

**UCHWAŁA NR XVI/101/19
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 26 września 2019 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby.**

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), 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, poz. 1716, poz. 1696) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LII/500/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby, 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 Stare Krasnodęby, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr LII/500/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby.

§ 2. Integralną część uchwały stanowią:

- 1) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim 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. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) minimalnym udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – należy przez to rozumieć procentowy udział powierzchni terenu biologicznie czynnego zgodnie z definicją zawartą w przepisach odrębnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla niepełnosprawnych, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 4) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) uzupełniającym sposobie zagospodarowania – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania jaki nie może występować na działkach w sposób samodzielny, z wyjątkiem: sieci, urządzeń i budowli

infrastruktury technicznej, dojeżdż, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, o łącznej powierzchni nie większej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;

7) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku:

- a) budynków wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;

8) zespole działek – należy przez to rozumieć teren inwestycyjny złożony z co najmniej dwóch sąsiadujących ze sobą działek budowlanych przeznaczonych do zagospodarowania łącznego, na którym dopuszcza się lokalizację budynków na lub w granicach tych działek, przy czym przynajmniej jedna z działek musi posiadać dostęp do drogi publicznej.

§ 4. 1. 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** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **KDZ** – teren dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 6) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDW** – teren dróg wewnętrznych;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia.

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

- 1) 1.KDZ / 0.187 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem;
- 5) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 6) słupowa stacja trafo;
- 7) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) teren zmeliorowany;
- 9) cały obszar objęty planem – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 7 oraz w §17 - §20 uchwały.

§ 6. 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, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej;
- 2) w przypadku lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN od strony lasu zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, nakaz ich usytuowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 3) dla sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, możliwość ich lokalizacji poza określonymi w planie liniami zabudowy;

- 4) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, zrealizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie budynków i budowli:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, zgodnie z ustaleniami planu,
 - b) usytuowanych w mniejszych odległościach od granic z sąsiednimi działkami budowlanymi niż dopuszczają to przepisy odrębne;
- 5) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek;
- 6) dla budynków zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem kompozytu z dodatkiem drewna.

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych niebędących celem publicznym,
 - c) celu publicznego,
 - d) związanych z zabudową mieszkaniową wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;
- 2) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN zgodny z przepisami odrębnymi jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §20 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 na całym obszarze planu Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicach obszaru objętych planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Na obszarze planu nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla 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:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** na 1000 m²,
 - b) na terenach pozostałych na 6 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** na 20 m,
 - b) na terenach pozostałych na 2 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają

prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o maksymalnej szerokości do 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,
 - b) nakaz jej uwzględnienia w przypadku:
 - lokalizowania budowli i budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - c) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 2) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, przy czym dopuszcza się:
 - a) ich skanalizowanie w celu utrzymania ciągłości w przepływie wód,
 - b) zmianę przebiegu,
 - c) wykonanie urządzeń i budowli zapewniających utrzymanie ich ciągłości;
- 3) przy realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zmeliorowanym obowiązek postępowania 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 nowej, rozbudowy, przebudowy i remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej w formie elektroenergetycznych linii napowietrznych lub kablowych wraz z przyłączami oraz budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 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 bytowych i przemysłowych:
 - a) do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;
- 2) szerokości drogi dojazdowej zawarte w §19 oraz dróg wewnętrznych zawarte w §20 nie uwzględniają:
 - a) skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności,
 - b) ścieg na zakrętach;
- 3) możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m;
- 4) możliwość stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych;
- 5) 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 każde rozpoczęte 35 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 6) 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;
- 7) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 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 przedmiotowego planu, dla:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** w wysokości 30%;
- 2) pozostałych terenów w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN**, **6.MN**, **8.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia,
 - d) dojazdy,
 - e) miejsca postojowe,
 - f) zieleń urządzoną,
 - g) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
 - 2) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) realizację budynków mieszkalnych wolno stojących;
 - 4) maksymalną wysokość:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli:
 - wiat, altan na 5 m,
 - pozostałych na 12 m;
 - 5) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
 - 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,05;
 - 7) powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
 - 9) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) dla pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
 - 10) pokrycie dachów:
 - a) płaskich dowolnym materiałem, 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;
 - 11) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji czerni, czerwieni lub brązu.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki na 1000 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek,
 - c) dojścia lub dojazdu,
 - d) regulację granic działek.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz realizacji:

- 1) usług związanych z:
 - a) gospodarowaniem odpadami,
 - b) obróbką kamieni, metali lub drewna,
 - c) handlem opałem,
- 2) zakładów pogrzebowych,
- 3) usług handlu o powierzchni sprzedaży przekraczającej 50 m².

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDZ**, **2.KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy zbiorczej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 20 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- a) **1.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4 m do 8,5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem,
- b) **2.KDZ** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 15 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) plac do zawracania samochodów.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **5.KDW**, **7.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleni urządzonej,
 - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 15 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **5.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 10 m jak na rysunku planu;
- 2) **7.KDW**:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 18 m jak na rysunku planu,
 - b) plac do zawracania samochodów.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

