

**UCHWAŁA NR XXVI/177/20
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 18 czerwca 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2020 r. poz. 713), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LV/531/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek i Uchwały Nr VII/57/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/531/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr VII/57/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LV/531/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach 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, 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 osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto realizację na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 6) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 7) **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 działki budowlanej, przy czym przynajmniej jedna z działek budowlanych 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) **ZL** – teren lasu;
- 6) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 7) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 8) granica działki, która bez udziału działki sąsiedniej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej.

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

- 1) 1.KDD / 0,04 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) obszar występowania urządzeń melioracji wodnych – sieć drenarska;
- 4) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 5) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem;
- 6) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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) lokalizowanie budynków zgodnie z przedstawionymi na rysunku planu i zwymiarowanymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2 poniżej;

- 2) w przypadku lokalizowania budynków na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** lub od strony lasu zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, nakaz ich usytuowania zgodnie z przepisami odrębnymi i z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dla budynków:
 - a) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych, z wyjątkiem kompozytu z dodatkiem drewna,
 - b) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w granicach jednej działki budowlanej lub zespołu działek.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) dróg niebędących celem publicznym,
 - c) inwestycji celu publicznego;
- 2) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla sąsiednich działek budowlanych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

§ 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 granicy obszaru objętego planem.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicy obszaru objętego planem.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. W granicy obszaru objętego planem:

- 1) brak jest:
 - a) terenów górniczych,
 - b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 2) 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, z zastrzeżeniem ust. 2 poniżej:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN** na 1200 m²,
 - b) na terenach pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania 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 oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania 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. Ustalenia zawarte w ust. 1 powyżej nie dotyczą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL**.

3. 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) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) przy realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku prowadzenia robót budowlanych na terenie zlokalizowanym w obszarze występowania urządzeń melioracji wodnych 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 sieci niskiego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) z dopuszczeniem:
 - rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej,
 - 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 sieci gazowej średniego lub 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) z uwzględnieniem przepisów odrębnych w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,

- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków:
 - 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, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek objętych planem z:
 - a) ustalonej w planie drogi publicznej lub wewnętrznej,
 - b) dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 2) dopuszczenie stosowania rozwiązań przystosowanych do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 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 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 4) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 5) 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, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

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

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.MN**, **4.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:
- a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 3) realizację budynków mieszkalnych wolno stojących;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną dla:
 - kondygnacji nadziemnych na 0,6,
 - wszystkich kondygnacji na 0,9,
 - b) minimalną na 0,05;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 8) dachy dla:
- a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 9) pokrycie dachów dla:
- a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - b) budynków z dachem płaskim:
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
 - c) pozostałej zabudowy:

- dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
- papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
- materiałem transparentnym;

10) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji:

- a) czerni,
- b) szarości,
- c) czerwieni,
- d) brązu.

3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m²;

2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:

- a) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej,
- b) dojścia lub dojazdu,
- c) miejsca postojowe,
- d) zieleni urządzonej,
- e) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,
- f) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

1) zakaz realizacji usług związanych z:

- a) gospodarowaniem odpadami,
- b) obróbką kamieni, metali lub drewna,
- c) handlem opałem lub hurtowym,
- d) pogrzebami i działalnością pokrewną;

2) na terenie **2.MN** działkę, jak na rysunku planu, która bez udziału działki sąsiedniej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej, z zastrzeżeniem: po połączeniu, działki muszą tworzyć zespół działek.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5.ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.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 budowie 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 12 m;

3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających do 4 m, jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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) zieleń urządzoną,
- b) sieci, urządzenia i budowie 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 od 8 m do 15 m, jak na rysunku planu;
- 2) plac do zawracania samochodów.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

