

Załącznik nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia

**ANALIZA ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU
PRZESTRZENNYM MIASTA I GMINY
ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI**



**GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
PLAC KOŚCIUSZKI 2
95-070 ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI**

OPRACOWAŁ:
MGR INŻ. MACIEJ NIŻBORSKI

DATA SPORZĄDZENIA:
STYCZEŃ-MARZEC 2024 R.



UL. KRAKOWSKA 39/100
50-424 WROCŁAW
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391968558, REGON: 362935724

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	3
1.1. PODSTAWA PRAWNA	3
1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
1.3. CEL OPRACOWANIA	4
1.4. ZAKRES OPRACOWANIA	4
1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	4
2. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY	5
3. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
4. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7
4.1. AKTUALNY STAN MPZP	7
4.2. ZGODNOŚĆ OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPiZP	16
4.3. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA	25
4.4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP	29
4.5. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ SUIKZP DO SPORZĄDZENIA MPZP	30
5. ANALIZA UCHWAŁ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH, W TYM LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE	34
6. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP	37
6.1. METODYKA	37
6.2. INFORMACJE OGÓLNE (ETAP WSTĘPNY)	37
6.3. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP WŁAŚCIWY)	40
6.4. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP KOŃCOWY)	43
6.5. PODSUMOWANIE	44
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	44
7.1. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	44
7.2. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	44
8. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZEŃ BUDOWY	45
8.1. POZWOLENIA NA BUDOWĘ	45
8.2. ZGŁOSZENIA BUDOWY	49
9. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP	53
10. PODSUMOWANIE	59

1. WSTĘP

1.1. PODSTAWA PRAWNA

Podstawą prawną do sporządzenia niniejszej analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) [dalej: UPiZP], w myśl którego:

- 1) „W celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.”;
- 2) „Wójt, burmistrz albo prezydent miasta przekazuje radzie gminy wyniki analiz, o których mowa w ust. 1, po uzyskaniu opinii gminnej lub innej właściwej, w rozumieniu art. 8, komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w czasie kadencji rady. Rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych,
a w przypadku uznania ich za nieaktualne, w całości lub w części, podejmuje działania, o których mowa w art. 27.”;
- 3) „Przy podejmowaniu uchwały, o której mowa w ust. 2, rada gminy bierze pod uwagę w szczególności zgodność planu ogólnego albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”.

Ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie, którą na wstępie należy wyjaśnić, jest tzw. „reforma planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) [dalej: Reforma].

Jak podaje Ministerstwo Rozwoju i Technologii głównymi celami Reformy są:

- 1) zwiększenie elastyczności i integralności systemu planowania przestrzennego;
- 2) ułatwienie inwestowania na terenach już zabudowanych;
- 3) cyfryzacja danych o planowaniu przestrzennym;
- 4) większa przejrzystość konsultacji społecznych.

Biorąc pod uwagę, iż do tej pory jest to największa i kompleksowa zmiana UPiZP, a co za tym idzie mamy do czynienia z szerokim zakresem wprowadzonych zmian, konsumpcja Reformy wymaga czasu na dostosowanie się do nowych realiów prawnych zarówno samorządów jak i inwestorów a także środowisk branżowych. Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., niemniej jednak, zważywszy na powyższe, wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym.

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy [dalej: POG], który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Zdaniem ustawodawcy, całość nowego systemu zadziała, gdy gmina uchwali POG, tj. do końca 2025 r., natomiast z początkiem roku 2026 zakończy się okres przejściowy pomiędzy obowiązującym systemem, a nowym ładem prawnym z zakresu planowania przestrzennego.

Podsumowując, podczas opracowania niniejszej analizy, kierowano się aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z zakresu planowania przestrzennego, aczkolwiek w wybranych punktach dokumentu odniesiono się także do przepisów dotychczas funkcjonujących m.in. do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z uwagi na jego tymczasowy wpływ na politykę przestrzenną gminy prowadzoną do roku 2026 oraz ww. przepisy przejściowe, które zostały omówione poniżej w dalszej części analizy.

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania niniejszej analizy objęto:

- 1) plan ogólny gminy Aleksandrów Łódzki;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki (w stopniu ograniczonym do: ostatniej zmiany studium, przepisów przejściowych oraz wniosków od osób);
- 3) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki;
- 4) wnioski i uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących;
- 5) wnioski złożone do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki oraz do obowiązujących na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 6) decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego;
- 7) decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 8) decyzje o pozwoleniu na budowę;
- 9) zgłoszenia budowy.

1.3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania oceny aktualności planu ogólnego gminy oraz planów miejscowych obowiązujących na terenie gminy jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocena aktów planowania przestrzennego ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.4. ZAKRES OPRACOWANIA

Jak już wspomniano wyżej, zgodnie z art. 32 ust. 1 UPiZP oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych dokonuje się na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego lub planu ogólnego.

Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego i planów miejscowych bierze się pod uwagę w szczególności aktualność obligatoryjnej problematyki, której zakres określa art. 13b-13g, art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP. Z kolei w przypadku, gdy w wyniku zmiany ustaw zachodzi konieczność zmiany planu ogólnego lub planu miejscowego (art. 33 UPiZP) podejmuje się czynności zmierzające do ww. korekty aktów planowania przestrzennego.

Zakres niniejszego opracowania obejmuje również element fakultatywny, tj. analizę wniosków i uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących, w tym uchwały dot. lokalnych standardów urbanistycznych.

W wyniku powyższych prac przygotowano wieloletni program sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przygotowano projekt uchwały w sprawie aktualności planu ogólnego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

W tracie analizy wykorzystane zostały następujące materiały:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki uchwalone uchwałą L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. wraz z kolejnymi zmianami:
 - a) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, uchwalona uchwałą Nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r.;
 - b) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, uchwalona uchwałą Nr LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 r.;
- 2) Wykaz aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, stan na grudzień 2023 r.;
- 3) Wykaz aktualnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki, stan na grudzień 2023 t.;
- 4) Wnioski i uchwały o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszących
- 5) Wykazy wniosków złożonych do Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki oraz do obowiązujących na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zarejestrowanych od maja 2018 r. do września 2023 r.;
- 6) Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego wydane od maja 2018 r. do września 2023 r.;
- 7) Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydane od maja 2018 r. do września 2023 r.;

- 8) Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych od maja 2018 r. do września 2023 r.;
- 9) Rejestr zgłoszeń budowy, wydanych od maja 2018 r. do września 2023 r.;
- 10) Informacja o wynikach kontroli. Planowanie i realizacja inwestycji na terenach zagrożonych powodzią. NIK (KIN-4101-02/2013, nr ewid. 195/2013/P/13/077/KIN);
- 11) mapa zasadnicza oraz zbiór danych ewidencji gruntów i budynków pochodzące z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej;
- 12) Strony internetowe:
 - a) <https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/planowanie-przestrzenne>,
 - b) https://mapa.inspire-hub.pl/#/gmina_aleksandrow_lodzki,
 - c) www.geoportal.gov.pl, w tym zasób dostępny ze źródeł WMS,
 - d) <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>,
 - e) <https://zgierski.webewid.pl/is2/iEwid/#cnt>.

2. ANALIZA AKTUALNOŚCI PLANU OGÓLNEGO GMINY

Jak już wspomniano na wstępie niniejszej analizy, Reforma wprowadziła do obiegu prawnego nowe narzędzie planistyczne jakim jest plan ogólny gminy, którego sposób realizacji szczegółowo określa UPiZP oraz przepisy wykonawcze wydane na podstawie art. 13m UPiZP (aktualnie Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów /Dz. U. z 2023 r. poz. 2758/).

Zgodnie z art. 13i UPiZP przed sporządzeniem projektu planu ogólnego rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, którą rada może podjąć z własnej inicjatywy, na wniosek burmistrza lub w wyniku zgłoszenia w ramach obywatelskiej inicjatywy uchwałodawczej.

Plan ogólny sporządza się dla obszaru całej gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, przy czym kolejne zmiany planu ogólnego mogą być już opracowywane wyłącznie dla części obszaru gminy. Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (z wyłączeniem obszarów uzupełnień zabudowy) oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Aktualnie Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie uchwaliła planu ogólnego gminy, co więcej, nie podjęła także uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, a co za tym idzie, brak jest podstaw prawnych do oceny aktualności planu ogólnego pod kątem zgodności z art. 13b-13g UPiZP.

3. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Obowiązujące na terenie gminy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, zostało przyjęte uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., a następnie częściowo zmienione uchwałą:

- 1) Nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r., która dotyczyła w szczególności:
 - a) na obszarze m. Aleksandrów Łódzki – zmiany przeznaczenia terenu przy ul. Daszyńskiego z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
 - b) na obszarze Rąbienia AB – zmiany przeznaczenia terenów położonych przy granicy z miastem z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
 - c) na obszarze Woli Grzymkowej, przy granicy z miastem (przy terenach ŁSSE¹) – zmiany przeznaczenia terenów mieszkaniowo-usługowych i rolniczych na usługowo-produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe,
 - d) na obszarze Rudy Bugaj – zmiany przeznaczenia terenu rolniczego na teren z możliwością realizacji farmy fotowoltaicznej oraz nieznacznego powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną.
- 2) Nr LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 r., która dotyczyła w szczególności:
 - a) wyznaczenia obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,
 - b) na obszarze obrębu Kolonia Brużycza – zmiany przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanego przy południowej granicy obrębu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

¹ Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna

- c) na obszarze obrębu Ruda Bugaj – zmiany przeznaczenia terenów położonych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków z terenu zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem schroniska dla zwierząt z zachowaniem części terenów leśnych oraz terenu cmentarza na teren zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,
- d) na obszarze obrębu Rąbień – zmiany przeznaczenia terenu zlokalizowanego przy ul. Aleksandrowskiej z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej,
- e) na obszarze obrębu miejskiego A-6 – wprowadzenia wysokości budynków składów i magazynów na terenie zlokalizowanym przy granicy miasta Aleksandrów Łódzki po wschodniej stronie ul. Placydowskiej nie większej niż 30 m.

Ponadto, ostatnia zmiana zaktualizowała wybrane części dokumentu, min. informacje dotyczące obowiązujących na terenie gminy złóż udokumentowanych kopalni, udokumentowanych ujęć wód podziemnych, obowiązujących planów miejscowych, aktualnych procedur planistycznych, Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 (Uchwała Nr XXXII/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.), Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planu zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi (Uchwała Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.). Zaktualizowano także bilans terenów, kierunki działań w zakresie systemu wodociągowo-kanalizacyjnego i uzupełniono kierunki odnoszące się do realizacji zadań oraz programów rządowych i ponadlokalnych.

Biorąc pod uwagę aktualne przepisy UPiZP (brak podstaw prawnych do oceny aktualności Studium) w ramach niniejszego punktu ograniczono się wyłącznie do opisu jego ostatnich zmian przyjmując jednocześnie, iż dokument był zgodny z przepisami UPiZP w brzmieniu sprzed Reformy. Co więcej, można także przyjąć, iż pozostałe zagadnienia Studium (wynikające z problematyki art. 10 ust. 1 i 2 UPiZP w brzmieniu sprzed Reformy) nieobjęte aktualizacją uchwaloną w 2023 roku, pozostałyby nadal niekatulane przynajmniej w stopniu określonym ostatnią analizą zmian opracowaną w 2018 r.

Jak wynika z tabeli nr 1 pn. *„Ocena sposobu uwzględnienia w Studium wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 UPiZP oraz ocena stopnia aktualności poszczególnych podpunktów”* zawartej w analizie z 2018 r. Studium wymagało uzupełnienia i zaktualizowania w następującym zakresie (należało wówczas):

- 1) poddać aktualizacji cały materiał inwentaryzacyjny ze względu na przedawnienie danych (sprzed 2013 r.),
- 2) przeanalizować i określić stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony,
- 3) uwzględnić rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych (po sporządzeniu audytu),
- 4) przeanalizować zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- 5) poddać aktualizacji stan prawny gruntów,
- 6) uzupełnić część graficzną przedstawiającą kierunki rozwoju o: użytki ekologiczne, pomniki przyrody, GZWP, JCWPd,
- 7) poddać aktualizacji granice złóż (częściowo zaktualizowano w 2023 r.),
- 8) zweryfikować dane związane z osuwiskami i terenami zagrożonymi ruchami masowymi ziemi (rozbieżność danych),
- 9) dostosować zapisy Studium do nowych regulacji prawnych i aktualnych dokumentów strategicznych (częściowo zaktualizowano w 2023 r.),
- 10) poddać weryfikacji i aktualizacji kierunki Studium,
- 11) zweryfikować i rozważyć wskazanie szczegółowych lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
- 12) zaktualizować i rozważyć precyzyjne wyznaczenie obszarów wskazanych do sporządzenia (lub zmiany) mpzp,
- 13) uwzględnić obszary zdegradowane.

Warto także w tym miejscu wspomnieć o przepisach przejściowych Reformy (art. 65), z których jasno wynika, że Studium zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do niego przepisy sprzed Reformy. Co więcej, Reforma dopuszcza także dalsze procedowanie projektów Studium, jeżeli przed Reformą wystąpiono o opinie i uzgodnienia tych projektów. W ramach przepisów przejściowych ustawodawca przewidział także możliwość zmiany obowiązującego studium wyłącznie w dwóch przypadkach. Po pierwsze, jeśli zmiana studium dotyczyć będzie wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego lub po drugie, zmiana dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju. Do opracowania i uchwalania ww. zmian również należy stosować przepisy UPiZP sprzed Reformy.

4. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

4.1. AKTUALNY STAN MPZP

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 89 MPZP, które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący 99,95% całej gminy. Należy mieć na uwadze, iż dwa plany sporządzone zostały w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (pozycja nr 1 i 2 w wykazie poniżej) oraz częściowo kolejne dwa (pozycja nr 3 i 4). Pozostałe natomiast opracowano na podstawie przepisów UPiZP obowiązujących przed Reformą. Przy czym, MPZP od 83 do 89 uchwalone zostały już po wejściu w życie Reformy, gdzie skorzystano z przepisów przejściowych zawartych w art. 67 ustawy reformującej. Co istotne, z uwagi na to, że procedury planistyczne ww. planów były wówczas już po etapie opiniowania i uzgadniania oraz miały ogłoszony termin wyłożenia projektów planów do publicznego wglądu, zgodnie z art. 67 ust. 3 Reformy, do ich opracowania zastosowano przepisy UPiZP w brzmieniu dotychczasowym (tj. przed zmianą systemową).

Wskazane wyżej MPZP uchwalone na mocy ustawy z 1994 r. są planami obowiązującymi, ponieważ pomimo zmiany katalogu obligatoryjnych i fakultatywnych treści miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany wymagań co do postaci ich części graficznych, ustawodawca zdecydował, iż tracą moc jedynie plany uchwalone przed dniem 1 stycznia 1995 r. jako opracowywane w innym systemie społeczno-gospodarczym.

Co więcej, znacząca większość terenów zarówno na terenie gminy jak i miasta Aleksandrów Łódzki to grunty, na których obowiązują dwa plany uchwalone w 2004 r.² odpowiednio dla miasta i gminy (pozycja nr 3 i 4 w wykazie poniżej).

Tab. 1. Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na grudzień 2023 r.

Lp.	Uchwała uchwalająca	Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego (data, pozycja)	Aktualny stan
1.	Uchwała Nr XXVI/267/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.02.2001 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Aleksandrowa Łódzkiego położonego w obrębie A-6 na południe od projektowanej trasy Gt.	15.03.2001 r., poz. 344	obowiązujący w części
2.	Uchwała Nr XLVI/410/02 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25.09.2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki obejmującej obszar fragmentu miejscowości Rąbień	27.11.2002 r., poz. 3466	obowiązujący w części
3.	Uchwała nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	17.03.2005 r., poz. 758	obowiązujący w części
4.	Uchwała nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki	17.03.2005 r., poz. 759	obowiązujący w części
5.	Uchwała Nr LVII/391/06 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.09.2006 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru Miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-2 obejmującego działkę o nr ewid. gruntów 105/63	29.11.2006 r., poz. 3038	obowiązujący
6.	Uchwała Nr XXXV/330/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26.03.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	06.05.2009 r., poz. 1122	obowiązujący
7.	Uchwała Nr XXXV/332/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26.03.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	06.05.2009 r., poz. 1123	obowiązujący
8.	Uchwała Nr XXXVIII/351/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 08.06.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 517/1, 517/2 i 518/1 - obręb A-1	20.07.2009 r., poz. 1882	obowiązujący
9.	Uchwała Nr XXXVIII/353/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia	20.07.2009 r.,	obowiązujący

² W celu ułatwienia odbioru i przekazu informacji przyjęto, iż plany z 2004 r. uchwalone uchwałami nr XXVII/241/04 i XXVII/242/04, określane będą w dalszej części opracowania jako plany „podstawowe”.

