2018 r. oraz w dniu 25 maja 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,

k) wyznaczył termin do 6 lipca 2018 r. , w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

l) podczas wyłożenia do publicznego wglądu wniesiono jedną uwagę do projektu planu, która częściowo została uwzględniona i nieuwzględniona. Uwzględnienie uwagi w części nie skutkowało ponowieniem procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu gdyż wyłożony projekt planu był zgodny z przedmiotowym zakresem uwagi. Do projektu prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

#### 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

**2. Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:**

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowo-usługowe, usługowe i zagrodowe.

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny. Interes publiczny został również uwzględniony poprzez utrwalenie drogi publicznej. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

**3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.**

Na obszarze planu zlokalizowana jest droga publiczna, która może bezpośrednio i pośrednio obsługiwać przyległe nieruchomości.

#### **4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:**

na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami.

Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie

się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Aleksandrów Łódzki przyjętymi Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałą Nr VII/55/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. oraz uchwałą nr XI/77/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 r.

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 758).

Warto również zwrócić uwagę, że sporządzenie przedmiotowej zmiany planu zgodne jest i wynika z poprzedniej analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej uchwałą Nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 r.;
- 2) XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.;
- 3) XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 r.;
- 4) XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 r.;
- 5) XLVII/446/17 z dnia 23 listopada 2017 r.;
- 6) LIV/517/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r.

Zgodnie bowiem z harmonogramem uchwalania planów miejscowych potwierdzono, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji, a zmiana planu uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Pozwoli również rozważyć według złożonych wniosków, możliwość wprowadzenia planowanych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych planem.

Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych dla przedmiotowej zmiany miejscowego planu szacunkowe docelowe wpływy dotyczące budżetu gminy oraz koszty związane z jego uchwaleniem przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków:

- roczny docelowy dochód – nowa zabudowa - 103 462 zł,

- sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 5. roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) - 770 791 zł,

b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że w 5. roku po uchwaleniu planu wszystkie przewidziane w nim tereny zostaną zabudowane (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) - 60 672 zł,

c) podatek rolny lub leśny (dodatkowy względem stanu obecnego) – 0 zł,

d) sprzedaż nieruchomości gminnych – 0 zł,

e) opłata adiacencka – 0 zł,

f) opłata planistyczna - 257 817 zł;

2) wydatki gminy:

a) wykup terenów pod cele publiczne – 0 zł,

b) realizacja zadań własnych gminy – 0 zł,

c) roszczenia z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – 0 zł,

d) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości progностycznej.

W prognozie nie uwzględniono innych dochodów dotyczących np. podatków od środków transportowych, podatków od posiadanych psów, opłat administracyjnych, opłat skarbowych oraz odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty, które mogą stanowić znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy, lecz na etapie prognozy oszacowanie ich jest niemożliwe bądź obarczone dużym błędem. Prognozą nie objęto również dokładnych kosztów operatów szacunkowych nieruchomości. Należy pamiętać, że część sytuacji skutkujących dochodami gminy może nigdy nie zaistnieć (np. brak sprzedaży przed upływem 5 lat działek, dla których istnieje możliwość naliczenia opłaty planistycznej).

Prognoza odnosi się wyłącznie do zmian w zagospodarowaniu będących wynikiem uchwalenia projektowanego planu.

Uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do zasilenia budżetu Gminy i nie spowoduje jego znacznego obciążenia.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.