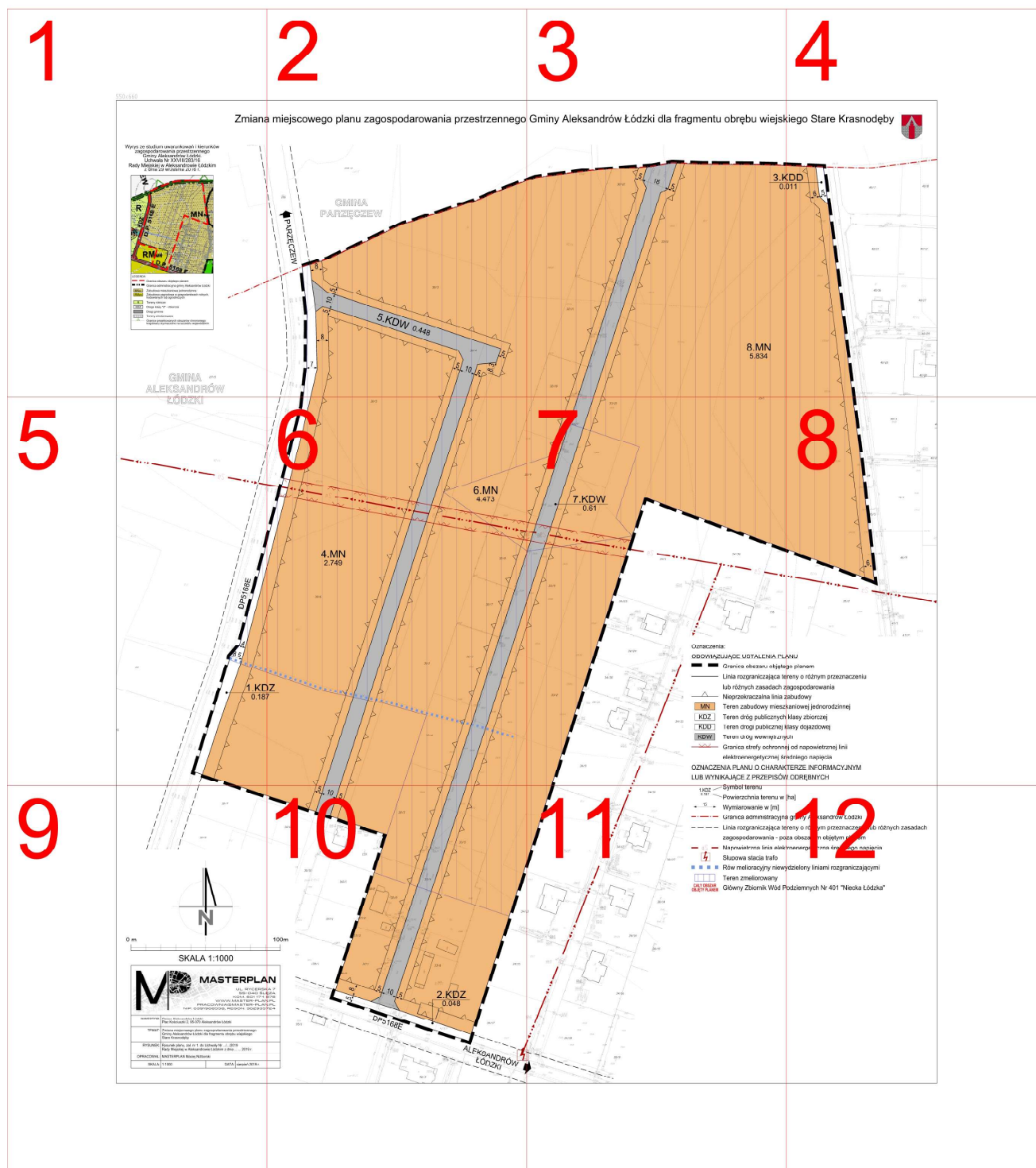
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

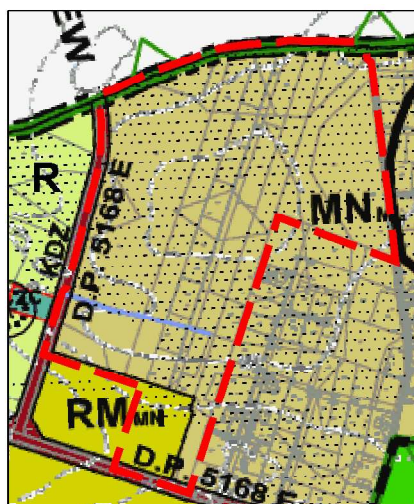
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/101/19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 września 2019 r.



550x660

Zmiana

Wrys 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.