	08.06.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego w obrębie A-1	poz. 1883	
10.	Uchwała Nr XLI/388/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27.08.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	24.09.2009 r., poz. 2433	obowiązujący
11.	Uchwała Nr XLVI/431/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 14.12.2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (obręb A-5)	29.01.2010 r., poz. 170	obowiązujący
12.	Uchwała Nr L/463/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	16.06.2010 r., poz. 1433	obowiązujący
13.	Uchwała Nr L/465/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	16.06.2010 r., poz. 1434	obowiązujący
14.	Uchwała Nr L/467/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	31.05.2010 r., poz. 1281	obowiązujący
15.	Uchwała Nr LV/519/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 12.08.2010 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla części obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5 (obecnie 460, 644, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5 i 468) – obręb A-1	22.09.2010 r., poz. 2263	obowiązujący
16.	Uchwała Nr LIX/549/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29.10.2010r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla obszaru, który wyznaczają działki z obrębu A-6 o numerach: 21, 22/2, 22/4, 22/5, 22/8 oraz część działki drogowej o numerze 20, przyległej do zachodnich granic działek 22/4 i 22/5	09.12.2010 r., poz. 3133	obowiązujący
17.	Uchwała Nr IX/72/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24.03.2011 r. w sprawie: planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstancyńską, Senatorską, Piłsudskiego i Pabianicką	30.04.2011 r., poz. 1131	obowiązujący
18.	Uchwała Nr XVII/146/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27.09.2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj – działka 70/2	14.11.2011 r., poz. 3289	obowiązujący
19.	Uchwała Nr XVII/148/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27.09.2011 r. w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj	18.11.2011 r., poz. 3346	obowiązujący
20.	Uchwała Nr XXVII/244/12 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.06.2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 zawierającego ulicę Łęczycką	07.08.2012 r., poz. 2376	obowiązujący
21.	Uchwała nr XXXIII/303/12 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.11.2012r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa	08.01.2013 r., poz. 53	obowiązujący
22.	Uchwała Nr XXXVI/326/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24.01.2013 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla obszaru, który wyznaczają działki z obrębu A-6 o numerach: 4, 5/3, 5/4, 6, 7, 8, 9, 11/2, 12, 13, 14, 15/2, 27 i 28 wraz z częściami działki drogowej 3 i przyległej działki 5/1	21.03.2013 r., poz. 1606	obowiązujący
23.	Uchwała Nr XXXIX/359/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25.04.2013 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów	05.06.2013 r., poz. 3066	obowiązujący
24.	Uchwała Nr L/491/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia	03.02.2014 r.,	obowiązujący w części

	28.11.2013 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-7 i A-2	poz. 411	
25.	Uchwała Nr LI/525/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 19.12.2013 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 przyległego do północnej pierzei Placu Kościuszki	27.01.2014 r., poz. 323	obowiązujący
26.	Uchwała Nr II/19/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 04.12.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 położonego u zbiegu ulic Machulskiego i Pabianickiej	07.01.2015 r., poz. 6	obowiązujący w części
27.	Uchwała Nr III/31/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18.12.2014 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami: 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego	15.01.2015 r., poz. 83	obowiązujący
28.	Uchwała Nr LIII/554/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20.02.2014 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A2 i A4 <i>UWAGA!</i> <i>Rozstrzygnięcie Nadzorcze nr PNK-I.4131.174.2014 Wojewody Łódzkiego z dnia 27 marca 2014 r. dotyczy części tekstowej i graficznej mpzp</i>	01.04.2014 r., poz. 1543	obowiązujący w części
29.	Uchwała Nr LXII/647/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25.09.2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Krzywiec, obejmującego działki o numerach ewidencyjnych: 60, 64/1, 64/2, 65/6, 65/7, 65/8, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 66, 67, 69/1 i 69/3 oraz część działki drogowej 209	28.10.2014 r., poz. 3714	obowiązujący
30.	Uchwała Nr LXII/648/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25.09.2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Stary Adamów, ograniczonego ulicą Nastrojową, południową granicą działki numer 144 oraz wschodnią i południową granicą obrębu Stary Adamów	28.10.2014 r., poz. 3715	obowiązujący
31.	Uchwała Nr XVIII/189/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17.12.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej	21.01.2016 r., poz. 280	obowiązujący
32.	Uchwała Nr XVIII/190/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17.12.2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa	18.01.2016 r., poz. 221	obowiązujący
33.	Uchwała Nr XXII/227/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31.03.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień, położonego w rejonie ulicy Suchej	20.04.2016 r., poz. 1805	obowiązujący
34.	Uchwała Nr XXIII/240/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21.04.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej	11.05.2016 r., poz. 2084	obowiązujący
35.	Uchwała Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29.09.2016 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbńskiej	20.10.2016 r., poz. 4379	obowiązujący w części
36.	Uchwała Nr XXVIII/281/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29.09.2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, położonego w sołectwie Beldów Krzywa Wieś	20.10.2016 r., poz. 4380	obowiązujący

	<i>UWAGA! Rozstrzygnięcie nadzorcze nr PNIK-I.4131.191.2016 Wojewody Łódzkiego z dnia 4 listopada 2016 r. dotyczy części tekstowej mpzp</i>		
37.	Uchwała Nr XXXVII/362/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów	19.04.2017 r., poz. 2025	obowiązujący
38.	Uchwała Nr XXXVII/363/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego, Bankowej i Południowej	19.04.2017 r., poz. 2026	obowiązujący
39.	Uchwała Nr XL/387/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 maja 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Wojska Polskiego	14.06.2017 r., poz. 2802	obowiązujący
40.	Uchwała nr XLVI/425/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r. w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki	16.11.2017 r., poz. 4667	obowiązujący
41.	Uchwała nr XLVI/426/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek	16.11.2017 r., poz. 4668	obowiązujący
42.	Uchwała nr XLVI/427/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego	16.11.2017 r., poz. 4669	obowiązujący
43.	Uchwała nr XLVII/445/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa	14.12.2017 r., poz. 5332	obowiązujący
44.	Uchwała nr LI/487/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie	15.03.2018 r., poz. 1216	obowiązujący
45.	Uchwała nr LI/488/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-3 i A-4 w rejonie ulic: 11-go Listopada, Wierzbńskiej, Pabianickiej, Paderewskiego oraz Narutowicza	15.03.2018 r., poz. 1217	obowiązujący
46.	Uchwała nr LI/489/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowińskiej oraz drogi krajowej nr 71	15.03.2018 r., poz. 1218	obowiązujący
47.	Uchwała nr LI/490/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Sobień	15.03.2018 r., poz. 1219	obowiązujący
48.	Uchwała nr LII/502/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 marca 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej	12.04.2018 r., poz. 1832	obowiązujący
49.	Uchwała nr LIV/516/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 kwietnia 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-5 w rejonie ulicy Sportowej	17.05.2018 r., poz. 2747	obowiązujący

50.	Uchwała nr LV/532/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja	20.06.2018 r., poz. 3198	obowiązujący
51.	Uchwała nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki <i>UWAGA: Zmiana tekstowa</i>	18.10.2018 r., poz. 5365	obowiązujący w części
52.	Uchwała nr LIX/559/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki <i>UWAGA: Zmiana tekstowa</i>	18.10.2018 r., poz. 5366	obowiązujący w części
53.	Uchwała nr LIX/560/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 w rejonie ulicy Warszawskiej i Placu Kościuszki	18.10.2018 r., poz. 5367	obowiązujący
54.	Uchwała nr LIX/561/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV	18.10.2018 r., poz. 5368	obowiązujący w części
55.	Uchwała nr LIX/562/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów Rąbień i Kolonia Bruźca – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV	19.10.2018 r., poz. 5442	obowiązujący
56.	Uchwała nr VII/54/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-8 w rejonie ulicy Wojska Polskiego	21.03.2019 r., poz.1606	obowiązujący
57.	Uchwała nr IX/68/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej	24.05.2019 r., poz. 3130	obowiązujący
58.	Uchwała nr IX/69/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów miejskich A-7 i A-2 w rejonie ulic Spółdzielczej, Zgierskiej i Składowej	22.05.2019 r., poz. 3069	obowiązujący
59.	Uchwała nr IX/70/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-11 w rejonie ulicy Wierzbńskiej i Grabowej	22.05.2019 r., poz. 3070	obowiązujący
60.	Uchwała nr XI/76/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suchej i drogi krajowej nr 71 – etap I	04.07.2019 r., poz.3787	obowiązujący
61.	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	18.10.2019 r., poz. 5572	obowiązujący
62.	Uchwała nr XVI/102/19 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 Łobódź	21.10.2019 r., poz. 5610	obowiązujący
63.	Uchwała nr XVI/103/19 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	21.10.2019 r., poz. 5611	obowiązujący

	Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki		
64.	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	09.07.2020 r., poz. 3920	obowiązujący
65.	Uchwała nr XXVI/178/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj	14.07.2020 r., poz. 3962	obowiązujący
66.	Uchwała nr XXX/197/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suche i drogi krajowej nr 71 – etap II	23.10.2020 r., poz. 5653	obowiązujący
67.	Uchwała nr XXX/198/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 września 2020 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Złocieniowej	22.10.2020 r., poz. 5615	obowiązujący
68.	Uchwała nr XXXIV/245/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgnite Błoto	08.04.2021 r., poz. 1560	obowiązujący
69.	Uchwała nr XXXIV/246/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała	08.04.2021 r., poz. 1561	obowiązujący
70.	Uchwała nr XL/282/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Sanie	07.04.2021 r., poz. 3072	obowiązujący
71.	Uchwała nr XL/283/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgnite Błoto oraz fragmentu obrębu wiejskiego Beldów	30.06.2021 r., poz. 2976	obowiązujący
72.	Uchwała nr XLI/301/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17 czerwca 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Kilińskiego oraz alei Wyzwolenia	23.07.2021 r., poz. 3393	obowiązujący
73.	Uchwała nr XLIII/317/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek	27.10.2021 r., poz. 4834	obowiązujący
74.	Uchwała nr XLIV/328/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 października 2021 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej	22.11.2021 r., poz. 5437	obowiązujący
75.	Uchwała nr L/366/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów	29.03.2022 r., poz. 1660	obowiązujący
76.	Uchwała nr LIX/423/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic: Bankowej, Okrzei oraz Południowej	17.11.2022 r., poz. 6492	obowiązujący
77.	Uchwała nr LIX/424/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Jodłowej oraz Grabowej	17.10.2022 r., poz. 5604	obowiązujący
78.	Uchwała nr LXI/436/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia	28.11.2022 r.,	obowiązujący

	27 października 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej	poz. 6754	
79.	Uchwała nr LXI/437/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbńskiej, Chopina i Moniuszki	22.11.2022 r., poz. 6606	obowiązujący
80.	Uchwała nr LXI/438/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego	24.11.2022 r., poz. 6681	obowiązujący
81.	Uchwała nr LXVII/483/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo oraz fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj	24.03.2023 r., poz. 2561	obowiązujący
82.	Uchwała nr LXVII/484/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie	28.03.2023 r., poz. 2657	obowiązujący
83.	Uchwała nr LXXV/534/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6	31.10.2023 r., Poz. 8945	obowiązujący
84.	Uchwała nr LXXV/535/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie przy granicy z obrębem Zgnile Błoto	23.10.2023 r. poz. 8700	obowiązujący
85.	Uchwała nr LXXV/536/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie stawów hodowlanych	16.10.2023 r. poz. 8478	obowiązujący
86.	Uchwała nr LXXVI/537/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic: 11-go Listopada i Pabianickiej	23.10.2023 r. poz. 8701	obowiązujący
87.	Uchwała nr LXXVI/547/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Pabianickiej	22.11.2023 r., poz. 9530	obowiązujący
88.	Uchwała nr LXXVI/548/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków	05.12.2023 r., poz. 9872	obowiązujący
89.	Uchwała nr LXXVI/549/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 w rejonie ulicy Zgierskiej i Łąkowej	05.12.2023 r., poz. 9871	obowiązujący

Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne.

Z przedstawionego powyżej wykazu wynika, że na terenie miasta obowiązuje 48 planów miejscowych, natomiast na terenie gminy 40, a równocześnie na terenie miasta i gminy obowiązuje 1 plan.

Łączna powierzchnia planu „podstawowego” na terenie gminy wynosi 9815 ha, z kolei na terenie miasta 1116 ha, co stanowi ok. 93,9% powierzchni wszystkich planów obowiązujących. Dodatkowo, na terenie gminy, w południowej części obrębu Rąbień, obowiązuje niezmieniony jeszcze plan o powierzchni około 113,4 ha uchwalony na mocy ustawy z 1994 r. Również na terenie miasta zachował się fragment planu uchwalonego jeszcze na mocy ustawy z 1994 r., który niefortunnie nie został objęty żadną zmianą. Jest to teren drogi publicznej, zlokalizowany w zachodniej części obrębu miejskiego A-6.

Wyżej wymienione powierzchnie policzone zostały metodą ekranową przy pomocy narzędzi specjalistycznych CAD na podstawie ewidencji gruntów i budynków udostępnionej przez PODGiK.

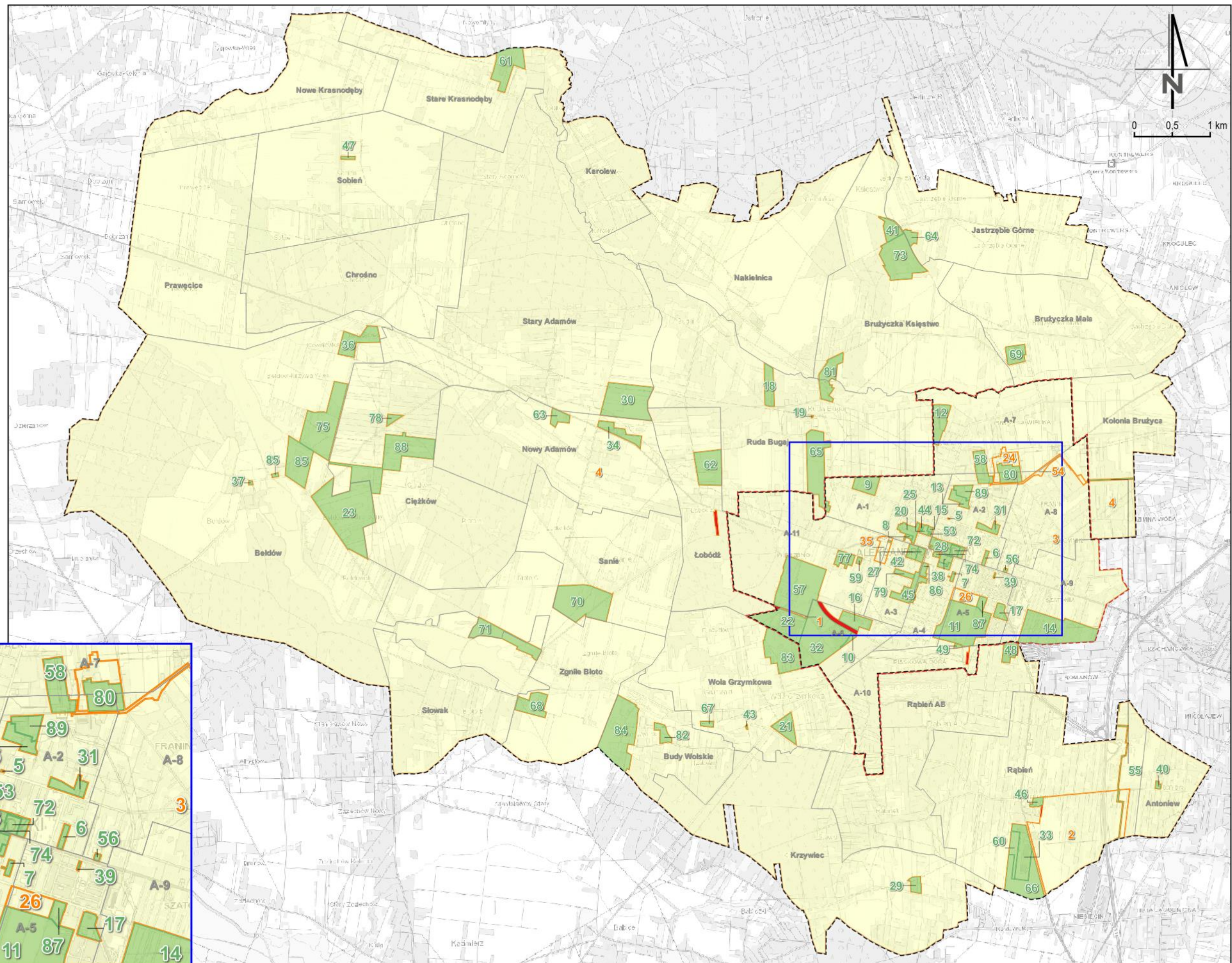
Rys.1. Aktualny stan miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

LEGENDA

- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Aktualny stan MPZP (numeracja wg tabeli powyżej):

- obowiązujące w całości - pozostałe mpzp
- obowiązujące w części - od 1 do 4, 24, 26, 35, 51, 52, 54
- Obszar nieobjęty ustaleniami MPZP



Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; podkład: BDOT10K, opracowanie własne.

4.2. ZGODNOŚĆ OBOWIAZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPiZP

4.2.1. ZMIANY WPROWADZONE REFORMĄ

Zgodnie z art. 32 ust. 3 UPiZP przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 13b-13g (aktualnie brak podstaw do oceny, gdyż gmina nie posiada jeszcze POG), art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP, wobec czego w niniejszym dokumencie przeanalizowane zostaną tylko nowelizacje dotyczące art. 15 i 16 ust. 1.

Reforma wprowadziła następujące zmiany w art. 15 UPiZP:

- 1) brzmienie ust. 1 zmieniono z: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:”* na: *„Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:”*;
- 2) brzmienie ust. 2 pkt 6 zmieniono z: *„zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”* na: *„zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;”*;
- 3) brzmienie ust. 2a zmieniono z: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlowego, o którym mowa w art. 10 ust. 3a, sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmujący co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu.”* na: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej w wyniku realizacji tego obiektu.”*;
- 4) po ust. 2a dodano ust. 2b w brzmieniu: *„Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza.”*;
- 5) w ust. 3:
 - a) uchylono pkt 3a („granice terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a, oraz granice ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko”, przy czym te tereny i ich strefy ochronne znajdują się w granicach obszaru, o którym mowa w art. 10 ust. 2a”) i 4 („granice terenów pod budowę obiektów handlowych, o których mowa w art. 10 ust. 3a”),
 - b) w pkt 10 kropkę zastąpiono średnikiem i dodano pkt 11–13 w brzmieniu:
 - „11) maksymalną intensywność zabudowy;
 - 12) maksymalną liczbę miejsc do parkowania;
 - 13) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych.”
- 6) brzmienie ust. 4 zmieniono z: *„Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2022 r. poz. 1378, 1383, 2370 i 2687) oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji”* na: *„Plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2023 r. poz. 1436, 1597 i 1681), również*

w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji.”