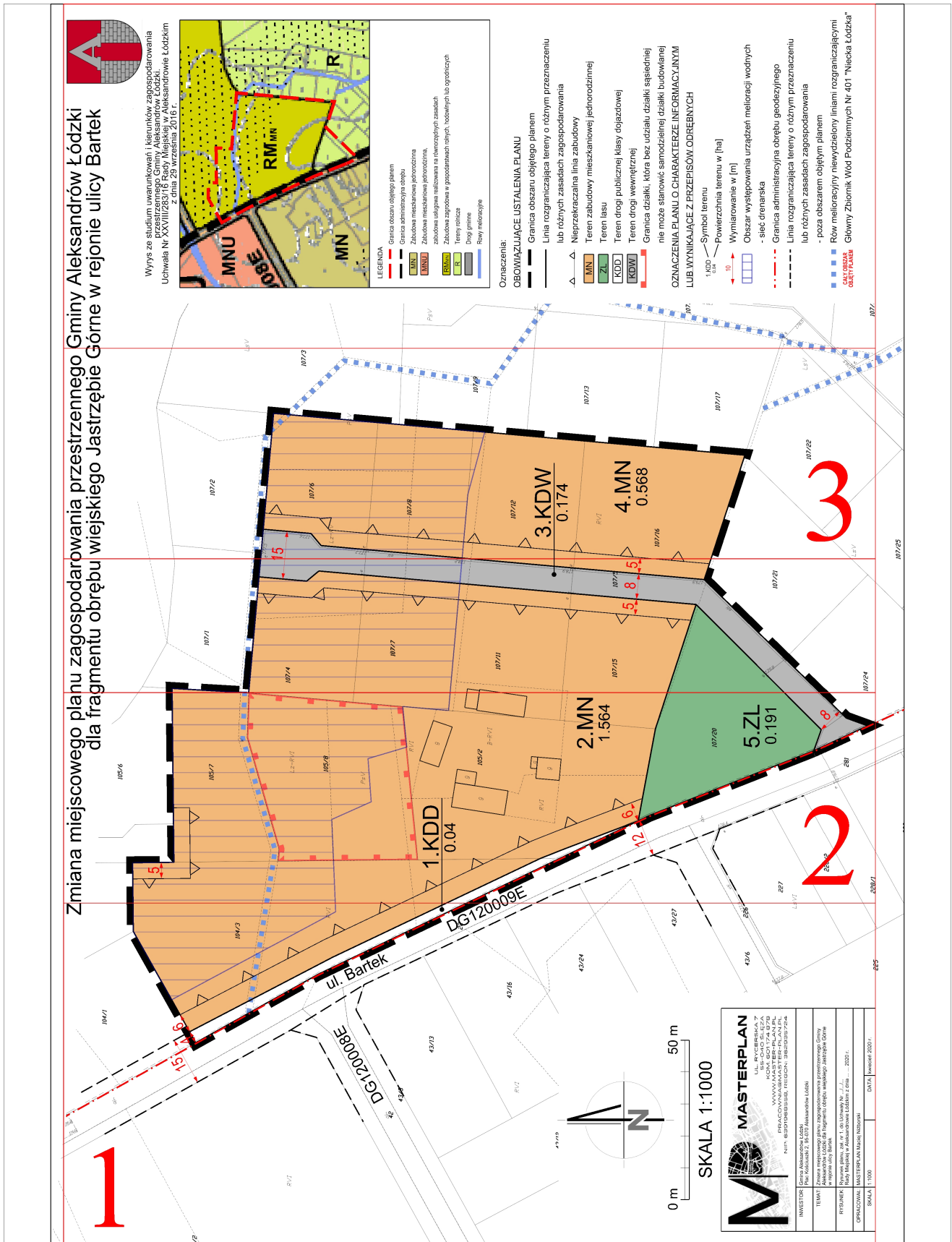
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