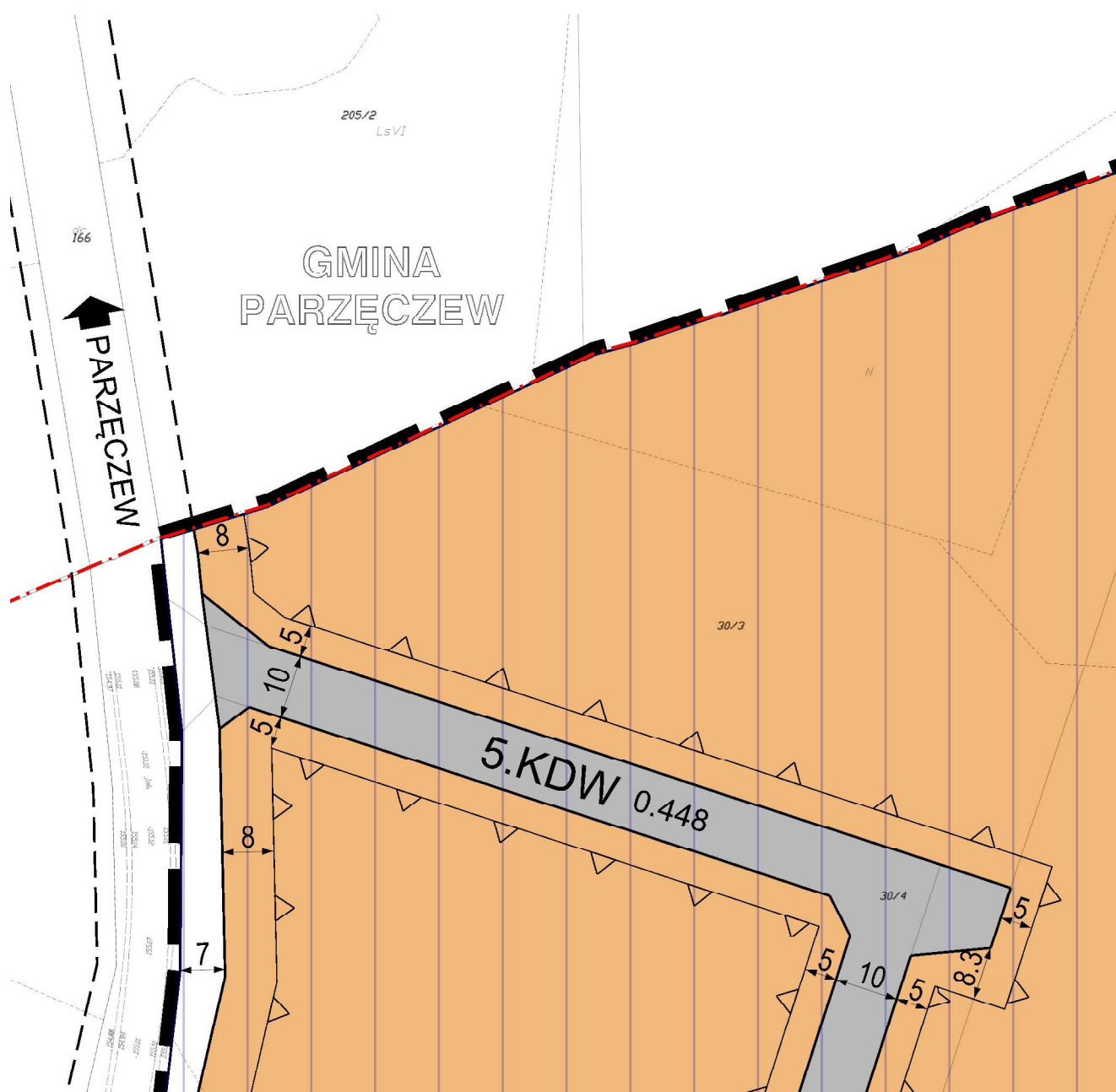


LEGENDA

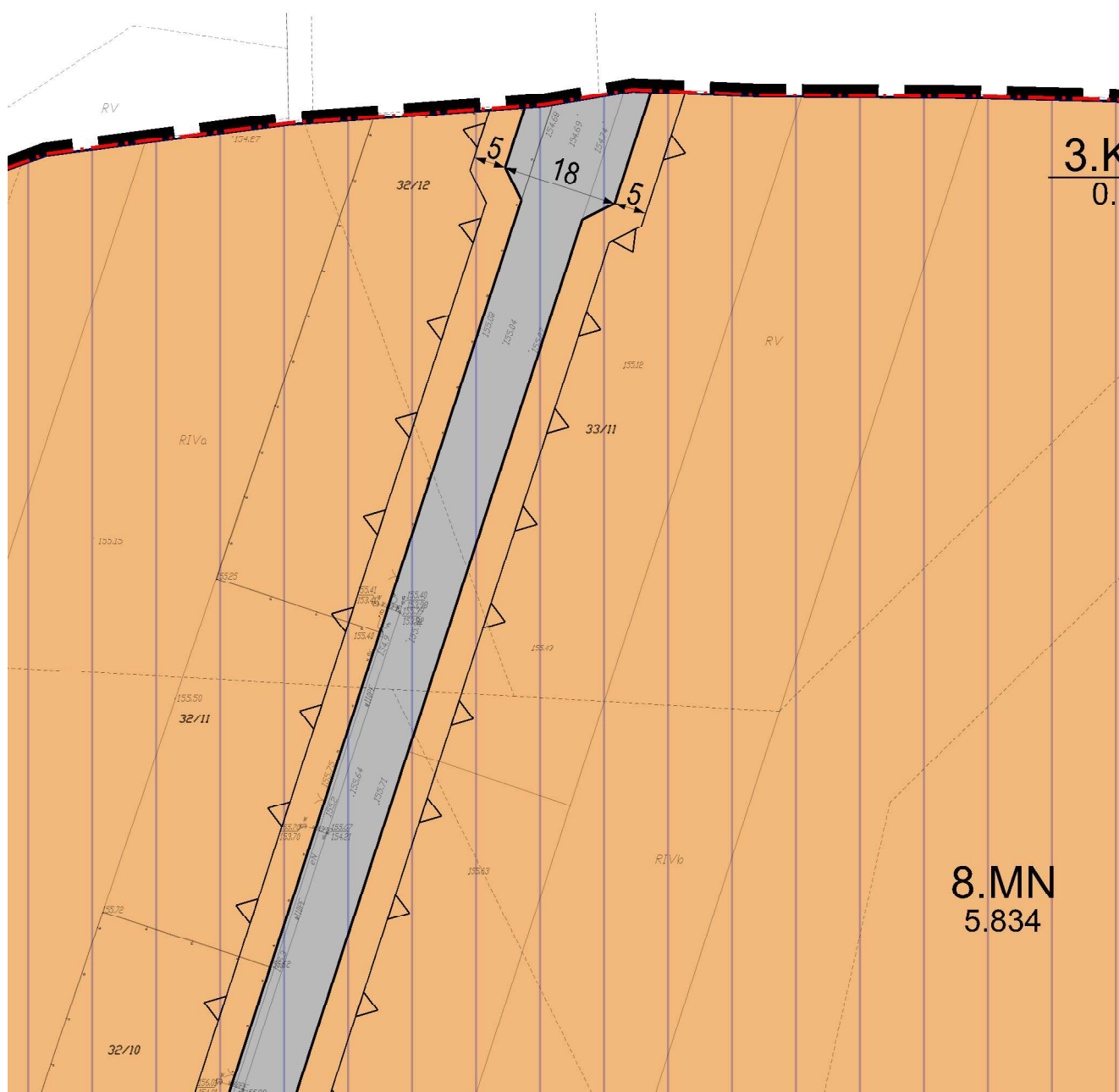
- Granica obszaru objętego planem
- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- RM Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- R Tereny rolnicze
- KDZ Droga klasy "Z" - zbiorcza
- Drogi gminne
- Tereny zmeliorowane
- △ Granice projektowanych obszarów chronionego krajobrazu wyznaczone na szczęblu wojewódzkim