Zmiany w art. 16 UPiZP to po ust. 1 dodano ust. 1a w brzmieniu: *„W przypadku gdy granica lub ustalenia planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3, mają wspólny przebieg z granicą obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 lub 4 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne, lub pochodzących ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wyznacza się je z wykorzystaniem geometrii tych obiektów przestrzennych.”*

Powyższe zmiany weszły w życie 24 września 2023 r. niemniej jednak, zgodnie z przepisami przejściowymi zawartymi w art. 67 Reformy, dla procedur planistycznych, które w momencie wejścia w życie Reformy nie zostały zakończone i były już na etapie opiniowania i uzgadniania, należy stosować przepisy UPiZP w brzmieniu dotychczasowym. Co więcej, dla tych procedur nie stosuje się także nowych definicji wprowadzonych w art. 2 pkt 28-35 Reformy, które obowiązują jednak dla procedurowanych planów miejscowych będących przed opiniowaniem i uzgadnianiem w dniu wejścia w życie Reformy.

Z kolei jedną z ważniejszych zmian jakich Reforma dokonała w zakresie Prawa geologicznego i górniczego, mającą bezpośredni wpływ na politykę przestrzenną gminy, jest zmiana brzmienia art. 95 ust. 2 na:

„Zmiany konieczne dla ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji wprowadza się w planach ogólnych gmin, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz planach zagospodarowania przestrzennego województw w terminie:

- 1) 2 lat od dnia doręczenia decyzji lub kopii decyzji o zatwierdzeniu dokumentacji geologicznej albo dodatku do dokumentacji geologicznej przez właściwy organ administracji geologicznej;*
- 2) roku od dnia doręczenia decyzji o uznaniu złoża kopaliny lub jego części za złożo strategiczne.”*

W przypadku, gdy gmina nie dopełni ww. obowiązku, w ciągu 6 miesięcy od dnia upływu ww. terminu wojewoda zobowiązany jest do wydania zarządzenia zastępczego, a co za tym idzie, może się to wiązać z kosztami dla gminy w postaci kar wynikających z art. 96 ust.1a Prawa geologicznego i górniczego. Wojewoda może także odstąpić od wymierzenia kary lub ją uchylić, o ile zajądą okoliczności, o których mowa w art. 96 ust. 1b i 1c ww. ustawy.

Od dnia wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy do gminy nie została doręczona żadna z ww. decyzji, wobec czego brak jest na ten moment podstaw do zmiany obowiązujących planów miejscowych w zakresie ochrony udokumentowanych złóż kopalin, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji.

Warto dodać, że w następstwie Reformy, w analizowanym okresie, art. 15 UPiZP uległ jeszcze jednej korekcie. Mianowicie, w myśl ustaleń ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r. o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw, w art. 15 po ust. 2b dodano ust. 2c w brzmieniu:

„W planie miejscowym uwzględnia się obszar, na którym znajdują się udokumentowane złoża kopaliny, wskazując:

- 1) nazwę złoża kopaliny albo nazwę ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek;*
- 2) granicę występowania złoża kopaliny albo położenie ujęcia wód leczniczych, wód termalnych lub solanek.”*

Ustalenia weszły w życie 28 października 2023 r. Zgodnie z przepisami przejściowymi tejże ustawy (art. 57), do postępowań w sprawie uzgodnienia projektów planów miejscowych, wszczętych i niezakończonych przed ww. datą, stosuje się przepisy art. 15 UPiZP w brzmieniu nadanym ww. ustawą.

Kolejnym przepisem wpływającym bezpośrednio na politykę przestrzenną gminy jest art. 95a Prawa geologicznego i górniczego (dodany art. 1 ust. 1 pkt 92 ustawy z dnia 16 czerwca 2023 r.), zgodnie z którym gmina powinna uwzględnić złoża strategiczne w planie miejscowym. Na obszarze złoża strategicznego powinien obowiązywać zakaz trwałej zabudowy lub zakaz innego sposobu zagospodarowania, który wyłaczyłby możliwość zagospodarowania złoża strategicznego w przyszłości.

4.2.2. OCENA ZGODNOŚCI

Na wstępie należy zwrócić uwagę, że ocena zgodności z przepisami UPiZP w przypadku planów, które były przedmiotem poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki (tj. MPZP 3-50) nie uległa zmianie w stosunku do oceny zawartej w analizie z 2018 r. Plany te zostały przeanalizowane wyłącznie w zakresie przepisów ww. ustawy, które nie zostały uwzględnione w poprzedniej analizie, bądź uległy nowelizacji od momentu jej uchwalenia do grudnia 2023 r.

Obowiązujące MPZP wymienione w Tab.1. pod numerem 1 i 2 sporządzone były na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a co za tym idzie regulacje prawne dotyczące wymogów w zakresie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odbiegały od stawianych w dzisiejszym ustawodawstwie. Idąc dalej, wymienione plany miejscowe pozbawione są wielu istotnych elementów kształtujących rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne niewymaganych ówczesnymi przepisami, które stanowiły najczęściej dyspozycję ogólną co do lokalizacji funkcji oraz w bardzo ogólny sposób określały dyspozycję w zakresie sposobu zabudowy, lecz z punktu widzenia prawnego są one nadal obowiązujące. Zważywszy na powyższe uznano, iż przedmiotowe plany miejscowe wymagają dostosowania w całości do aktualnych przepisów prawa oraz zmian uwarunkowań przestrzennych, które nastąpiły w ostatnich latach i dlatego nie poddano ich szczegółowej analizie (zastosowano analogię do wniosków zawartych w analizie z 2018 r.).

Innym przypadkiem są 2 plany „podstawowe” (pozycja nr 3 i 4 w Tab.1.), które zostały opracowane w części na podstawie nieobowiązującej już ustawy z 1994 r. oraz w oparciu o UPiZP. Jednak w tym przypadku zdecydowano poddać je analizie pod kątem wymagań stawianych przez UPiZP, ponieważ dotyczą niemal całego obszaru miasta i gminy.

Należy również zauważyć, iż w poniższej ocenie zgodności obowiązujących mpzp z przepisami UPiZP, art. 15 i 16 przeanalizowano w brzmieniu nadanym im ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. nie uwzględniono zmian wprowadzonych Reformą oraz ustawą z dnia 16 czerwca 2023 r o zmianie ustawy – Prawo geologiczne i górnicze oraz niektórych innych ustaw. Wynika to z omawianych wcześniej przepisów przejściowych (wszystkie obowiązujące MPZP na dzień wejścia w życie zmian były już po etapie opiniowania i uzgadniania oraz miały ogłoszony termin wyłożenia projektu do publicznego wglądu).

Ocenę aktualności obowiązujących MPZP sporządzono w oparciu o szczegółową analizę w zakresie wymaganej ustawą problematyki, tj.:

- 1) Zgodnie z art. 15 ust. 1 – obowiązujące MPZP zawierają część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami Studium i przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Nie wszystkie posiadają natomiast uzasadnienie, w którym przedstawia się w szczególności:

- a) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- b) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- c) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Brak uzasadnienia obowiązujących MPZP wymienionych w Tab.1. od numeru 3 do 30 wynika z faktu, iż w dacie ich uchwalenia obowiązywała ustawa w poprzednim brzmieniu, zgodnie z którym brak było obowiązku sporządzania ww. uzasadnienia (taki zapis obowiązuje dopiero od 11.11.2015 r.). Ponadto, co istotne, obowiązek przedstawienia w uzasadnieniu sposobu uwzględnienia uniwersalnego projektowania został wprowadzony do UPiZP ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, której przepisy weszły w życie 20 września 2019 r., wobec czego MPZP uchwalone przed tą datą nie odnoszą się do tego zagadnienia. Niemniej jednak, plany te w poniższej tabeli nie uzyskały z tego powodu niższej punktacji.

- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 – problematyka, którą należy obowiązkowo określić wraz z informacją czy przedmiotowy MPZP spełnia dany warunek zawiera tabela nr 2.
- 3) Art. 15 ust. 2a stanowi, że „Plan miejscowy przewidujący lokalizację obiektu handlu wielkopowierzchniowego sporządza się dla terenu położonego na obszarze obejmującym co najmniej obszar, na którym powinny nastąpić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w wyniku realizacji tego obiektu”. Mowa tu o lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² zaś obszary, na których mogą być one sytuowane określa się w studium.
- 4) Zgodnie z art. 16 ust. 1 - plan miejscowy sporządza się w skali 1:1000, z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych albo w przypadku ich braku map katastralnych, gromadzonych w państwowym zasobie geodezyjnym i kartograficznym. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie map w skali 1:500 lub 1:2000, a w przypadkach planów miejscowych, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy, dopuszcza się stosowanie map w skali 1:5000.

Skala obowiązujących MPZP:

- a) 1:10000 – MPZP 4³;
- b) 1:5000 – MPZP 3;
- c) 1:500 – MPZP 50;
- d) 1:1000 – pozostałe MPZP.

³ Liczba odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab.1

Powierzchnia obowiązujących MPZP uchwalonych w skali 1:500, 1:5000 i 1:10000 uzasadnia zastosowanie tej skali opracowania. Ponadto, w momencie uchwalania MPZP 3 i 4, ówczesne przepisy nie określały skali rysunku, a wyłącznie upoważniały do tego ministra właściwego ds. gospodarki przestrzennej. Z przepisów wykonawczych do ustawy z 1994 r. płynął wymóg, by rysunek planu był sporządzony w odpowiedniej skali.

Poniżej przedstawiono tabelę ze zbiorczą oceną zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP określoną według zasady, że wynik obejmuje skalę od 0 do 16, gdzie 0 oznacza całkowitą niezgodność ustaleń obowiązującego MPZP z UPiZP w zakresie art. 15 i 16 ust. 1, natomiast 16 jego pełną zgodność.

Uwaga! Analizie poddano wszystkie MPZP obowiązujące na terenie gminy Aleksandrów Łódzki, jednakże w Tab. 2 nie zawarto oceny zgodności MPZP nr 51 i 52 z przepisami UPiZP, gdyż były to wyłącznie nieduże zmiany tekstowe odnoszące się do nieznacznej liczby warunków zawartych w ww. ustawie, co wynika ze specyfiki tych dokumentu (plany dotyczą wyłącznie zmiany wybranych ustaleń obowiązujących wówczas MPZP). Przedstawienie wyników ocen dla MPZP nr 51 i 52 mogłoby wprowadzać w błąd, gdyż ich niska wartość wskazywałaby na niezgodność z UPiZP, co byłoby błędną interpretacją. Należy uznać, iż skoro ww. dokumenty obowiązują w obiegu prawnym, to spełniły wszystkie wymagane ustawą warunki.

Legenda do tabeli nr 2, poniżej:

- 1) warunek spełniony – wartość 1,
- 2) warunek niespełniony – wartość 0,
- 3) warunek częściowo spełniony – wartość ½.

Tab.2. Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP.

Lp. ⁴	Analizowany zakres UPiZP																Wynik
	Art. 15 ust. 1	Art. 15 ust. 2 pkt:													Art. 15 ust. 2a**	Art. 16 ust. 1	
		1	2	3	3a*	4	5	6	7	8	9	10	11	12			
3.	0	1	½	½	1	1	0	½	½	½	0	1	0	1	1	1	9,5
4.	0	1	½	½	1	1	0	½	½	½	0	1	0	1	1	1	9,5
5.	0	1	1	½	1	1	1	½	0	1	0	1	1	1	1	1	12,0
6.	0	1	1	½	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	12,5
7.	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	13,0
8.	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	0	1	1	1	1	1	13,0
9.	0	1	1	½	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	13,5
10.	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	13,0
11.	0	1	1	½	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	13,5
12.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
13.	0	1	1	½	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	12,5
14.	0	1	1	½	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	12,5
15.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	½	1	1	1	13,5
16.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
17.	0	1	1	½	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	12,5
18.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
19.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
20.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
21.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
22.	0	1	1	½	1	1	1	1	0	1	0	1	1	1	1	1	12,5
23.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
24.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
25.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
26.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
27.	0	1	1	1	1	½	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14,5
28.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
29.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0

⁴ Liczba porządkowa odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab.1.

30.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
31.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
32.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
33.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
34.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
35.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
36.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
37.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
38.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
39.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
40.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
41.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
42.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
43.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
44.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	14,0
45.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	15,0
46.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
47.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	14,0
48.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
49.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
50.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
53.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
54.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
55.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
56.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
57.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
58.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
59.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
60.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
61.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
62.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	14,0
63.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
64.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0

65.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
66.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
67.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
68.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
69.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
70.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
71.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
72.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
73.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
74.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
75.	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
76.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
77.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
78.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
79.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
80.	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
81.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
82.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
83.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
84.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
85.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
86.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
87.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
88.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0
89.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	16,0

Źródło: opracowanie własne.

*Zapis art. 15 ust. 2 pkt 3a UPiZP obowiązuje dopiero od 11.09.2015 r., wobec czego MPZP 3-30 nie były zobligowane do jego spełnienia, niemniej jednak zdecydowano się przyznać im wartość 1 (warunek spełniony), gdyż wszystkie w pośredni lub bezpośredni sposób określają zasady kształtowania krajobrazu

**Zapis art. 15 ust. 2a UPiZP obowiązuje dopiero od 11.11.2015 r., wobec czego MPZP 3-30 nie były zobligowane do jego spełnienia, niemniej jednak wszystkie go spełniają, wobec czego zdecydowano się przyznać im wartość 1

Podsumowując, wszystkie obowiązujące MPZP na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki zwierają ustalenia w większości zgodne z wyżej przedstawionymi przepisami UPiZP, które zapewniają zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju obszarów, dla których zostały sporządzone.

Mimo to, jak można było sądzić i co potwierdziły wyniki analizy w powyższej tabeli, zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów przynajmniej dwóch obowiązujących MPZP. Konkretnie mowa o planach „podstawowych” uchwalonych w 2004 r. na przełomie ówczesnej zmiany przepisów UPiZP (pozycja 3 i 4). Wskazane plany uzyskały ocenę zaledwie 9,5 co oznacza, że aktualnie nie spełniają podstawowych wymagań określonych przepisami ustawy. Generalnie, większość planów sporządzona przed rokiem 2015 nie uzyskała pełnej punktacji, niemniej jednak nie powoduje to konieczności ich natychmiastowej zmiany, ponieważ wykazane rozbieżności nie są definitywnie jednoznaczne. Dla przykładu, prawie wszystkie obowiązujące MPZP z pozycji od 3 do 30 uzyskały wartość 0 dla warunku określonego art. 15 ust. 2 pkt 9 UPiZP (szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy), gdyż nie odnosiły się do ww. przepisu w sposób bezpośredni. Czasem w ustaleniach szczegółowych dla terenów można było napotkać obostrzenia odpowiadające pkt 9.

Dodatkowo w wybranych MPZP brak jest ustaleń określających:

- 1) wysokość zabudowy, wyrażoną jednocześnie w metrach i liczbie kondygnacji (wprawdzie taki wymóg nie pojawia się w UPiZP bezpośrednio, jednak z punktu widzenia kształtowania ładu przestrzennego uznaje się, że jest on korzystny i uzasadniony);
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) w sposób bezpośredni – zasad kształtowania krajobrazu.

Co istotne, aktualne zasady konstruowania uchwały MPZP zakładają, że powinno się w niej odnieść do wszystkich wymienionych w art. 15 ust. 2 UPiZP ustaleń, zatem jeśli w granicach opracowania dany element nie występuje, konieczne jest zawarcie w nim stosownej informacji.

Należy zwrócić uwagę, że plany uchwalane po wspomnianym roku 2015 w większości uzyskały pełną możliwą skalę, tj. 16 punktów.

Podsumowując, niezależnie od powyższego nie stwierdza się, aby któryś z obowiązujących MPZP, z wyjątkiem wymienionych wcześniej MPZP 3 i 4, zawierał na tyle istotne braki, żeby jego zmiana była konieczna w trybie pilnym.

Uwarunkowaniem o niebagatelnym znaczeniu wpływającym na kształt lokalnej polityki przestrzennej są nowe mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego, w których zaktualizowane zostały obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Jak czytamy w informacji o wynikach kontroli dot. planowania i realizacji na terenach zagrożonych powodzią: „...w ocenie NIK określenie granic i sposobów zagospodarowania obszarów zagrożonych powodzią w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest konieczne w celu zminimalizowania skutków tych zagrożeń. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego są dokumentem planistycznym gminy stanowiącym akty prawa miejscowego. Dlatego ustalenie w planach zakazów lub ograniczeń w zagospodarowaniu przestrzennym gmin wynikające z faktu wystąpienia zagrożeń powodziowych stanowi podstawę do prawidłowego gospodarowania przestrzenią gminy, w tym minimalizowania skutków powodzi...”. A zatem brak określenia w MPZP granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią stanowi naruszenie art. 15 ust. 2 pkt 7 UPiZP.

Oprócz powyższego, przy sporządzaniu zmiany MPZP należy mieć na uwadze Ustawę z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym, którego realizacja stanowi cel publiczny. W przypadku ujawnienia na danym terenie inwestycji związanych bezpośrednio z funkcjonowaniem Centralnego Portu Komunikacyjnego, w MPZP należy uwzględnić ich lokalizację a także sposób zagospodarowania.

Co więcej, 30 października 2020 r. weszła w życie nowelizacja UPiZP (wprowadzona ustawą z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw), którą dodano rozdział 5a dotyczący zbiorów danych przestrzennych. Od tego momentu organy sporządzające MPZP mają obowiązek tworzenia oraz prowadzenia, a także aktualizacji i udostępniania zbiorów danych przestrzennych. Mają one obejmować co najmniej atrybuty zawierające informację o akcie oraz lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej i część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją – obie w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych. Sposób tworzenia oraz przeprowadzania wszelkich działań związanych ze zbiorem danych przestrzennych do MPZP określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego.

Zwraca się także uwagę, że należy zweryfikować i uzupełnić obowiązujące plany o zapisy wskazane w art. 15 ust. 3 UPiZP (w zależności od zaistniałych potrzeb).

4.3. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki prowadzonych jest 20 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przy czym 5 procedur dotyczy obszarów objętych planem, które z różnych względów zostały podzielone na odrębne etapy prac, w następstwie czego każdy etap procedowany jest oddzielną procedurą), których podstawy prawne, zakres przedmiotowy oraz etap prac przedstawia poniższy wykaz (kolejność chronologiczna zgodnie z dniem podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu).