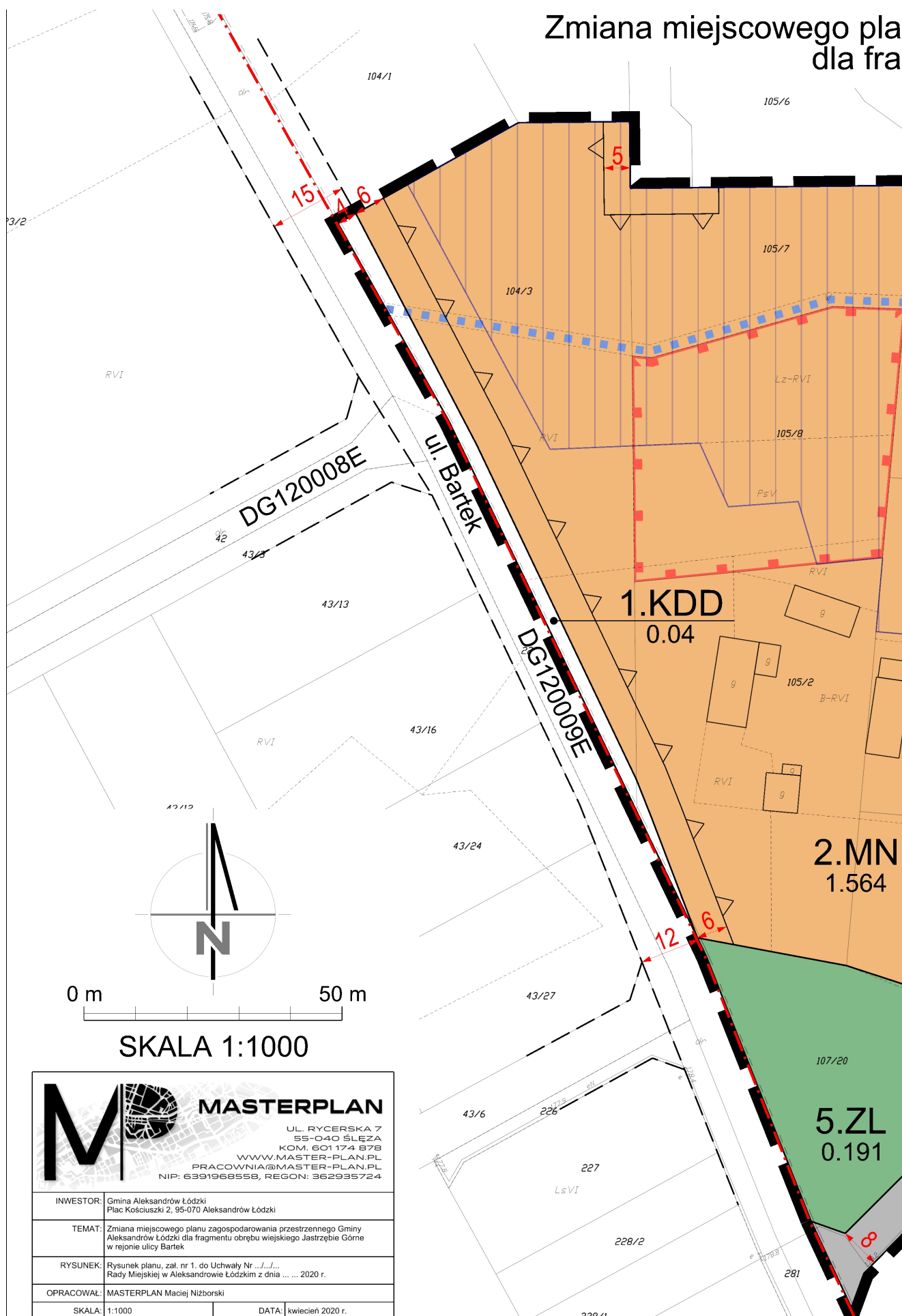
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