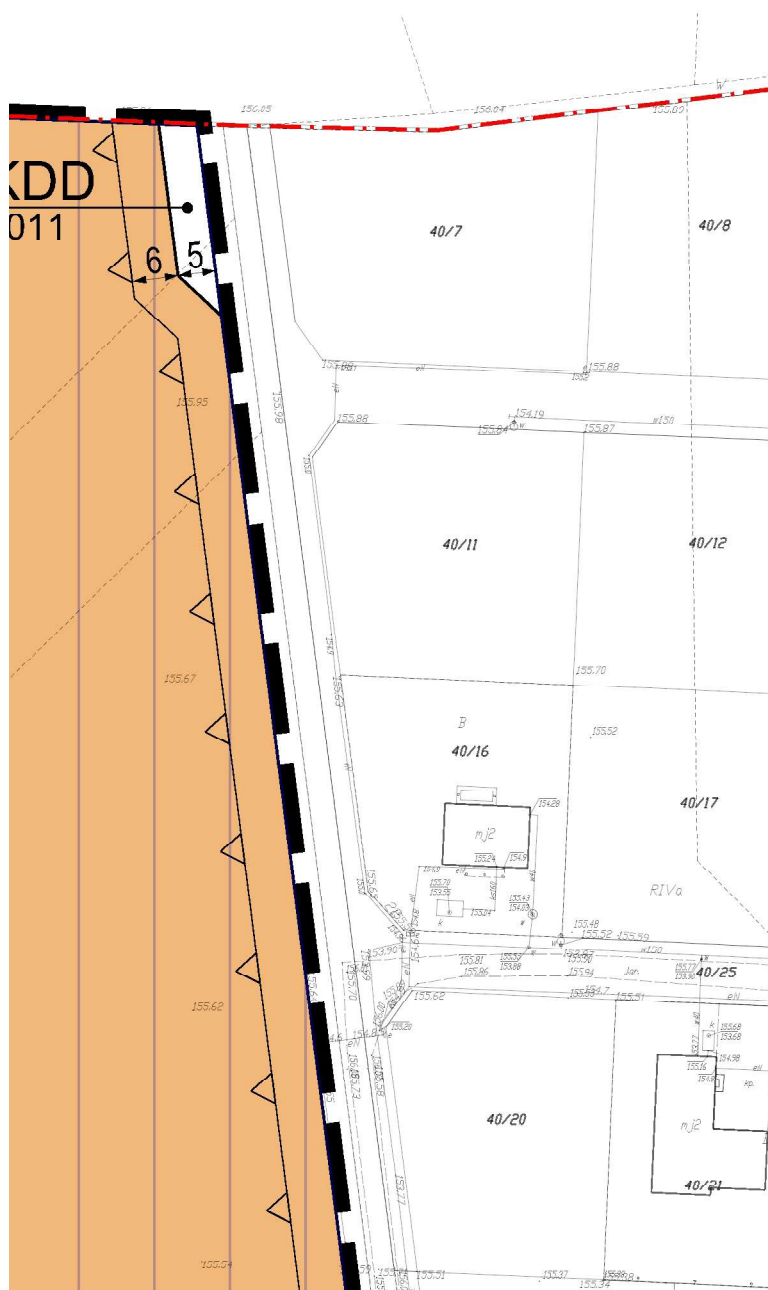
GMINA 27/5
ALEKSANDRÓW

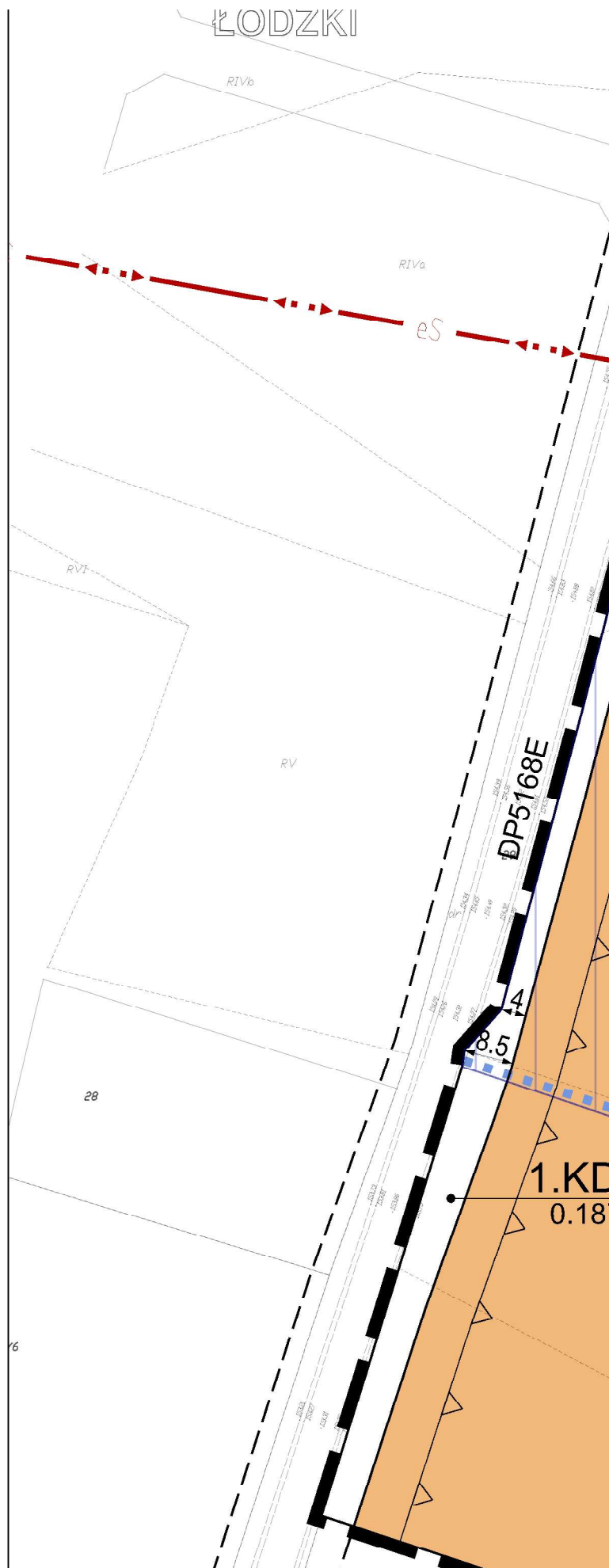
a miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