Głównym celem, dla którego Rada Miejska podjęła wykazane poniżej uchwały jest chęć uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wprowadzenia nowych zasad zagospodarowania danego obszaru zgodnie z ustaleniami/wskazaniem przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Tab.3. Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na listopad 2023 r.

Lp.	Nr i data uchwały Rady Miejskiej	Nazwa	Etap prac (stan na listopad 2023 r.)
1.	VII/72/15 z dnia 14 kwietnia 2015 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów wiejskich Ruda Bugaj i Nakielnica	Procedura na etapie tworzenia projektu planu
2.	1) LX/576/18 z dnia 18 października 2018 r. 2) XVI/105/19 z dnia 26 września 2019 r. 3) LIV/388/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. 4) LXX/509/23 z dnia 25 maja 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie w rejonie D.G. 120022E oraz ulicy Malowniczej i Szafirowej	1) Etap 1A: Procedura na etapie uzgadniania i opiniowania. 2) Etap 1B: Procedura na etapie tworzenia projektu planu. 3) Etap 2: Procedura na etapie tworzenia projektu planu.
3.	XIX/142/19 z dnia 19 grudnia 2019 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała przy granicy z Miastem Zgierz	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
4.	XXX/202/20 z dnia 30 września 2020 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71	Procedura na etapie tworzenia projektu planu przez projektanta
5.	L/368/22 z dnia 24 lutego 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Cedrowej	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
6.	LV/396/22 z dnia 2 czerwca 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie dróg powiatowych nr 1134E i 5166E oraz ulicy Forsycyjowej	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
7.	LV/397/22 z dnia 2 czerwca 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów	Procedura na etapie wniosku leśnego
8.	LV/398/22 z dnia 2 czerwca 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
9.	LV/399/22 z dnia 2 czerwca 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
10.	LIX/426/22 z dnia 22 września 2022 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-4 i A-10 w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji	Procedura na etapie wniosku leśnego
11.	LXVII/487/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
12.	LXVII/488/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 oraz A-8	Procedura na etapie uzgadniania i opiniowania

13.	LXVII/489/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów wiejskich Kolonia Brużycza, Brużyczka Mała i Brużyczka Księżstwo	Procedura na etapie zbierania wniosków
14.	1) LXVII/490/23 z dnia 23 lutego 2023 r. 2) LXXVII/550/23 z dnia 26 października 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj	1) Etap 1: procedura na etapie uzgadniania i opiniowania 2) Etap 2: procedura na etapie zbierania wniosków
15.	LXVII/491/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej	Procedura na etapie uzgadniania i opiniowania
16.	LXVII/492/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 w rejonie ulic Daszyńskiego oraz Jana III Sobieskiego	Procedura na etapie zbierania wniosków
17.	LXVII/493/23 z dnia 23 lutego 2023 r.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-5, A-6 oraz A-9	Procedura na etapie zbierania wniosków

Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne.

Ogólna powierzchnia ww. obszarów objętych projektami planów miejscowych wynosi 251,21 ha z czego 76,5% zlokalizowana jest na terenie gminy natomiast pozostałe 23,5% to grunty znajdujące się w obrębie miasta.

Większość podjętych uchwał odnosi się do terenów zlokalizowanych w centralnej i wschodniej części gminy (wraz z miastem). Wyłącznie procedura wskazana w powyższym wykazie pod pozycją 9 obejmuje zasięgiem teren zlokalizowany na zachodzie gminy i oddalony w znacznej odległości od jej centralnej części.

Uchwalenie przedmiotowych projektów MPZP nie spowoduje zwiększenia powierzchni pokrycia miasta i gminy Aleksandrów Łódzki planami miejscowymi, gdyż procedury dotyczą terenów posiadających plan i w istocie stanowią ich zmianę. Niemniej jednak, należy zwrócić uwagę, iż uchwalenie przedmiotowych projektów MPZP spowoduje zmniejszenie powierzchni pokrytej planami podstawowymi o ok. 194,8 ha, co stanowi spadek o ok. 1,8% w stosunku do stanu obecnego. Ponadto, projekt planu miejscowego nr 11 (zgodnie z Tab. 3) obejmuje teren, na którym częściowo obowiązuje MPZP uchwalony w 2001 r., wobec czego, w wyniku uchwalenia przedmiotowego projektu, plan ten utraci swoją moc.

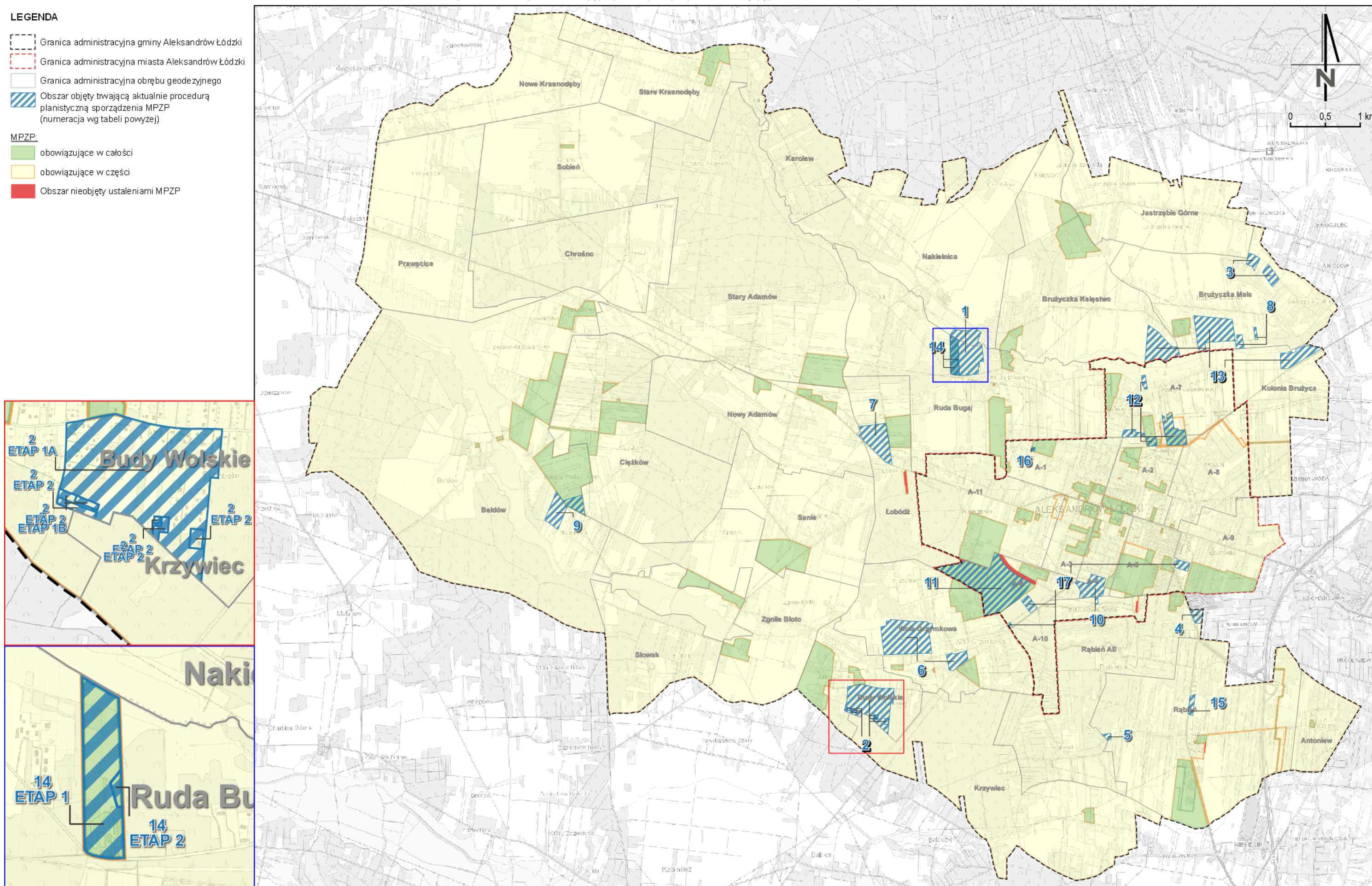
Rys.2. Lokalizacja obszarów trwających procedur planistycznych na tle obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

LEGENDA

- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Obszar objęty trwającą aktualnie procedurą planistyczną sporządzenia MPZP (numeracja wg tabeli powyżej)

MPZP:

- obowiązujące w całości
- obowiązujące w części
- Obszar nieobjęty ustaleniami MPZP



Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; podkład: BDOT10K, opracowanie własne.

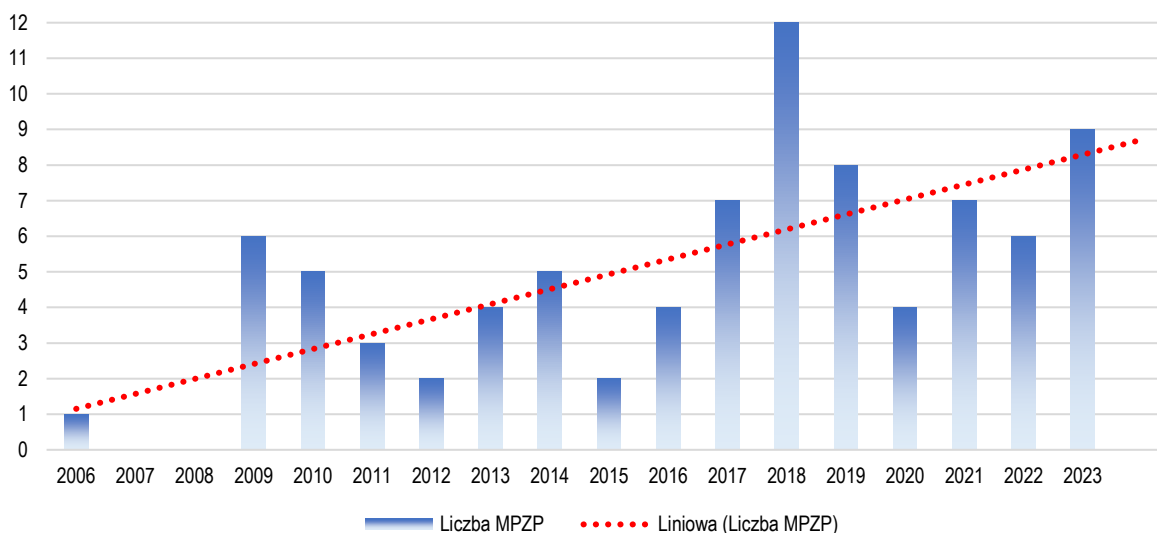
4.4. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP

Analizując ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych należy stwierdzić, że od wejścia w życie UPiZP, tj. od połowy 2003 r. do końca 2023 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła łącznie 105 uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP bądź zmiany MPZP, z czego procedury 85 planów zostały już zakończone, a pozostałe są aktualnie w trakcie opracowania. Przy czym, należy zauważyć, iż:

- 1) obowiązujące MPZP Nr 60 i 66 powołują się na tą samą uchwałę intencyjną,
- 2) projektowana „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie w rejonie D.G. 120022E oraz ulicy Malowniczej i Szafirowej” jest opracowywana na podstawie 4 uchwał intencyjnych (pierwotna granica została zmieniona a następnie etapowo kilkakrotnie prace nad planem),
- 3) projektowana „Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj” jest opracowywana na podstawie 2 uchwał intencyjnych.

W rezultacie, począwszy od roku 2003, rocznie uchwalanych jest średnio 5 planów miejscowych (dokładnie jest to wskaźnik 4,5 MPZP na 1 rok), co w kontekście prawie 100% pokrycia gminy planami miejscowymi stanowi wysoki wskaźnik. Poniżej wykres z tendencjami w ujęciu rocznym.

Rys.3. Wykres wskazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na grudzień 2023 r.



Źródło: opracowanie własne.

Jak widać powyżej, zauważalna jest tendencja wzrostowa w liczbie sporządzonych MPZP w badanym zakresie czasu. Analizę rozpoczynają plany uchwalone dopiero w 2006 r. co nie oznacza, że między 2003 a 2006 rokiem nie uchwalono żadnego MPZP. Jak już wspomniano wcześniej w 2004 r. uchwalone zostały 2 plany „podstawowe”, lecz nawiązywały one do uchwał podjętych przez Radę Miejską Aleksandrowa Łódzkiego jeszcze w 2001 r.

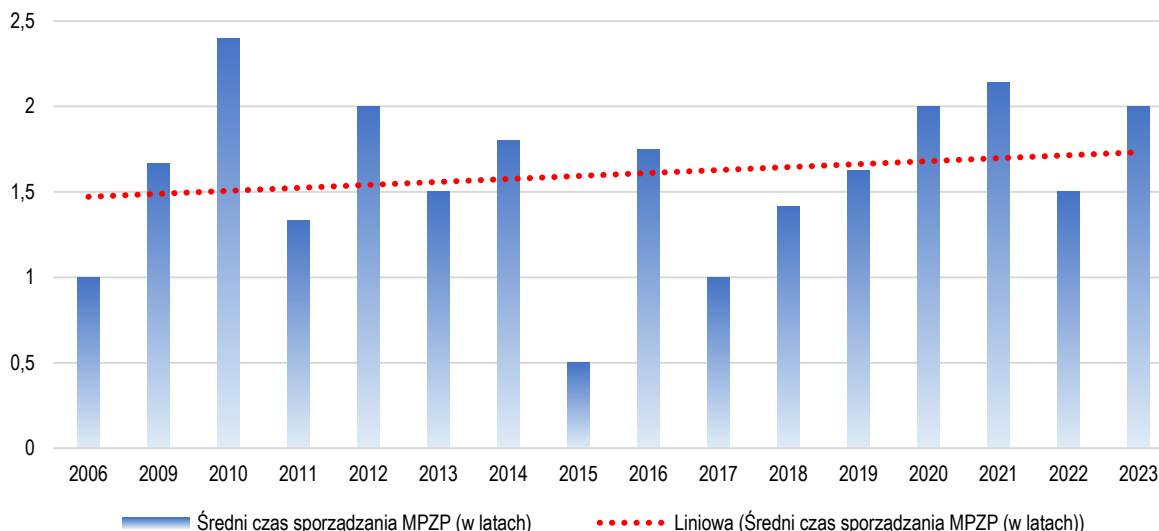
Na początku analizowanego okresu czasu (2006, 2007 i 2008 r.) dokumentów planistycznych nie przybywało zbyt wiele, co z pewnością wynika z faktu, iż plany „podstawowe” wraz z dwoma wcześniej uchwalonymi MPZP, obejmowały swym zasięgiem niemal całą gminę. Niemniej jednak, z uwagi na nieustannie zmieniające się uwarunkowania, pojawiła się potrzeba wprowadzenia korekty ich ustaleń lub kompleksowych zmian. Jak można zauważyć na powyższym Rys. 3, w 2009 r. uchwalono już 6 planów, które zostały zainicjowane uchwałami Rady podjętymi właśnie w roku 2007, tj. po 3 latach od uzyskania ważności planów „podstawowych”. Następne lata to sinusoida wskazująca raz na spadki liczby uchwalonych mpzp, m.in. w latach 2012, 2015 i 2020, w których uchwalono kolejno: po 2, 2 i 4 plany (poniżej średniej), a raz na ich szybki wzrost, jak np. w roku 2014, 2018 i 2023 (odpowiednio 5, 12 i 9 planów).

Z danych wynika, że średnia długość procedury planistycznej w analizowanym okresie wynosi około 19 miesięcy. W większości różnice pomiędzy średnim czasem sporządzania MPZP w poszczególnych latach są niewielkie. Czas od podjęcia uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP do jego uchwalenia średnio najdłuższy był w 2010 r. i wynosił ok. 29 miesięcy.

Należy zaznaczyć, iż w przypadku, gdy w danym roku uchwalonych zostało kilka planów, w pierwszej kolejności obliczono średnią dla danego roku, a następnie wynik ten uwzględniano w analizie jako średni czas sporządzenia MPZP dla danego

roku i na tej podstawie obliczona została średnia długość procedury planistycznej w całym analizowanym zakresie czasu. Poniżej szczegółowy wykres.

Rys.4. Wykres obrazujący średni czas sporządzania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na grudzień 2023 r.



Źródło: opracowanie własne.

Należy zwrócić uwagę, że w analizowanym okresie czasu, w obrębach: Nowe Krasnodęby, Prawęcice, Chrośno, Karolew, Nakielnica i Słowak, nie sporządzono ani jednej zmiany MPZP, wobec czego zagospodarowanie terenu w tych obrębach odbywa się wyłącznie na podstawie ustaleń planów podstawowych.

4.5. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ SUIKZP DO SPORZĄDZENIA MPZP

W ustaleniach obowiązującego SUIKZP Gminy Aleksandrów Łódzki (część II, pkt 14.2 i 14.3) wyszczególniono dwa rodzaje obszarów, dla których zachodzi potrzeba sporządzenia planu miejscowego.

1) Obszary, gdzie sporządzenie planu jest obowiązkowe, a co za tym idzie zgodnie z art. 10 ust. 2 pkt 8 UPiZP, dla obszarów przestrzeni publicznych i obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², w szczególności:

- a) Plac Kościuszki w granicach pierzei wraz z ul. Łęczycką i fragmentem ul. Skłodowskiej-Curie,
- b) tereny projektowanych centrów handlowych (Uc),
- c) teren miejskiego targowiska (UH),
- d) Targowy Rynek w granicach pierzei,
- e) na terenie gminy we wsiach:
 - Rąbień AB – dla terenu oznaczonego symbolem UUC,
 - Rąbień – dla terenu oznaczonego symbolem UUC/P.

Ponadto, obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji lub rozbudowy cmentarzy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 887 z późn. zm.).

- 2) Obszary, gdzie wymagane jest sporządzenie zmiany obowiązujących planów miejscowych podzielono na dwie grupy:
 - a) obszary niezainwestowane lub zainwestowane w niewielkim stopniu wskazane do niewielkiej urbanizacji, dla których należy ustalić zasady zabudowy oraz zasady ochrony cennych przestrzeni otwartych,
 - b) obszary, dla których wyznaczono w studium nowe funkcje terenów, inne niż przeznaczenie terenu ustalone w obowiązujących planach miejscowych.