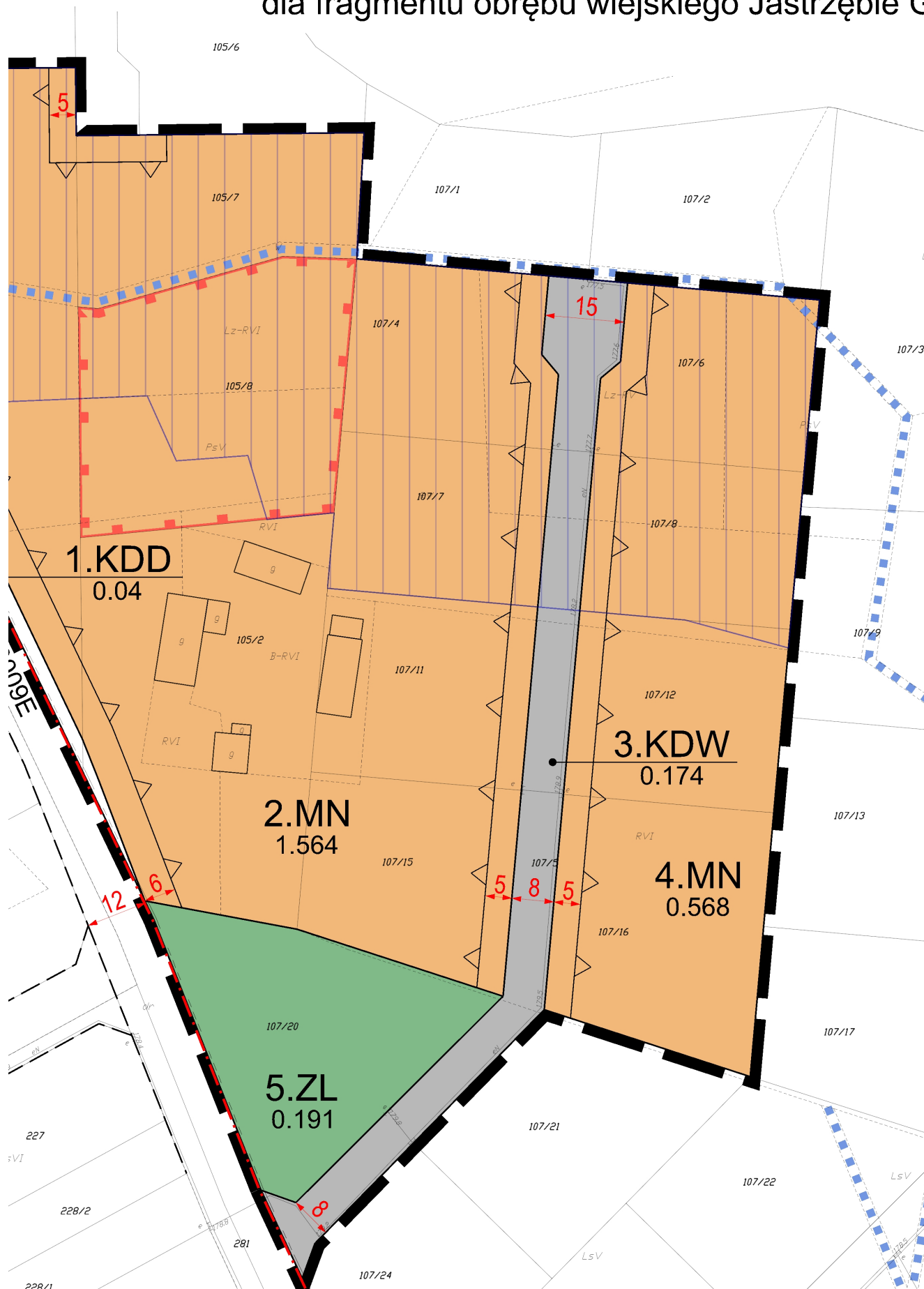
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/177/20
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 18 czerwca 2020 r.