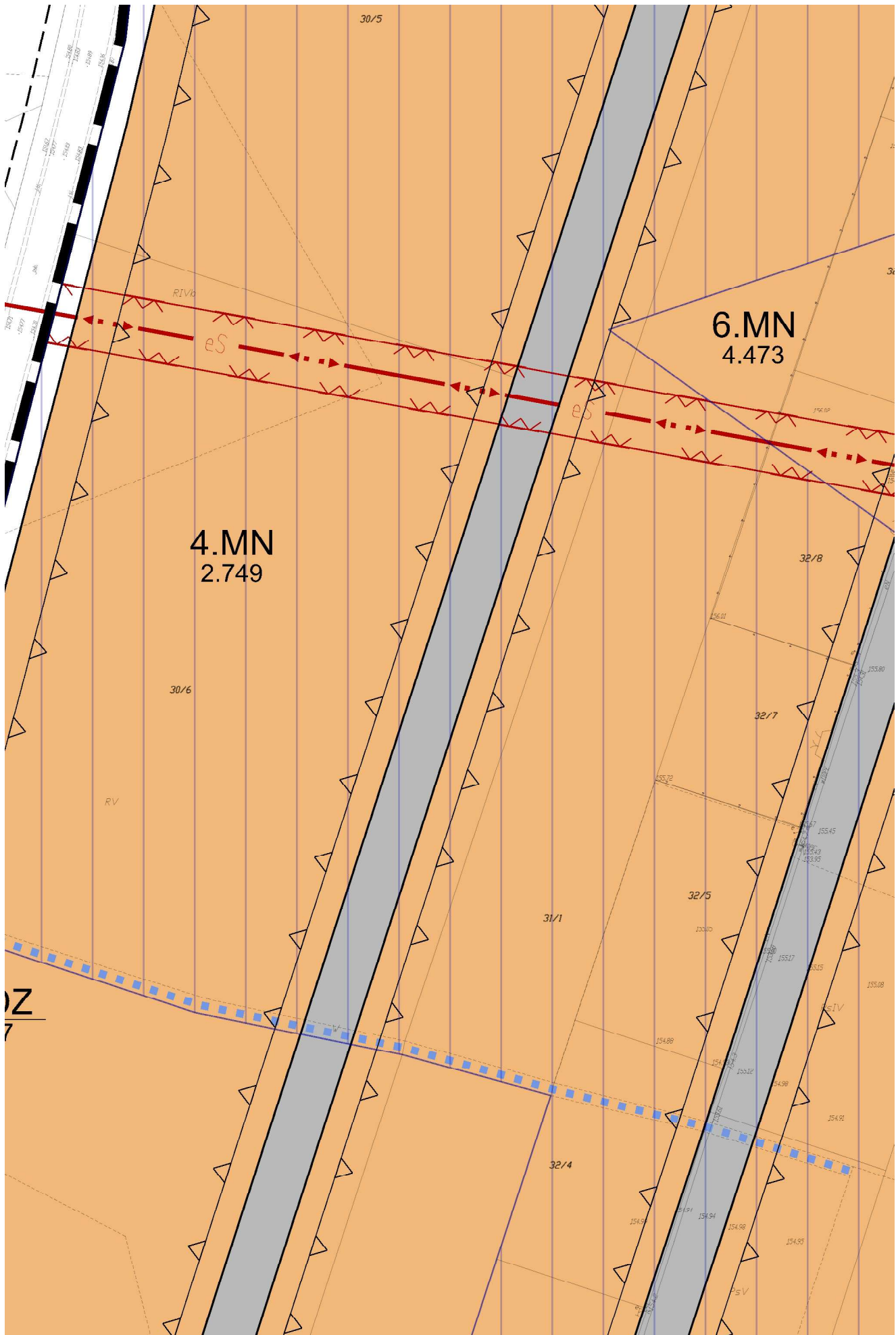


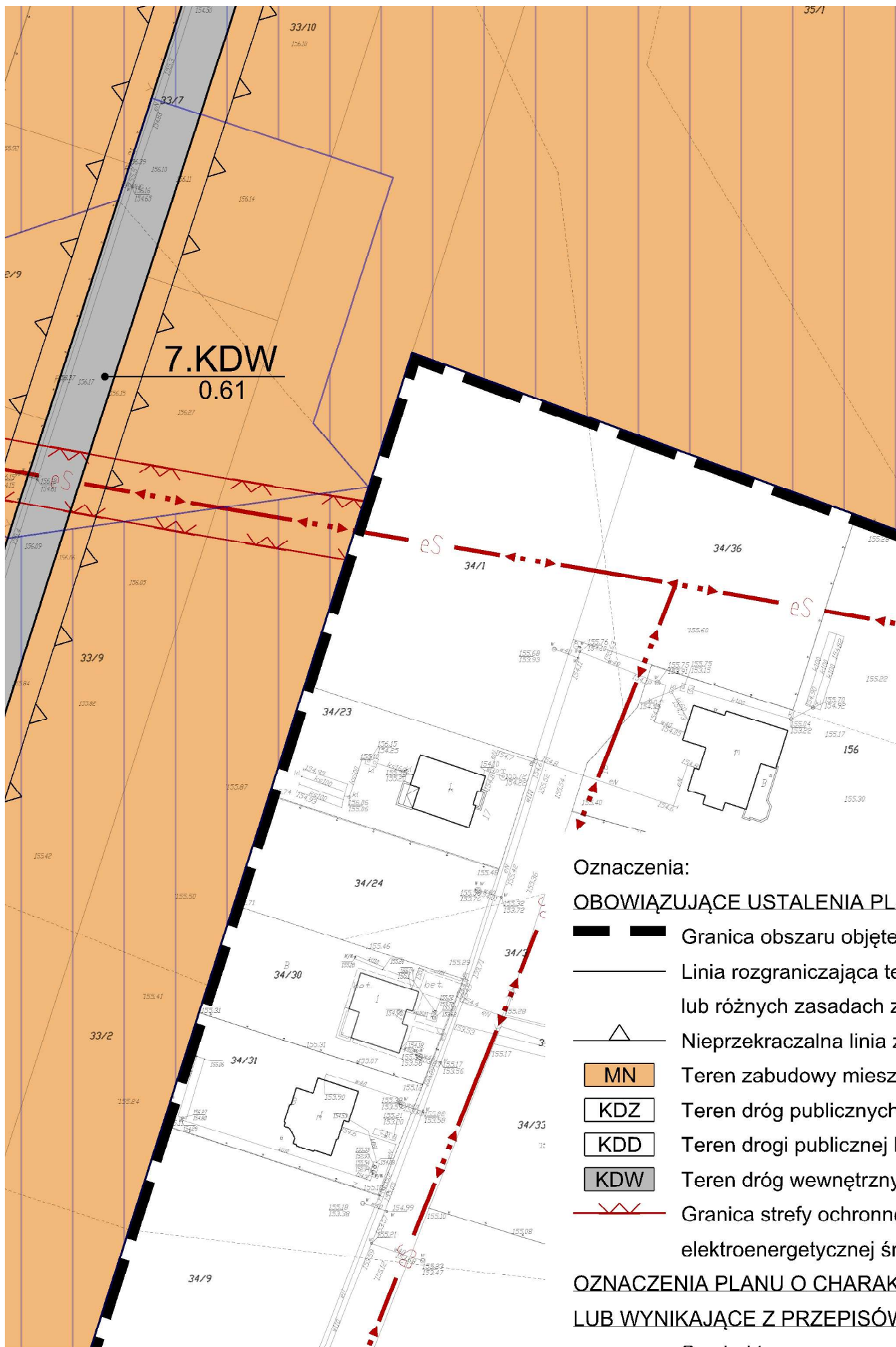
Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejsk

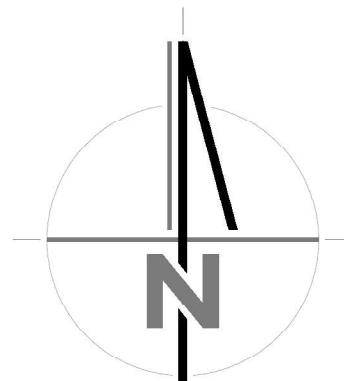
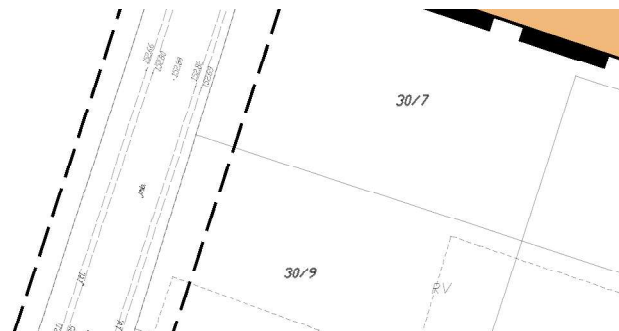