W studium zwraca się uwagę, iż na terenie miasta oraz głównie na terenie gminy jest wiele nowych obszarów wyznaczonych pod zabudowę (na wniosek właścicieli działek), które zgodnie z ustaleniami planów miejscowych obejmujących cały obszar gminy były terenami rolniczymi, a w niewielu przypadkach również leśnymi. Dla tych obszarów, sukcesywnie, gmina zmuszona będzie opracować nowe plany miejscowe.

Szczególnie ważne obszary, dla których w pierwszej kolejności należy opracować plany miejscowe pokazane zostały na planszach Studium pn. „Instrumentalizacja” dla terenów miasta oraz dla terenów wiejskich.

Studium nie określa precyzyjnych granic obszarów wymagających sporządzenia planów miejscowych ani kolejności ich opracowania, dając tym samym możliwość realizacji planów miejscowych zgodnie z aktualnymi potrzebami inwestycyjnymi. Co istotne, na części ww. obszarów zostały już uchwalone MPZP (po wejściu w życie ustaleń Studium) lub aktualnie trwają procedury planistyczne. Dodatkowo warto dodać, że poniższa mapa nie uwzględnia również niektórych obszarów związanych z planowaną budową cmentarza, ponieważ analizy potwierdziły zgodność ustaleń danego planu miejscowego z wymaganym przeznaczeniem terenu (cmentarzem), ergo obowiązek został spełniony.

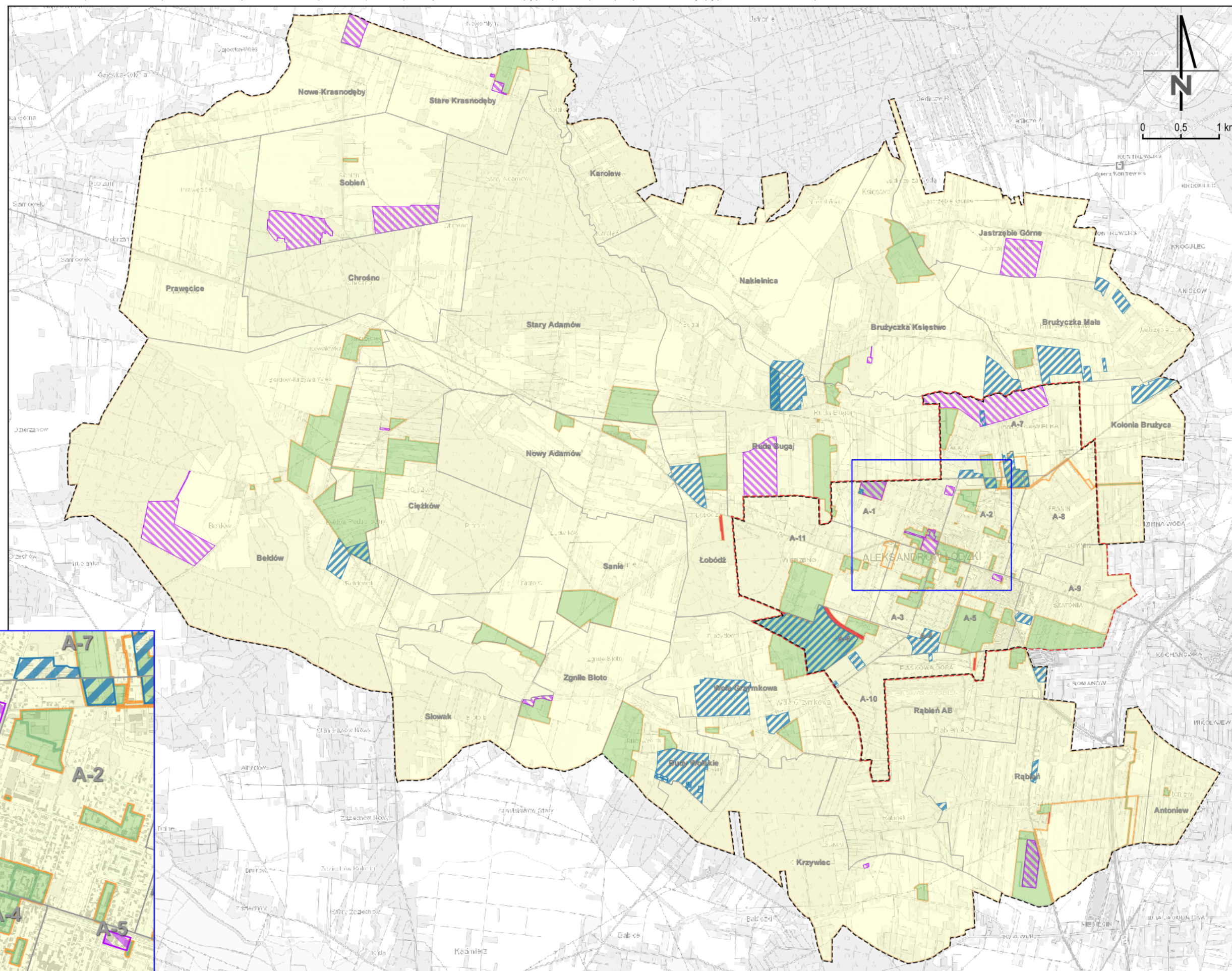
Rys.5. Lokalizacja obszarów wskazanych w Studium do opracowania planu miejscowego na tle obszarów trwających procedur planistycznych oraz obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

LEGENDA

- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

MPZP:

- obowiązujące w całości
- obowiązujące w części
- Obszar nieobjęty ustaleniami MPZP
- Obszar objęty trwającą aktualnie procedurą planistyczną sporządzenia MPZP
- Obszar wskazany w Studium do sporządzenia MPZP



Źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; podkład: BDOT10K, opracowanie własne.

5. ANALIZA UCHWAŁ O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ ORAZ INWESTYCJI TOWARZYSZĄCYCH, W TYM LOKALNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zasady oraz procedury przygotowania i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [dalej: inwestycje mieszkaniowe], a także standardy ich lokalizacji i realizacji określa ustawa z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących [dalej: ustawa mieszkaniowa].

Według ww. ustawy procedura związana z ustaleniem lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygląda następująco (przedstawiono schemat ogólny):

- 1) inwestor występuje, za pośrednictwem wójta (burmistrza lub prezydenta miasta), z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji do właściwej miejscowo rady gminy;
- 2) następnie rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku (jeżeli uchwała, o której mowa powyżej, nie może być podjęta w terminie 60 dni, przewodniczący rady gminy jest obowiązany w tym terminie powiadomić inwestora, podając powody opóźnienia oraz wskazując nowy termin podjęcia uchwały, nie dłuższy jednak niż 30 dni od dnia upływu terminu pierwotnego – 60 dni). Uchwała o ustaleniu lokalizacji podlega publikacji w wojewódzkim dzienniku urzędowym.

Zgodnie z ustawą mieszkaniową, uchwała o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wygasa, jeżeli przed upływem 6 lat od dnia opublikowania uchwały w wojewódzkim dzienniku urzędowym decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej nie stała się ostateczna. Gmina informuje wówczas inwestora o wygaśnięciu uchwały. W myśl art. 9. Ustawy mieszkaniowej, jeżeli po zrealizowaniu inwestycji mieszkaniowej zostało wydane pozwolenie na użytkowanie, przy sporządzaniu planu miejscowego lub jego zmianie uwzględnia się tę inwestycję.

Ponadto, zgodnie z art. 19 ustawy mieszkaniowej, gmina może określić w drodze uchwały tzw. lokalne standardy urbanistyczne, w zakresie parametrów określonych w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy. Uchwała o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych stanowi akt prawa miejscowego.

Z materiałów przekazanych przez tut. urząd wynika, że od wejścia w życie ustawy mieszkaniowej do września 2023 r. do Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim wpłynęło 5 wniosków o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących, przy czym trzy z nich zostały na późniejszym etapie wycofane przez inwestorów. W związku z czym, analizie poddano wyłącznie wnioski, które nie zostały wycofane, a na ich podstawie podjęto odpowiednie uchwały (Tab.4).

Tab.4. Wykaz uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji na terenie gminy Aleksandrów Łódzki, stan na wrzesień 2023 r.

Nr	Uchwała	Dziennik Urzędowy Woj. Łódzkiego (data, pozycja)	Status
1.	Uchwała Nr XI/79/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pabianickiej w Aleksandrowie Łódzkim.	04.07.2019 r., poz. 3788	przyjęta decyzja 24.08.2021 r.
2.	Uchwała Nr L/365/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pabianickiej w obrębie A-5 w Aleksandrowie Łódzkim.	16.03.2022 r., poz. 1449	przyjęta

Źródło: Dane z zasobów UM Aleksandrów Łódzki; opracowanie własne.

Zgodnie z Tab.4, Rada Miejska podjęła 2 uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (decyzje pozytywne). Obie uchwały dotyczyły terenów zlokalizowanych w mieście Aleksandrów Łódzki, przy ul. Pabianickiej. Uchwała podjęta w 2019 r. dotyczyła terenów w obrębie A-9, o powierzchni ok. 2,7 ha, a uchwała z 2022 r. terenów o powierzchni 0,4 ha, zlokalizowanych w obrębie A-5. Łącznie uchwałami objęto ok. 0,027% całkowitej powierzchni gminy Aleksandrów Łódzki.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia, bądź ustaleń MPZP, pod warunkiem, że nie jest sprzeczna z planem ogólnym gminy oraz uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Inwestycje mieszkaniowe, dla których Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustaliła lokalizację, składają się głównie z budynków wielorodzinnych, przy czym jedna z nich przewiduje lokale usługowe wbudowane na parterze.

Ustalane na terenie gminy Aleksandrów Łódzki lokalizacje inwestycji mieszkaniowych nie zostały w niniejszym dokumencie przeanalizowane w zakresie zgodności z planem ogólnym, gdyż, jak już wcześniej wspomniano, aktualnie Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie uchwaliła planu ogólnego gminy oraz nie podjęła jeszcze uchwały o przystąpieniu do sporządzenia POG

W przypadku MPZP, jak wspomniano wyżej, inwestycje mieszkaniowe nie muszą być zgodne z ich ustaleniami, jednakże mają wpływ na ustaloną w nich strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Analiza wykazała, iż spośród ww. inwestycji

mieszkaniowych, zgodna z obowiązującym planem miejscowym jest tylko inwestycja mieszkaniowa, dla której ustalono lokalizację uchwałą podjętą w 2022 r.

Niezależnie od powyższego, należy mieć na uwadze, iż zgodnie z Reformą, do dnia 31 grudnia 2025 r. uchwały w przedmiocie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej oraz inwestycji towarzyszącej, uchwała się zgodnie z ustaleniami strategii rozwoju sporządzonej dla obszaru otoczenia CPK, o której mowa w art. 120zi ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o Centralnym Porcie Komunikacyjnym. Warto dodać, że na dzień sporządzenia niniejszej analizy, strategia rozwoju dla obszaru otoczenia CPK nie obejmuje swoim zasięgiem terenu miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Aktualnie decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została tylko dla jednej inwestycji mieszkaniowej, dla której lokalizację ustalono uchwałą Nr XI/79/19.

Co istotne, gmina dotychczas nie podjęła uchwały o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych, a więc inwestycje mieszkaniowe realizowane są w oparciu o standardy określone w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy mieszkaniowej.

Zaleca się monitorowanie prac dotyczących realizacji inwestycji mieszkaniowych, a w szczególności uzyskiwanych pozwoleń na użytkowanie budynków. Na etapie sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego (bądź ich zmiany) należy uwzględnić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynikające z realizacji inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, podczas sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, należy uwzględnić lokalizacje inwestycji mieszkaniowych, dla których po zrealizowaniu inwestycji wydano pozwolenie na użytkowanie.

Należy także zwrócić uwagę, iż zgodnie z Reformą, ustawa mieszkaniowa traci moc z dniem 1 stycznia 2026 r. na rzecz nowego instrumentu planowania przestrzennego, jakim jest zintegrowany plan inwestycyjny [dalej ZPI], o którym mowa w art. 37ea UPiZP. Narzędzie to uwzględnia partycypację społeczną i zasady ładu przestrzennego i dotyczy dowolnych inwestycji, nie tylko mieszkaniowych, wobec czego daje większe możliwości. ZPI może zostać uchwalony przez Radę Gminy na wniosek inwestora i obejmuje obszar inwestycji głównej oraz uzupełniającej. Instrument ten stanowi szczególną formę planu miejscowego, a jego wejście w życie powoduje utratę mocy planów miejscowych lub ich części obowiązujących na terenie objętym ZPI.

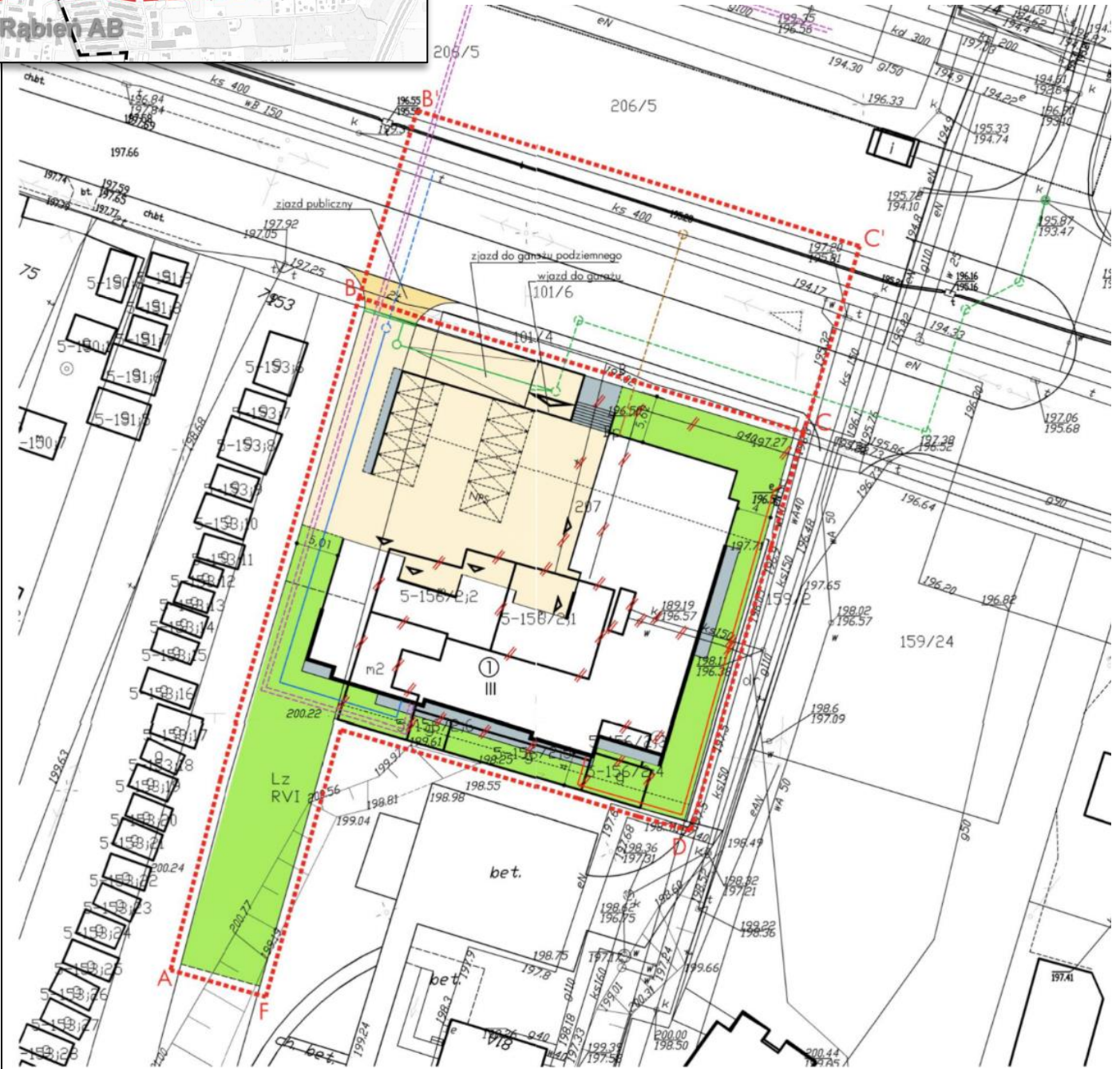
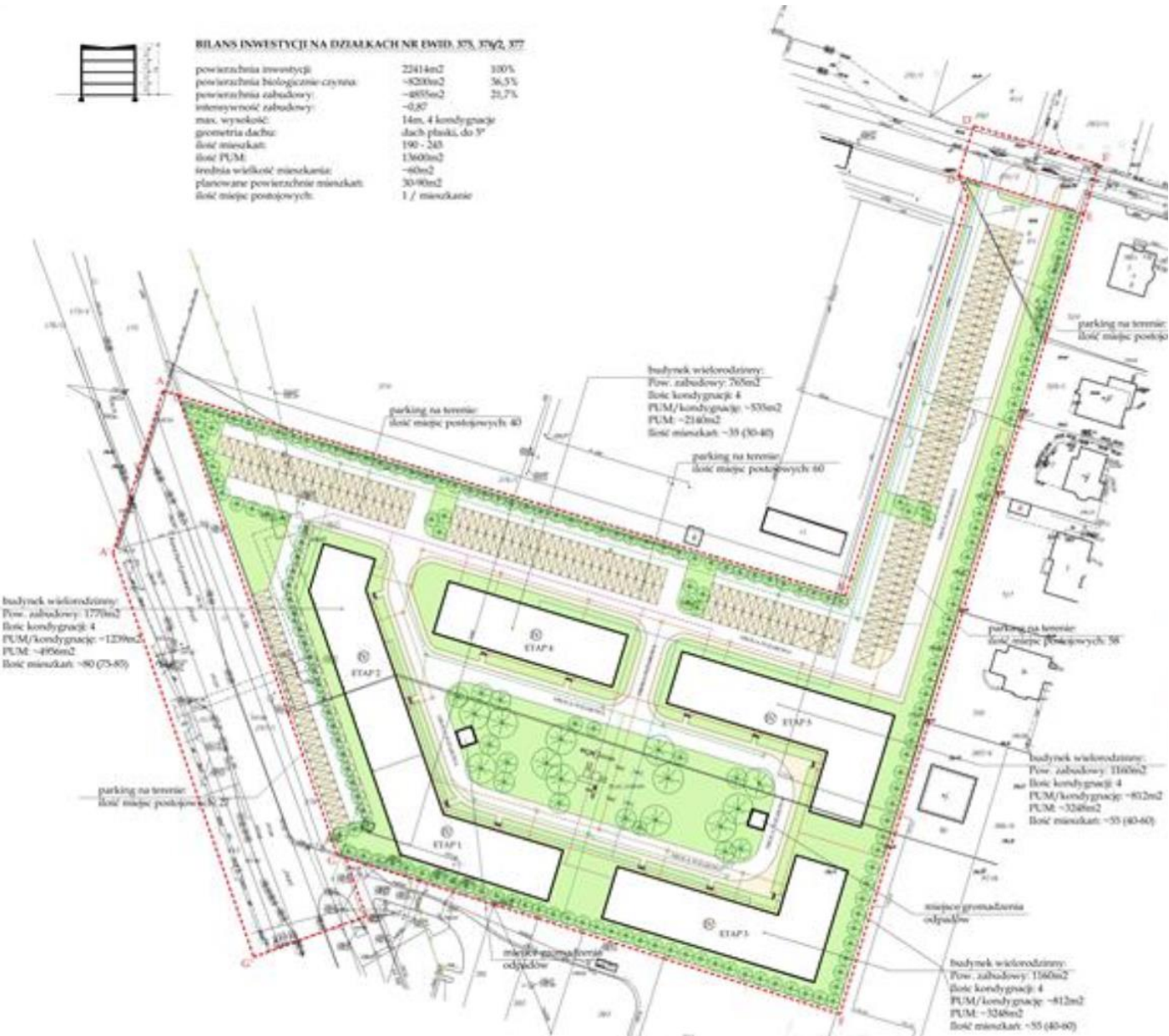
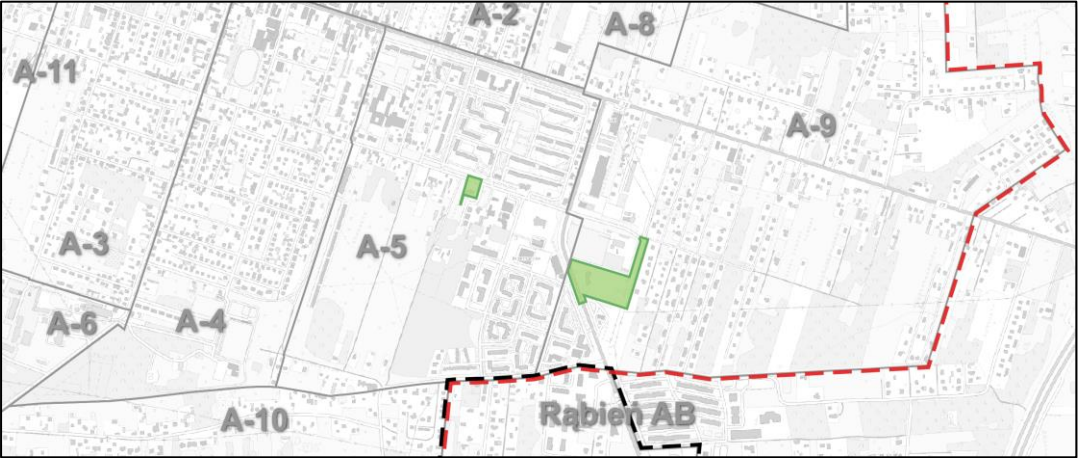
Niezależnie od powyższego, przepisy przejściowe zawarte w art. 70 i 75 Reformy stanowią, że:

- 1) dotychczasowe uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej zachowują moc i mogą być zmieniane;
- 2) do spraw dotyczących opracowania i uchwalania uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej albo ich zmian, wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, stosuje się przepisy dotychczasowe, z wyjątkiem art. 2 pkt 3, 7 i 8, art. 7 ust. 7 pkt 7a, art. 17 ust. 4a–4d ustawy mieszkaniowej, które stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie Reformy;
- 3) uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej lub inwestycji towarzyszącej, podjęte przed dniem 1 stycznia 2026 r., zachowują moc i stosuje się do nich przepisy dotychczasowe.

Rys.6. Lokalizacje obszarów objętych uchwałami w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej

1. Uchwała Nr XI/79/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 r.

2. Uchwała Nr L/365/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 r.



Źródło: Dane z zasobów UM Aleksandrów Łódzki; opracowanie własne.

6. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP

6.1. METODYKA

Metoda przyjęta w analizie wniosków składa się z następujących etapów:

- 1) etap wstępny – rozpoznanie i selekcja wniosków pod kątem obszarowym (wg. obrębu geodezyjnego), funkcji oraz okresu których dotyczyły. Wyniki wstępnego etapu prac zostały zaprezentowane w pkt. 5.2 "Informacje ogólne";
- 2) etap właściwy * – analiza wniosków pod kątem lokalizacji oraz zgodności z obowiązującymi dokumentami planistycznymi. W ramach przedmiotowego etapu prac dokonano eliminacji wniosków, które zostały już uwzględnione w toku zrealizowanych i toczących się procedur planistycznych oraz wykluczono wnioski niezgodne ze Studium i zgodne lub częściowo zgodne z MPZP;
- 3) etap końcowy ** – analiza wniosków pozostałych (dane wyjściowe z etapu właściwego) pod kątem wybranych uwarunkowań (mających bezpośredni wpływ na jego dalsze uwzględnienie).

* Wyniki etapu zostały przedstawione w pkt. 5.3

** Wyniki etapu zostały przedstawione w pkt. 5.4

6.2. INFORMACJE OGÓLNE (ETAP WSTĘPNY)

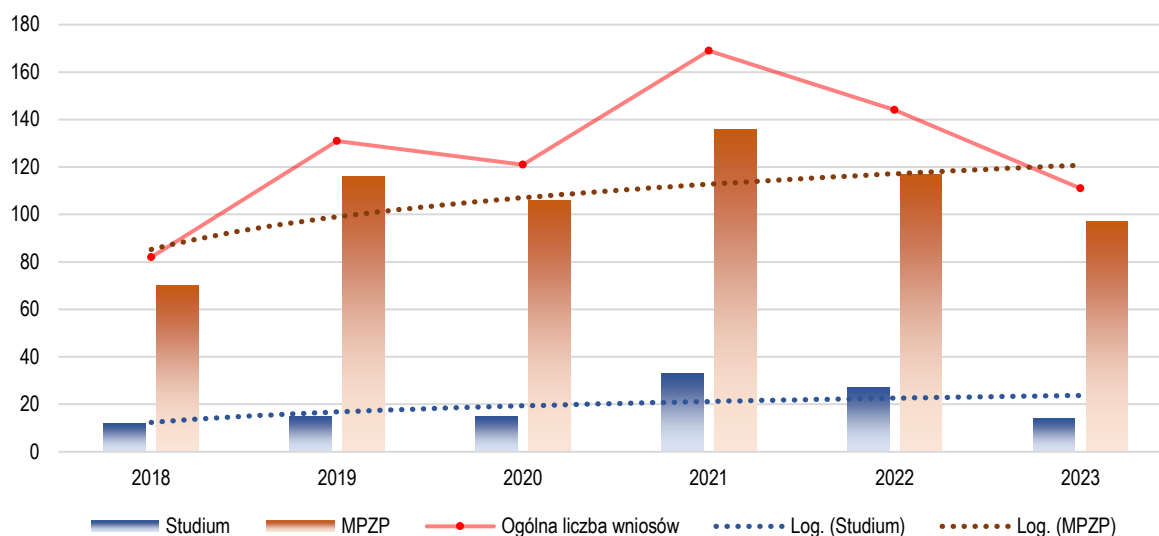
Analiza wniosków dotyczy okresu od maja 2018 r. do września 2023 r. W tym czasie do tut. urzędu wpłynęło łącznie 758 wniosków z czego 116 (15,3%) odnosiło się do zmiany Studium natomiast 642 (84,7%) do zmiany MPZP. Idąc dalej, z 642 wniosków, które dotyczyły MPZP, 60 wniosków (9,3% ogółu wniosków do MPZP) odnosiło się do zmian w planach miejscowych na terenie miasta a 582 wnioski (90,7% wszystkich wniosków do MPZP) do planów miejscowych znajdujących się w granicach gminy.

Ponadto, należy poinformować, iż od momentu wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy, do Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim nie wpłynęły wnioski w sprawie sporządzenia planu ogólnego.

Porównując powyższe statystyki z wynikami ostatniej analizy sporządzonej w 2018 roku można stwierdzić po pierwsze, że mamy do czynienia z niewielkim spadkiem liczby złożonych wniosków od osób w tej kadencji Rady Miejskiej, bowiem w ciągu ostatnich 5 lat zarejestrowano rocznie średnio o 22 wnioski mniej, co stanowi spadek o ok. 13,7%. Mniejsza liczba składanych wniosków może świadczyć o wzroście zadowolenia mieszkańców ze struktury funkcjonalno-przestrzennej ustalonej w dokumentach planistycznych. Po drugie, zanotowano wzrost udziału liczby wniosków dotyczących zmian w dokumencie Studium w ogólnej liczbie złożonych wniosków - z 2% w roku 2018 do 15,3% w toku aktualnej analizy. Po trzecie, proporcja wniosków odnoszących się do zmian w MPZP utrzymuje się na poziomie analogicznym jak w ciągu okresu od 5 listopada 2015 r. do 24 kwietnia 2018 r., tj. około 10% wniosków przypada na obszar miasta, natomiast pozostałe 90% gminy.

Jak wskazuje poniższy wykres w ciągu ostatnich dwóch lat badanego okresu możemy zaobserwować spadek ogólnej liczby wszystkich złożonych wniosków, niemniej jednak w szerszym ujęciu linie trendu wskazują na stopniowy i ciągły wzrost liczby składanych w tut. urządzie wniosków od osób zainteresowanych zmianą lokalnych dokumentów planistycznych. Latami wyróżniającymi się są rok 2021, kiedy to odnotowano najwięcej wniosków zarówno do Studium jak i MPZP oraz rok 2018, który wypada najsłabiej. Porównując ww. lata mamy do czynienia z ponad dwukrotnym przyrostem liczby wniosków.

Rys.7. Wykres pokazujący zmianę ilości składanych wniosków dla Studium i MPZP w badanym okresie.

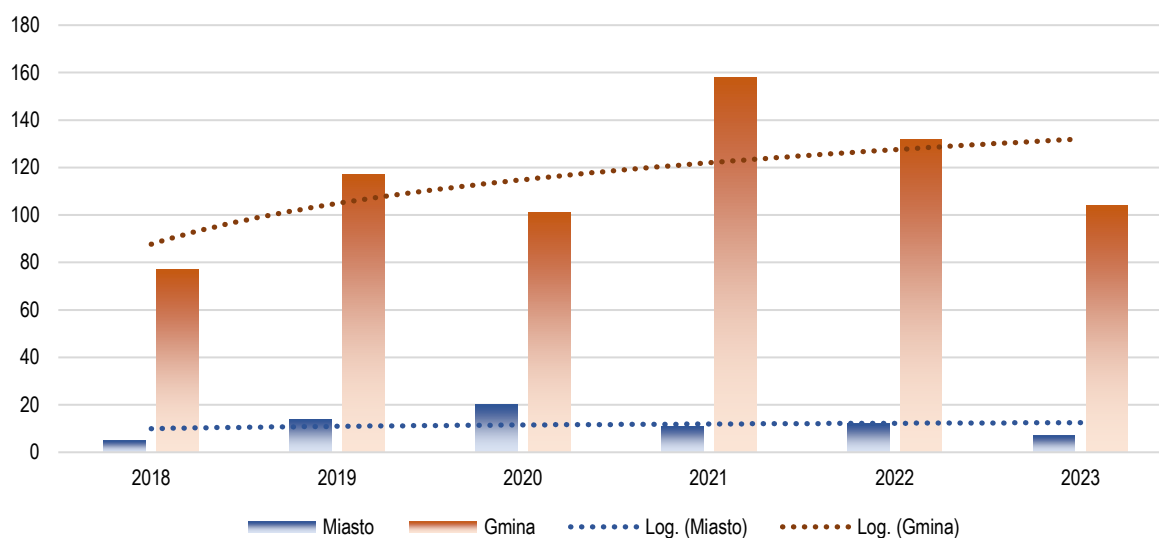


Źródło: opracowanie własne.

Analizując wnioski pod kątem obszarowym widać znaczącą dysproporcję pomiędzy liczbą wniosków odnoszących się do terenu miasta i gminy. Co więcej, zauważyć można także, iż najwięcej wniosków dla obszaru miasta złożono w roku 2020, gdzie pod tym względem dla gminy rokiem najliczniejszym był 2021.

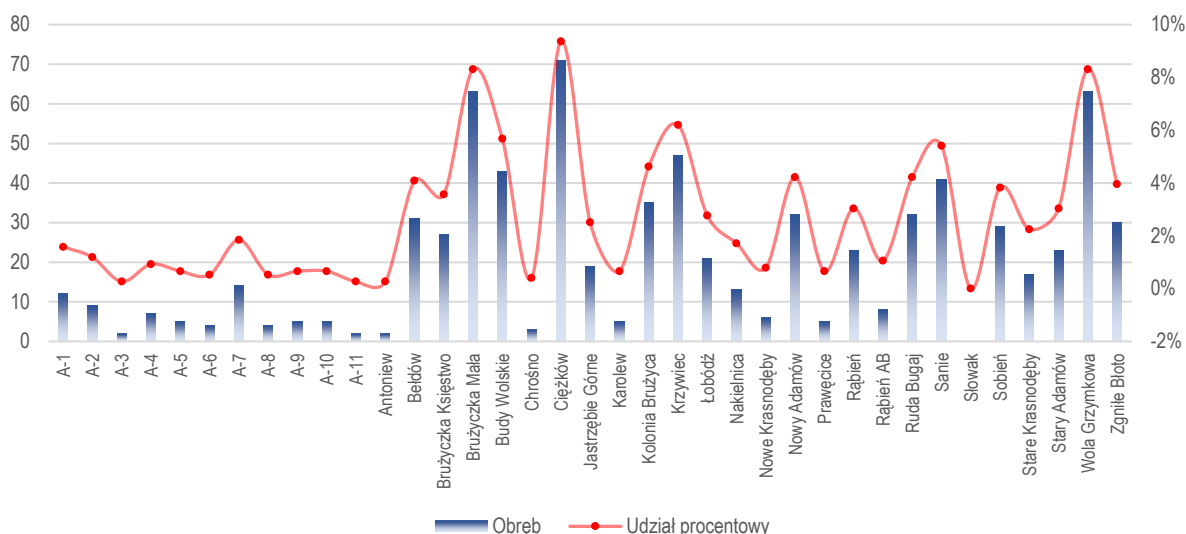
Ponadto, z analiz wynika również, że obrębami charakteryzującymi się największym zainteresowaniem inwestycyjnym są Ciężków, Bruźyczka Mała oraz Wola Grzymkowa, dla których łącznie złożono 197 wniosków co stanowi 26% ogółu wniosków (dla każdego z wymienionych obrębów odnotowano więcej niż 60 wniosków, przy czym dla Ciężkowa powyżej 70). Warto dodać, że obrębem miejskim o największej liczbie wniosków jest obręb A-7, dla którego złożono 14 wniosków. Z kolei obrębami, dla których odnotowano najmniejszą liczbę wniosków (w każdym mniej niż 5) są A-3, A-8, A-11, Antoniew, Chrośno i Słowak, łącznie 13 (tj. niespełna 2% wszystkich wniosków), przy czym w obrębie Słowak w ciągu ostatnich pięciu lat nie zarejestrowano żadnego wniosku, co świadczyć może o niewielkim zainteresowaniu mieszkańców ww. obrębami lub o optymalnej strukturze funkcjonalno-przestrzennej ustalonej w dokumentach planistycznych.

Rys.8. Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obszar miasta i gminy.



Źródło: opracowanie własne.

Rys.9. Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obręby geodezyjne.



Źródło: opracowanie własne.

Badając wnioski pod kątem przedmiotowym należy stwierdzić, że w ujęciu ogólnym wnioski dotyczyły zmiany aktualnego przeznaczenia działki/ek lub jej/ich części na tereny o następujących funkcjach*:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – symbol MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – symbol MW;
- 3) zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej – symbol ML;
- 4) zabudowa usługowa – symbol U;
- 5) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa lub rekreacji indywidualnej – symbol MN-ML;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa – symbol MN-RZM;
- 7) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowa wielorodzinna – symbol MN-MW;
- 8) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub mieszkaniowa wielorodzinna lub usługi – symbol MN-MW-U;
- 9) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa – symbol MN-U;
- 10) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa – symbol MW-U;
- 11) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub letniskowa lub rekreacji indywidualnej lub usługowa – MN-ML-U;
- 12) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub produkcyjna – MN-P;
- 13) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zagrodowa lub elektrowni słonecznej – symbol MN-RZM-PEF;
- 14) zabudowa produkcyjna – symbol P;
- 15) zabudowa elektrowni słonecznej – symbol PEF;
- 16) teren górnictwa i wydobywania – symbol G;
- 17) zabudowa usługowa lub produkcyjna – symbol U-P;
- 18) teren komunikacji – symbol K;
- 19) teren lasu – symbol L;
- 20) teren zieleni – symbol Z;
- 21) inne wnioski – symbol INNE.

*funkcje zostały zagregowane wg klas przeznaczenia terenu zgodnie z Rozporządzeniem

Funkcją cieszącą się największym zainteresowaniem wśród lokalnych inwestorów jest mieszkalnictwo jednorodzinne. W ciągu ostatnich badanych lat do tut. urzędu wpłynęło łącznie 573 wniosków od osób zainteresowanych realizacją na swojej nieruchomości właśnie zabudowy jednorodzinnej, co stanowi 76% ogółu wniosków.