Zmiana miejscowego planu dla frag



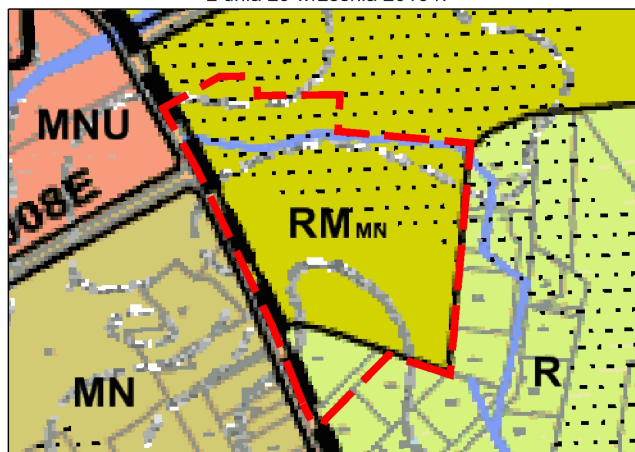
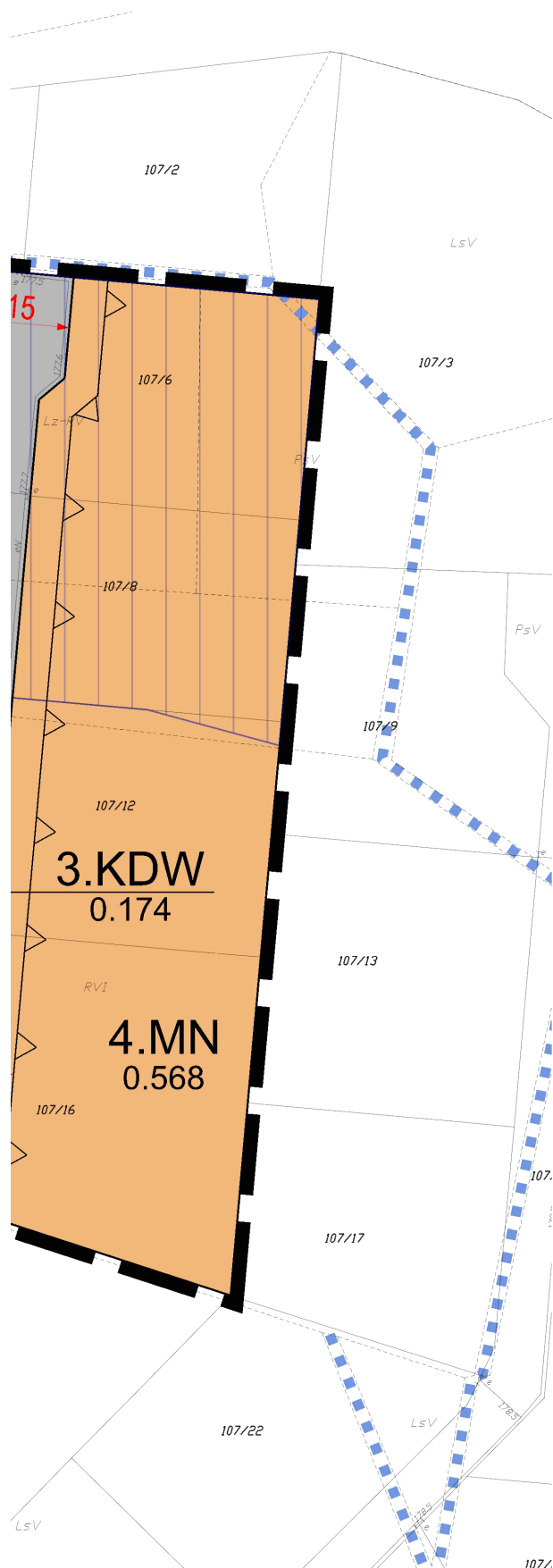
miana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie C



Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek



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
- Granica administracyjna obrębu
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa realizowana na równorzędnych zasadach
- RM MN Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- R Tereny rolnicze
- Drogi gminne
- Rowy melioracyjne

Oznaczenia:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZL Teren lasu
- KDD Teren drogi publicznej klasy dojazdowej
- KDW Teren drogi wewnętrznej
- Granica działki, która bez udziału działki sąsiedniej nie może stanowić samodzielnej działki budowlanej

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

- 1.KDD Symbol terenu
- 0.04 Powierzchnia terenu w [ha]
- 10 Wymiarowanie w [m]
- Obszar występowania urządzeń melioracji wodnych - sieć drenarska
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
- Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVI/177/20
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 18 czerwca 2020 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/177/20

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 18 czerwca 2020 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) 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 (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 869; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1649 oraz z 2020 r. poz. 284, poz. 374, poz. 568 i poz. 695.) 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 XXVI/177/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18.06.2020 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) LV/531/18 z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek,
- 2) VII/57/19 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/531/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) [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.