0 m



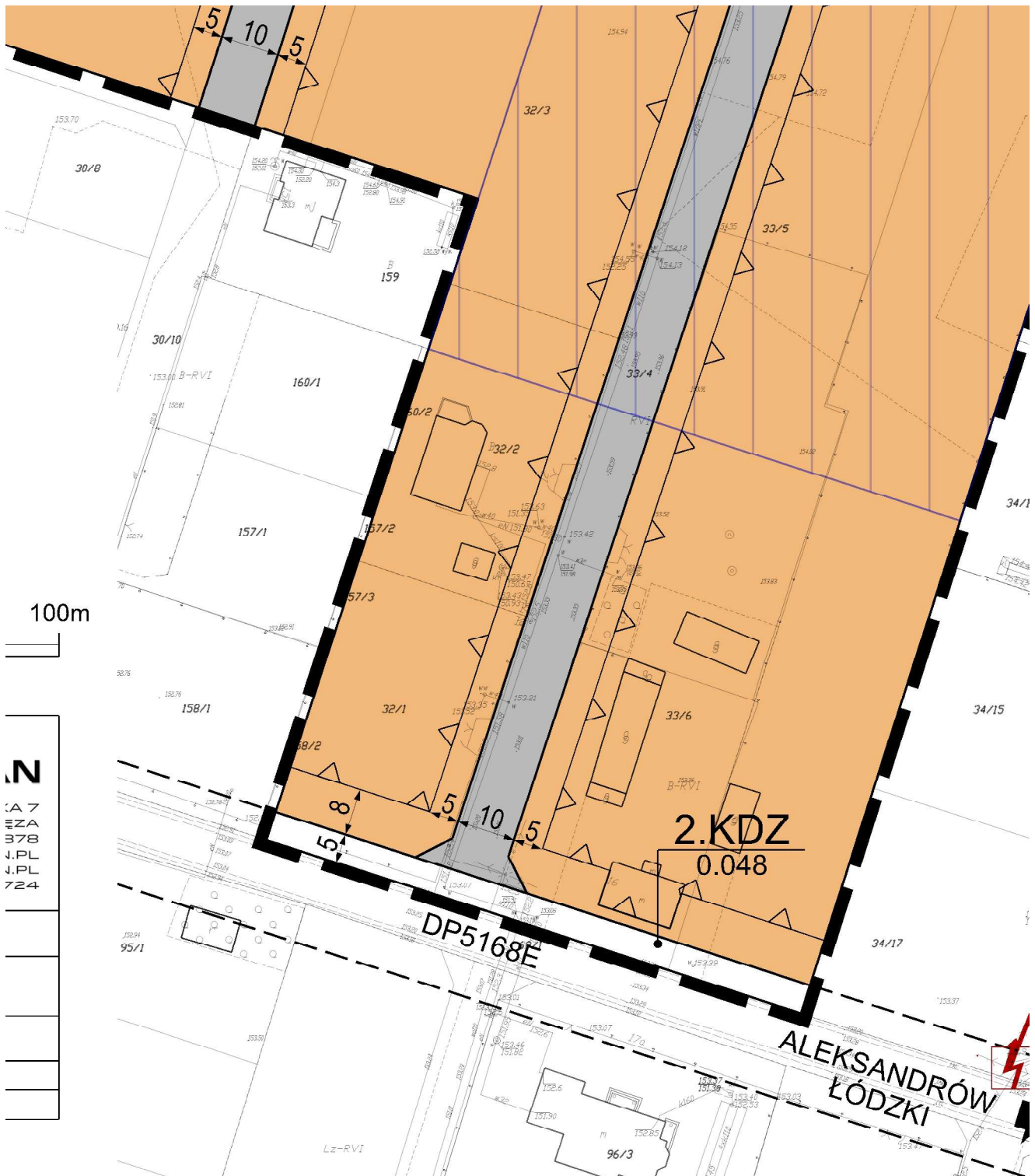
SKALA 1:1000

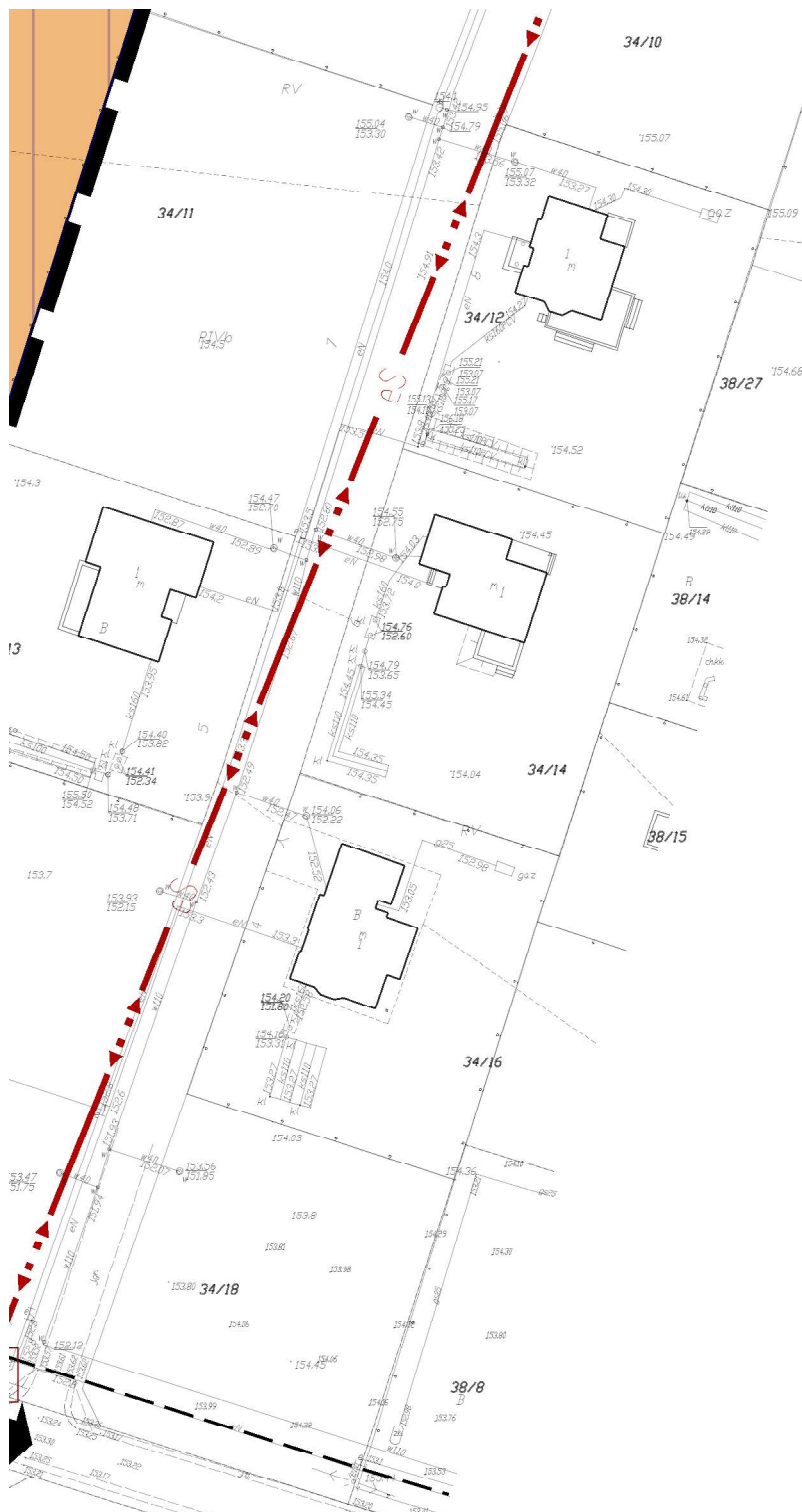


MASTERPLAN

UL. RYCERSK
55-040 ŚLĘ
KOM. 601 174 8
WWW.MASTER-PLAN
PRACOWNIA@MASTER-PLAN
NIP: 6391968558, REGON: 3629357

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby
RYSUNEK:	Rysunek planu, zał. nr 1. do Uchwały Nr .../.../2019 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2019 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA:	1:1000
DATA:	sierpień 2019 r.