Natomiast spoglądając na analizę w szerszym kontekście (tzn. sumując wszystkie wnioski, w których pojawiła się wzmianka o mieszkalnictwie jednorodzinnym) widać gołym okiem ich znaczącą przewagę nad innymi wnioskowanymi funkcjami. Agregacja wniosków dot. funkcji MN, MN-ML, MN-RZM, MN-MW, MN-MW-U, MN-U, MN-ML-U, MN-P, MN-RZM-PEF wynosi 85,9% ogólnej liczby wniosków. Należy jednak w tym miejscu zwrócić uwagę, że pojawiały się tu również wnioski, w których wnioskodawca łączył ze sobą funkcje mogące powodować konflikty przestrzenno-społeczne. Takim przykładem są funkcje oznaczone symbolami MN-MW, MN-MW-U, MN-P czy MN-RZM-PEF o łącznej liczbie 7 wniosków. Zdaniem autora

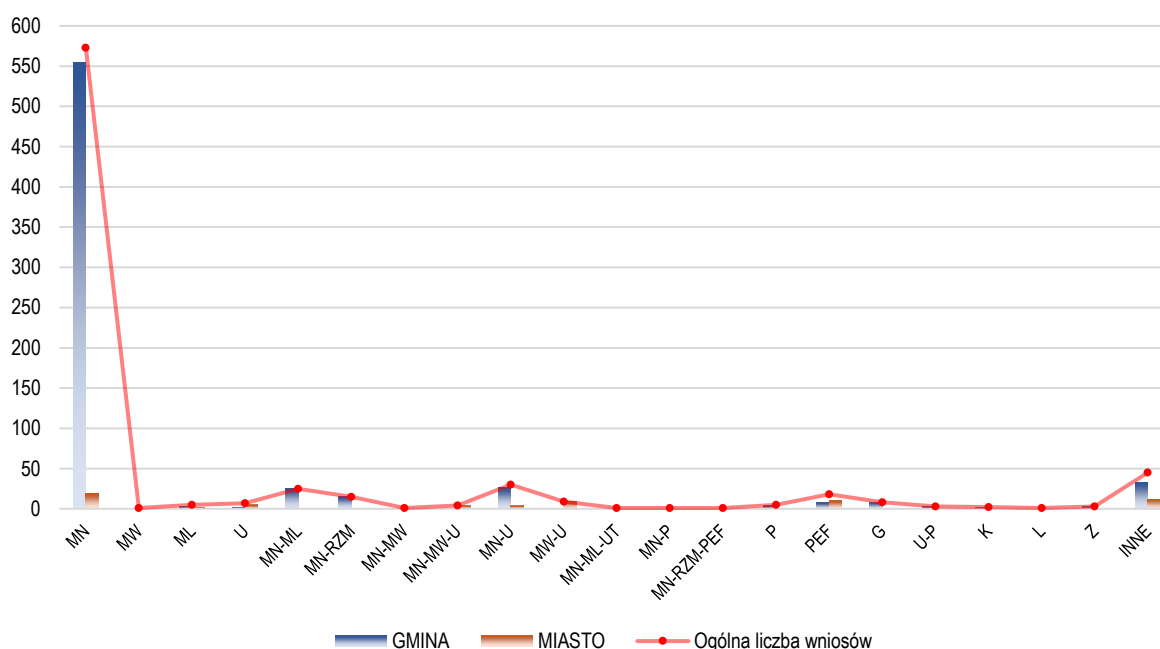
łączenie ze sobą ww. funkcji na jednej nieruchomości jest działaniem niewskazanym, sprzyjającym dysharmonii, sprzecznym z zasadą zrównoważonego rozwoju, co nie służy zachowaniu ładu przestrzennego (czyli dwóch podstawowych zasad przyjętych w UPZP) i w oczywisty sposób prowadzi do opinii, że takie wnioski nie powinny zostać uwzględnione w całości. Na etapie sporządzania planu miejscowego należy wybrać funkcje możliwe do realizacji na danym terenie wykluczając jednocześnie te, które nie spełniają omawianych wyżej zasad.

W ciągu ostatnich lat zarejestrowano również bardzo dużo wniosków tzw. „innych”, w których wnioskodawcy nie zależało na zmianie konkretnych funkcji zabudowy określonych w obowiązującym planie miejscowym lub Studium, a chodziło w większości przypadków o zmianę parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu, uzyskanie informacji o planie miejscowym, zmianę przebiegu linii pasa drogowego lub linii obszaru ochronnego od cmentarza, budowę zjazdu czy po prostu wnioskodawca prosił o sporządzenie MPZP bez podawania konkretów. Wnioski inne stanowią drugą najliczniejszą grupę, bowiem zinventaryzowano ich 45 co daje 6% ogółu wniosków.

Kolejną wyróżniającą się grupą są wnioski dotyczące zmiany funkcji przeznaczenia terenu pod usługi, produkcję (w tym fotowoltaikę) lub górnictwo, które łącznie stanowią 5,5% (tj. 41 wniosków).

Poza wyżej wskazanymi, pozostałe wnioski dotyczyły zmian przeznaczenia terenów pod funkcje związane z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (1 wniosek), zabudową letniskową (5 wniosków), komunikacją (2 wnioski) oraz terenami lasów i zieleni (łącznie 4 wnioski).

Rys.10. Wykres struktury wniosków w podziale na funkcje zabudowy oraz obszar miasta i gminy



Źródło: opracowanie własne.

6.3. ANALIZA WNISKÓW (ETAP WŁAŚCIWY)

W tej części analizy wniosków w pierwszej kolejności wyłączono wnioski spełniające następujące warunki:

- 1) brak sprecyzowanej treści lub odniesienia do konkretnych działek przez co nie można było wykonać dla nich niezbędnych analiz przestrzennych (ogółem 6 wniosków – 1 na terenie miasta i 5 na terenie gminy);
- 2) wnioski, które zostały już rozstrzygnięte w toku przeprowadzonych i zakończonych (ze skutkiem pozytywnym) procedur planistycznych. W efekcie wyeliminowano 13 wniosków z obszaru miasta, a także 59 wniosków odnoszące się do gruntów zlokalizowanych na obszarze gminy – łącznie 72 wnioski;
- 3) wnioski położone są na obszarach, dla których urząd prowadzi aktualnie procedurę planistyczną. W rezultacie odnotowano 9 wniosków na terenie miasta i 87 wniosków na terenie gminy, w obszarze których aktualnie trwają prace planistyczne, a co za tym idzie, one również nie zostały ujęte w dalszych analizach – łącznie 96 wniosków.

Biorąc powyższe pod uwagę, dalszym analizom etapu właściwego poddano ogółem 584 wnioski. W tej części analizy badano wnioski pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium porównując ze sobą główne parametry, tj. funkcję wynikającą z wniosku z funkcją terenu określoną w Studium. Analizy wykazały, że wszystkich wniosków niezgodnych

z polityką przestrzenną ustaloną w dokumencie Studium jest 266 (z czego 13 na terenie miasta i 253 na terenie gminy), a co za tym idzie, przedmiotowe wnioski nie zostaną ujęte w dalszej części analiz, gdyż nie mają bezpośredniego wpływu na wieloletni plan sporządzania planów miejscowych. Co więcej, aby mogły zostać uwzględnione należałoby w pierwszej kolejności przystąpić i opracować zmianę Studium co w kontekście wprowadzonej Reformy jest praktycznie niemożliwe.

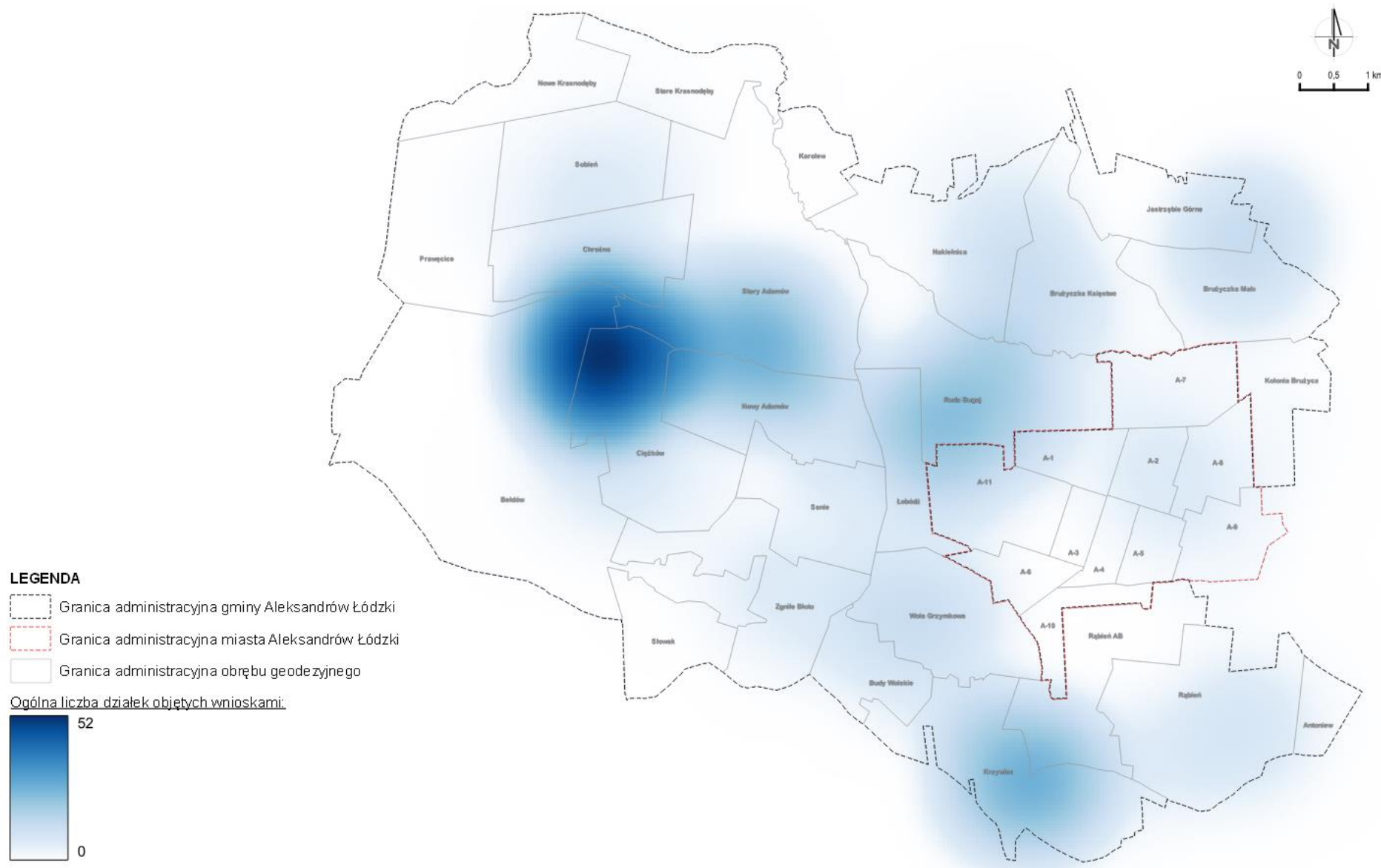
Ostatnim krokiem przedmiotowego etapu analizy wniosków jest ich weryfikacja pod względem zgodności z obowiązującym w ich zasięgu planem miejscowym. Zbadano więc wnioski częściowo zgodne oraz zgodne ze Studium.

W przypadku wniosków:

- 1) częściowo zgodnych sytuacja wygląda następująco – wyłącznie 11 wniosków z terenu miasta oraz 59 z terenu gminy jest niezgodnych z planem obowiązującym i te zostaną poddane analizie końcowej (łącznie 70 wniosków);
- 2) zgodnych ze studium sytuacja wygląda następująco – 10 wniosków z terenu miasta i 138 z terenu gminy jest niezgodnych z planem obowiązującym i te zostaną poddane analizie końcowej (łącznie 148 wniosków).

Reasumując, końcowemu etapowi analizy poddanych zostanie 218 wniosków, gdyż po pierwsze są zgodne lub częściowo zgodne ze Studium i jednocześnie niezgodne z obowiązującym w ich zasięgu planem miejscowym. Istnieje zatem przesłanka, że stanowiąc będą podstawę do określenia zasadności przystąpienia do sporządzenia zmian w obowiązującym prawie miejscowym, a tym samym mają bezpośredni wpływ na wieloletni plan sporządzania planów miejscowych w gminie.

Rys.11. Mapa skupień ogólnej liczby działek objętych wnioskami poddanych etapowi końcowemu analizy wniosków na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki



Źródło: opracowanie własne.

6.4. ANALIZA WNIOSKÓW (ETAP KOŃCOWY)

Jak już wspomniano w pkt. 5.3. powyżej, etap końcowy dotyczy łącznie 218 wniosków, które zostały dodatkowo przeanalizowane pod kątem poniższych uwarunkowań mogących mieć wpływ na ich dalsze uwzględnienie:

- 1) czy w zasięgu wniosku występują formy ochrony przyrody (FOP) wraz z ich strefami ochronnymi, o których mowa w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody?
Wyniki: w zasięgu przedmiotowych wniosków nie ujawniono obszarów będących formami ochrony przyrody, w szczególności obszarów Natura 2000;
- 2) czy w zasięgu wniosku występują grunty leśne podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych?
Wyniki: ujawniono 6 wniosków na terenie miasta oraz 34 na terenie gminy, w zasięgu których występują lasy w rozumieniu ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- 3) czy w zasięgu wniosku występują grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III podlegające ochronie na podstawie przepisów ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (dotyczy wyłącznie obszaru gminy)?
Wyniki: ujawniono 8 wniosków, w zasięgu których występują grunty rolne chronione;
- 4) czy w zasięgu wniosku występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz strefy ochronne wału przeciwpowodziowego, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne?
Wyniki: ujawniono 3 wnioski na terenie gminy zlokalizowane w zasięgu występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast w zasięgu miasta i gminy Aleksandrów Łódzki brak jest wałów przeciwpowodziowych, ergo nie występują tu również ich strefy ochronne;
- 5) czy w zasięgu wniosku występują czynne osuwiska lub tereny zagrożone ruchami masowymi?
Wyniki: żaden wniosek nie jest zlokalizowany w zasięgu czynnych osuwisk;
- 6) czy w zasięgu wniosku występuje inwestycja związana z CPK?
Wyniki: żaden wniosek nie jest zlokalizowany w zasięgu inwestycji związanych z CPK.

Tab. 5. Analiza wniosków etapu końcowego (wyłącznie obręby spełniające warunki)

Obręb		FOP	las	rola I-III	zagrożenie powodziowe	osuwiska	CPK	Σ
miasto	A-7	6						6
gmina	Beldów		1		1			2
	Brużyczka Księżstwo		2					2
	Budy Wolskie				1			1
	Ciężków		3					3
	Krzywiec		5	1				6
	Łobódź		7					7
	Nakielnica		1					1
	Nowy Adamów		1	2				3
	Ruda Bugaj		2					2
	Sobień		3					3
	Stary Adamów		3					3
	Zgniłe Błoto			2	1			3
SUMA		6	28	5	3	0	0	42

Źródło: opracowanie własne.

Interpretując zbiorcze wyniki powyższej tabeli należy sugerować się zasadą: im wyższa wartość tym większe ryzyko finalizacji procedury planistycznej, aczkolwiek na tym etapie nie można jednoznacznie oszacować oraz przewidzieć wpływu poszczególnych uwarunkowań na przebieg procedury, gdyż uzależnione jest ono od instytucji i organów biorących czynny udział w opiniowaniu i uzgadnianiu danego projektu planu miejscowego. Zatem decyzje podjęte przez organy ustawowo zobligowane do partycypacji w proces planowania przestrzennego mogą być kluczowe dla dalszego rozwoju zabudowy na wyselekcjonowanych w toku niemniejszej analizy nieruchomościach.

6.5. PODSUMOWANIE

Można przyjąć, że wszystkie wnioski wynikowe z etapu właściwego będą realizowane sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez gminę środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących planów w sposób porządkujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną w obrębie wyznaczonych obecnie terenów budowlanych. Zakres zmian w głównej mierze powinien dotyczyć podziałów, komunikacji i przeznaczenia terenów w sposób zmierzający do zwiększenia możliwości zainwestowania, a co za tym idzie, minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian planów obowiązujących zmierzających do przekształcenia terenów rolnych (dotychczas niezabudowanych) i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach odtwartych pamiętając przy tym o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej przyszłego funkcjonowania.

Powyższe zasady nie dotyczą zmian związanych z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji związanych z instalacjami OZE (w szczególności z zakresu elektrowni słonecznych) oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO ORAZ WARUNKÓW ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Zgodnie z przepisami art. 32 ust. 1 UPiZP analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym powinna uwzględniać m.in. decyzje zamieszczone w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1–3 i art. 67 ustawy. Mowa tu o decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu i decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, które wydawane są dla obszarów nieposiadających obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Z kolei na obszarach, na których obowiązują plany miejscowe, ww. decyzji administracyjnych nie wydaje się.

Jak już wykazano wcześniej, obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 89 MPZP, które swoim zasięgiem obejmują obszar stanowiący aż 99,95% całej gminy. Wobec czego, wydawanie ww. decyzji możliwe jest wyłącznie dla pozostałych 0,05% powierzchni gminy, tj. dla działek zlokalizowanych w obrębie:

- 1) Rąbień, o nr: 368/7, 368/8, 368/9, 368/10,
- 2) Łobódź, o nr: 62/1, 63, 64,
- 3) A-6, o nr 16/15;
- 4) A-11, o nr: 118,
- 5) A-10, o nr: 213 (wyłącznie w niewielkiej części działki, która niegdyś stanowiła działkę o nr 97/37), 97/38, 97/40, 97/41, 217.