Przyległe, do nowoprojektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny komunikacyjne drogi publicznej klasy dojazdowej (ul. Bartek) oraz droga wewnętrzna wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium, 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 oraz 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 jego walorów krajobrazowych i kulturowych 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 sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, plan ustala ochronę istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne (niechronione). Kolejną liczną grupą użytków są grunty leśne (lasy i grunty zadrzewione i zakrzewione). Biorąc pod uwagę potencjalne przeznaczenie terenów lasów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i drogę wewnętrzną, niezbędne jest uzyskanie odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

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 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. 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.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. 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 drogi publicznej (droga gminna nr 120009E - ul. Bartek) oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego napięcia (sieć kablowa), zlokalizowanej w pasie drogi wewnętrznej. Pozostałej infrastruktury technicznej aktualnie brak natomiast warto zwrócić uwagę, że niedaleko (około 350 m na północny-wschód) znajduje się wodociąg, który po rozbudowie może obsługiwać przyszłą zabudowę. Mając powyższe na uwadze ustalenia planu przewidują 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 oczekiwaniami 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 drogi publicznej, za pośrednictwem której możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie przyszłych sieci infrastruktury technicznej. Dodatkowo, w planie usankcjonowano teren drogi wewnętrznej, która wynika z aktualnego podziału działek. Struktura własności dla przedmiotowej działki wskazuje, że właściciele z premiedytacją wydzielili ze swoich nieruchomości część gruntu, która ma pełnić rolę drogi wewnętrznej, w celu zapewnienia pozostałym działkom dostęp do drogi publicznej (ul. Bartek).

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 22 czerwca 2018 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania 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. Komisja uznała za zasadne zmianę granic planu w taki sposób, aby zapewnić obszarowi planu rzeczywistą obsługę komunikacyjną z układu zewnętrznego. W związku z powyższym organ sporządzający projekt planu uznał za zasadne podjęcie stosownej uchwały zmieniającej granicę obszaru objętego Planem. W następstwie Rada Miejska podjęła uchwałę Nr VII/57/19 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany uchwały nr LV/531/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek;
- 8) ponownie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 8 marca 2019 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 9) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 10) 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;
- 11) rozpatrzył złożone wnioski;
- 12) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą

oddziaływania na środowisko;

13) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;

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

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

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

17) uzyskał odpowiednią zgodę, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;

18) ogłosił w dniu 24 stycznia 2020 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 3 lutego 2020 r. do 24 lutego 2020 r. oraz w dniu 7 lutego 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;

19) wyznaczył termin do 9 marca 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

20) zarówno do projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bez podstawna.

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 zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem, ze źródeł indywidualnych oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi. Ponadto wprowadza ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków 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 oczekiwaniami 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 niewielkiej odległości od obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a potencjalna zabudowa będzie uzupełniała w sposób harmonijny wytworzoną już tkankę zabudowy. Co więcej, biorąc pod uwagę trendy przyjętych w sąsiedztwie, w ostatnim czasie, aktów planistycznych, można założyć, że ustalenia planu będą spełniać warunek minimalizowania transportochłonności zaproponowanego układu przestrzennego.

Zarówno w obszarze planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio lub pośrednio obsługują przyległe nieruchomości.

Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, 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.;
- 3) XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 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 ww. uchwały 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 zgodnie z terminem określonym w ogłoszeniu).

Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp 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.

3. Wpływ 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 Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek” 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 obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie:

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.