[ha]

a gminy Aleksandrów Łódzki
teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach
za obszarem objętym planem
troenergetyczna średniego napięcia

dzielony liniami rozgraniczającymi

odziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

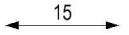
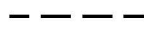
Oznaczenia:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Teren dróg publicznych klasy zbiorczej
-  Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
-  Teren dróg wewnętrznych
-  Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  Symbol terenu
Powierzchnia terenu w [ha]
-  Wymiarowanie w [m]
-  Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia
-  Słupowa stacja trafo
-  Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
-  Teren zmeliorowany
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/101/19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 września 2019 r.

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

Z uwagi na brak uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVI/101/19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 września 2019 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim 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; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1716, poz. 1696) 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:

- 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 sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr LII/500/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 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, poz. 1716, poz. 1696) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania. Projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowią kontynuację, rozwijającą się w tej części gminy, struktury funkcjonalno-przestrzennej. Co więcej, wprowadzone w planie tereny zarówno publicznych dróg zbiorczych i dojazdowych jak i dróg wewnętrznych wynikają z aktualnego stanu zagospodarowania lub faktycznego stanu prawnego (obowiązujące akty prawa miejscowego). Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości czy spójnych linii zabudowy.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla walorów krajobrazowych i kulturowych obszaru z uwagi na ustalenia planu dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu. W planie nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, ustala ochronę istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z dopuszczeniem skanalizowania, zmiany przebiegu oraz wykonania urządzeń i budowli zapewniających ich utrzymanie i ciągłość. Na części planu występują tereny zmeliorowane (wyznaczone wg studium), w obszarze których, w przypadku prowadzenia robót budowlanych, plan ustala obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi. Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne (niechronione) stanowiące niespełna 98% całego obszaru planu, w związku z powyższym nie zachodzi potrzeba uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Pozostałe 2% to grunty zabudowane i zurbanizowane (tereny mieszkaniowe). Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar planu, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na przedmiotowym obszarze nie występują:

1) grunty leśne;

2) formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy

powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi 60% na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego, a w efekcie pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów i obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Co więcej, realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza jego obszarem.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, m.in. poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Co więcej, z uwagi iż przez obszar planu przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia, w planie wyznaczono od niej strefę ochronną o maksymalnej szerokości 12 m oraz ustalono w jej zasięgu szczególnie warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną na podstawie przepisów odrębnych. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową czy możliwości stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych w przypadku realizacji komunikacji drogowej. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla niepełnosprawnych przed liniami zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, oraz nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych (przy zachodniej i częściowo południowej granicy opracowania zlokalizowana jest publiczna droga powiatowa nr 5168E oraz w północno-wschodnim narożniku planu występuje niewielki fragment drogi gminnej) i infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia (sieć kablowa i napowietrzna) oraz zaopatrzenia w wodę (wodociąg o średnicy 110mm). Mając powyższe na uwadze ustalenia planu przewidują dodatkowo możliwość zaopatrzenia w ciepło i wodę oraz odprowadzania ścieków i wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne jako rozwiązania tymczasowe, do czasu budowy zbiorowych sieci infrastruktury technicznej. Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części gminy.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu 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 mieszkaniowej jednorodzinnej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrzymanie na części obszaru dróg publicznych stanowiących wyłącznie poszerzenia aktualnie istniejącego pasa drogowego, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, plan wprowadza drogi wewnętrzne łączące się bezpośrednio z ww. drogami publicznymi, które również służyć będą do obsługi nieruchomości jak i prowadzenia niezbędnej infrastruktury technicznej.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem 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:

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

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

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 5 kwietnia 2018 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków (z uwagi na błąd pisarski w poprzednim ogłoszeniu dnia 7 maja 2018 r. zamieszczono ponowne ogłoszenie wydłużając jednocześnie termin na składanie wniosków);

2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;

3) 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;

4) rozpatrzył złożone wnioski;

5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;

8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;

9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

10) ogłosił w dniu 7 czerwca 2019 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 14 czerwca 2019 r. do 8 lipca 2019 r. oraz w dniu 5 lipca 2019 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

11) wyznaczył termin do 22 lipca 2019 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

12) podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu zmiany planu

jak i prognozy oddziaływania na środowisko, 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.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej, ze źródeł indywidualnych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi. Ponadto wprowadza odpowiednie ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniem mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele mieszkaniowe. 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.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują w większości na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o częściowo 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.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne i wewnętrzne, które bezpośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszki, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

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. Powyższa uchwała została zmieniona uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

1) VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 r.;

2) XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 r.;

w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), co nie ma wpływu na poniższe wnioski.

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXVII/242/04 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. 759). Ponadto, harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do uchwały Nr LIX/563/18 potwierdza, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji. W dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura była już w trakcie procedowania (etap zbierania wniosków).

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą wnioski złożone zarówno przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp jak i w trakcie jej trwania (złożone po terminie określonym w ogłoszeniu). Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp częściowo blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy przedmiotowego obszaru. Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

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.