7.1. DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Od maja 2018 r. do końca września 2023 r. na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki nie została wydana ani jedna decyzja o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niemniej jednak, w 2022 r. wydano decyzję umarzającą w całości postępowanie w sprawie wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego o nazwie: „budowa odcinka gazociągu niskiego ciśnienia na terenie przy ulicy Jagiellończyka/Poselskiej w Aleksandrowie Łódzkim, obręb A-10, działki nr ewid. gruntów: 97/39, 97/38, 97/38”. Postępowanie zostało umorzone z uwagi na to, że inwestor złożył w urzędzie wniosek o wycofanie ww. wniosku o wydanie decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

7.2. DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

W analizowanym okresie czasu na terenach nieobjętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego została wydana tylko 1 decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu (dalej decyzja WZ). Decyzję wydano w 2022 r. i dotyczyła ona budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną, w tym ze szczelnym bezodpływowym zbiornikiem do gromadzenia nieczystości ciekłych lub przydomową oczyszczalnią ścieków, przyłączem wodociągowym oraz przyłączem energetycznym. Decyzja objęła zasięgiem działki o nr 97/39 i 97/42 w obrębie miejskim A-10, które w późniejszym czasie uległy scaleniu w jedną działkę o nr 217. Przedmiotowa decyzja jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium.

8. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZEŃ BUDOWY**8.1. POZWOLENIA NA BUDOWĘ**

Z materiałów przekazanych przez organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę [dalej PNB] wynika, że od maja 2018 r. do końca września 2023 r. na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki wydanych zostało łącznie 2316 pozytywnych decyzji, z czego istotnych dla niniejszej analizy (mających widoczny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym) wyselekcjonowano 1373 i tylko te poddano szczegółowej analizie. W tym miejscu należy podkreślić, iż z uwagi na brak informacji nie można jednoznacznie stwierdzić jaka część z ww. decyzji została zakończona ze skutkiem pozytywnym. Niemniej jednak, wyniki poniższej analizy mogą ułatwić podjęcie przyszłych decyzji planistycznych, ponieważ wskazują na pewien trend inwestycyjny panujący obecnie na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

Tab.6. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na obręby geodezyjne.

Obręb	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:						SUMA	Udział [%]
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
A-1	4	6	7	9	2	0	28	2,04%
A-2	3	11	3	5	4	1	27	1,96%
A-3	2	4	7	3	1	3	20	1,45%
A-4	2	3	2	3	13	2	25	1,82%
A-5	5	3	1	1	3	2	15	1,09%
A-6	1	0	0	6	2	5	14	1,02%
A-7	5	13	5	20	6	3	52	3,78%
A-8	5	5	4	12	5	2	33	2,40%
A-9	6	2	10	10	9	1	38	2,76%
A-10	6	10	4	6	8	2	36	2,62%
A-11	4	7	12	15	9	5	52	3,78%
Antoniew	2	5	4	8	5	3	27	1,96%
Beldów	7	3	8	7	5	6	36	2,62%
Brużyczka Księstwo	5	5	6	10	10	10	46	3,35%
Brużyczka Mała	6	10	10	13	8	6	53	3,85%
Budy Wolskie	2	12	18	17	8	6	63	4,58%
Chrośno	0	1	0	2	2	0	5	0,36%
Ciężków	2	4	1	6	2	0	15	1,09%
Jastrzębie Górne	2	3	0	4	1	1	11	0,80%
Karolew	2	2	0	4	1	0	9	0,65%
Kolonia Brużycza	3	5	4	14	6	3	35	2,55%
Krzywiec	10	10	15	23	15	8	81	5,89%
Łobódź	2	2	2	11	5	8	30	2,18%
Nakielnica	2	2	0	1	0	0	5	0,36%
Nowe Krasnodęby	0	0	3	2	3	0	8	0,58%
Nowy Adamów	1	3	2	2	3	2	13	0,95%
Prawęcice	0	1	0	3	2	2	8	0,58%
Rąbień	19	42	44	47	27	13	191	13,89%
Rąbień AB	15	29	18	26	16	8	113	8,22%
Ruda Bugaj	12	12	16	39	15	8	102	7,42%
Sanie	1	4	7	6	3	1	22	1,60%

Słowak	0	4	0	4	5	2	15	1,09%
Sobień	0	5	3	5	1	0	14	1,02%
Stare Krasnodęby	3	6	3	5	6	3	26	1,89%
Stary Adamów	2	8	2	4	2	2	20	1,45%
Wola Grzymkowa	4	9	11	12	15	5	56	4,07%
Zgniłe Błoto	2	6	5	7	7	4	31	2,25%
ŁĄCZNIE	147	257	237	372	235	127	1375⁵	100,00%

Źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

Zestawienie przedstawione w tabeli powyżej wskazuje na wzrost liczby wydawanych decyzji związanych z budową obiektów budowlanych, mających istotny wpływ na przestrzeń gminy, do roku 2021. Z kolei, w 2022 r. odnotowano znaczący spadek liczby ww. PNB, gdyż aż o ok. 36,8% mniej w stosunku do poprzedzającego go roku. Co więcej, na podstawie powyższych danych można również przyjąć, że spadek wydanych decyzji będzie miał miejsce także w 2023 roku, ponieważ liczba PNB wydanych do końca września br. wynosi zaledwie 127. Przy utrzymującej się tendencji należy spodziewać się około 169 decyzji o pozwoleniu na budowę, które mogą zostać wydane do końca roku 2023, co stanowić będzie spadek o 31% w stosunku do 2022 r. i aż o 65,8% w stosunku do 2021 r.

W przyjętym czasookresie największa liczba decyzji o pozwoleniu na budowę została wydana w obrębach wiejskich: Rąbień, Rąbień AB i Ruda Bugaj. Łącznie w ww. lokalizacjach wydano 406 decyzji stanowiących 29,53% wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę. Natomiast obrębami o najmniejszej liczbie wydanych decyzji są obręby zlokalizowane na zachodzie oraz na północy gminy, takie jak: Chrośno, Nakielnica, Nowe Krasnodęby, Prawęcice i Karolew, gdzie łącznie zanotowano 35 decyzji (odpowiednio: 5, 5, 8, 8 i 9), co stanowi zaledwie 2,55% wszystkich analizowanych PNB.

Ponadto, podkreślenia wymaga fakt, że ponad 75,3% wszystkich pozwoleń na budowę wydano dla nieruchomości położonych poza obszarem miasta, w Aleksandrowie Łódzkim było ich pozostałe 24,7%.

⁵ Wartość łączna przedstawiona w wykazie jest powiększona, ponieważ dwie z decyzji odnosiły się do działek zlokalizowanych w dwóch obrębach i tak też zostały zewidencjonowane w wykazie.

Rys.12. Mapa decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r., w podziale na obręby geodezyjne

LEGENDA

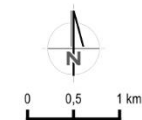
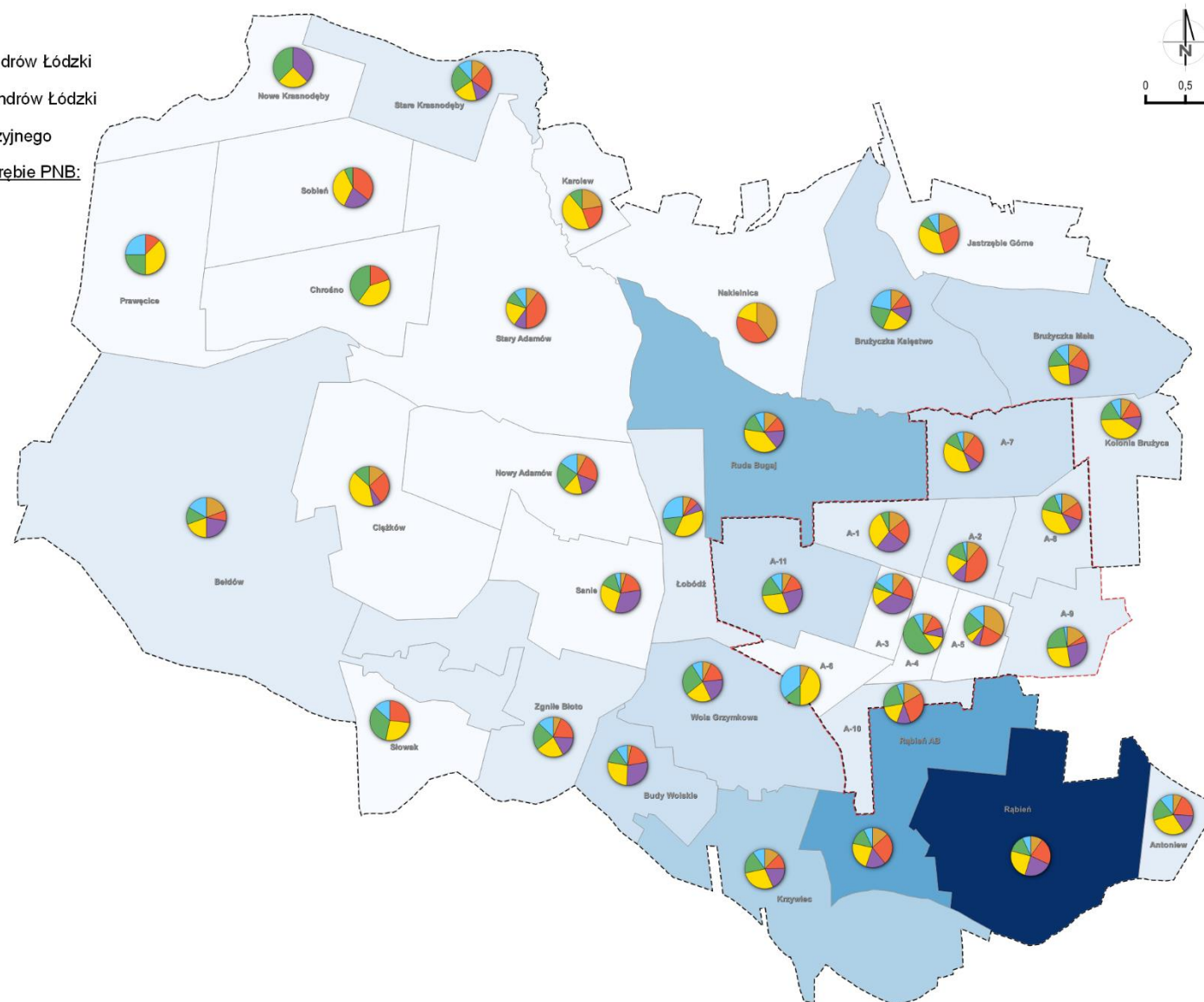
-  Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
-  Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Przedział ogólnej liczby wydanych w danym obrębie PNB:

-  5 - 25
-  25 - 45
-  45 - 65
-  65 - 85
-  85 - 105
-  105 - 125
-  125 - 145
-  145 - 165
-  165 - 185
-  185 - 205

Udział PNB w roku:

-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023



Podczas analizy został również dokonany podział przedmiotowych pozwoleń na budowę według rodzaju inwestycji, której dotyczyły. Wyróżniono 13 głównych grup funkcji, jak:

- 1) zabudowa lotniskowa lub rekreacji indywidualnej – oznaczona symbolem ML;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – oznaczona symbolem MN;
- 3) zabudowa mieszkaniowo (jednorodzinna)-usługowa – oznaczona symbolem MN-U;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – oznaczona symbolem MW;
- 5) zabudowa usługowa – oznaczona symbolem U;
- 6) zabudowa usług sportu i rekreacji – oznaczona symbolem US;
- 7) zabudowa usługowo-produkcyjna – oznaczona symbolem U-P;
- 8) zabudowa produkcyjna – oznaczona symbolem P;
- 9) tereny komunikacji – oznaczone symbolem K;
- 10) tereny infrastruktury technicznej (wyłącznie w zakresie budowy i rozbiórki stacji bazowej telefonii komórkowej) – oznaczone symbolem I;
- 11) zabudowa zagrodowa – oznaczona symbolem RZM;
- 12) tereny wód – oznaczone symbolem W;
- 13) tereny niesklasyfikowane (np. budowa budynku gospodarczego lub garażowego, rozbiórka, itp.) – oznaczone symbolem N.

Tab.7. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na rodzaj inwestycji.

Funkcja	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:						SUMA	Udział [%]
	2018	2019	2020	2021	2022	2023		
ML	0	3	0	0	1	0	4	0,29%
MN	134	223	213	338	210	111	1229	89,51%
MN-U	0	1	2	1	1	2	7	0,51%
MW	1	2	1	3	1	1	9	0,66%
N	2	9	5	9	7	2	34	2,48%
U	6	7	8	7	7	2	37	2,69%
US	1	1	0	1	0	0	3	0,22%
RZM	1	2	2	2	2	2	11	0,80%
P-U	0	2	1	1	1	0	5	0,36%
P	1	2	5	6	3	6	23	1,68%
K	0	1	0	1	2	1	5	0,36%
W	0	2	0	0	0	0	2	0,15%
I	1	1	0	2	0	0	4	0,29%
ŁĄCZNIE	147	256	237	371	235	127	1373	100,00%

Źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

Można zauważyć, że w analizowanych latach największy ruch inwestycyjny związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodziną, której udział stanowi ponad 89,5% wszystkich analizowanych PNB. W szerszym ujęciu, tzn. biorąc pod uwagę również inwestycje związane z realizacją na nieruchomości funkcji mieszkaniowo-usługowych, udział wynosi nieco ponad 90%. W tym miejscu wyróżnić można dodatkowo liczbę PNB dotyczących zabudowy usługowej, terenów niesklasyfikowanych oraz zabudowy produkcyjnej, których łączna suma wynosi 94 decyzje, co stanowi ok. 6,8% ogółu.

PNB wydawane w obszarach wiejskich dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy czym w obrębach Prawęcice i Jastrzębie Górne duża część decyzji dotyczyła także zabudowy zagrodowej. Sporadycznie wydawane były również decyzje związane z pozostałymi ww. funkcjami. Z kolei obręby miejskie charakteryzują się o wiele większym zróżnicowaniem funkcji. Właściwie można zauważyć pewną zasadę, mianowicie im bliżej centrum miasta, tym mniej decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a więcej dotyczących zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej czy m.in. niesklasyfikowanych, co na dobrą sprawę jest zjawiskiem naturalnym tudzież pożądanym w zagospodarowaniu przestrzennym rozwijających się miast. Co ciekawe, obręb A-6 jest jedynym w całej gminie obrębem,

w którym nie wydano ani jednego PNB dotyczącego zabudowy mieszkaniowej – przeważają tam decyzje związane z zabudową produkcyjną.

Porównując powyższe statystyki z wynikami ostatniej analizy sporządzonej w 2018 roku można stwierdzić, że mamy do czynienia ze wzrostem liczby wydanych PNB w tej kadencji Rady Miejskiej, gdyż w ciągu ostatnich 5 lat zarejestrowano rocznie średnio o 23 decyzje więcej, co stanowi wzrost o ok. 10%. Można przypuszczać, że większa liczba PNB jest następstwem zwiększonej liczby wniosków od osób o zmianę przeznaczenia przewidzianego w obowiązujących MPZP i/lub Studium, złożonych w okresie poprzedniej analizy (tj. od 5 listopada 2015 r. do 24 kwietnia 2018 r.). Ponadto, proporcja PNB wydanych na obszarze miasta do liczby decyzji wydanych w obszarze wiejskim utrzymuje się na podobnym poziomie jak w okresie ostatniej analizy (różnica jest niewielka, gdyż wynosi ok. 5 punktów procentowych). Co więcej, interesującym zjawiskiem jakie można zauważyć jest wzrost średniej rocznej liczby PNB wydawanych dla nieruchomości zlokalizowanych w obrębie Sobień, gdyż wynosi on aż 535% w porównaniu do ww. okresu, co świadczy o znaczącym wzroście zainteresowania możliwością zainwestowania w tym obszarze.

8.2. ZGŁOSZENIA BUDOWY

Analizie poddano wyłącznie zgłoszenia budowy i rozbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych i kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej dotyczących całej gminy Aleksandrów Łódzki, które zostały zarejestrowane w Starostwie Powiatowym w Zgierzu od maja 2018 r. do końca września 2023 r. Nie analizowano zgłoszeń dotyczących budowy liniowych obiektów infrastruktury technicznej oraz zgłoszeń przebudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwagi na ich nieznaczny wpływ na rzeczywiste zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru objętego niniejszym opracowaniem.

Tab.8. Wykaz zgłoszeń budowy zarejestrowanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na obręby geodezyjne.

Obręb	Liczba zgłoszeń złożonych w roku:						SUMA
	2018	2019	2020	2021	2022	2023	
A-1	1	0	0	0	0	0	1
A-2	0	0	1	0	0	0	1
A-3	0	0	0	0	0	0	0
A-4	0	0	0	0	0	0	0
A-5	0	0	0	0	1	0	1
A-6	0	0	0	0	0	1	1
A-7	0	1	2	0	0	0	3
A-8	0	1	0	0	0	0	1
A-9	2	3	0	2	1	0	8
A-10	0	1	0	0	1	0	2
A-11	0	1	1	1	1	0	4
Antoniew	0	0	1	1	0	0	2
Beldów	0	0	1	1	2	0	4
Brużyczka Księstwo	1	1	0	0	1	0	3
Brużyczka Mała	0	1	0	1	0	0	2
Budy Wolskie	0	0	0	1	1	0	2
Chrośno	0	0	0	0	0	0	0
Ciężków	1	0	0	1	2	2	6
Jastrzębie Górne	0	0	0	1	0	0	1
Karolew	0	0	0	1	0	0	1
Kolonia Brużycza	0	0	0	0	0	1	1
Krzywiec	0	1	0	2	3	0	6

Łobódź	0	0	0	0	0	0	0
Nakielnica	0	0	0	0	0	1	1
Nowe Krasnodęby	0	0	0	0	0	0	0
Nowy Adamów	0	0	1	0	1	0	2
Prawęcice	0	0	0	0	0	0	0
Rąbień	1	3	0	4	2	0	10
Rąbień AB	1	2	1	2	1	0	7
Ruda Bugaj	2	0	2	0	1	1	6
Sanie	0	2	1	2	1	0	6
Słowak	0	0	0	1	1	0	2
Sobień	0	0	0	0	0	0	0
Stare Krasnodęby	0	1	0	0	0	0	1
Stary Adamów	0	0	0	2	1	1	4
Wola Grzymkowa	0	0	1	0	1	1	3
Zgniłe Błoto	0	0	1	1	0	0	2
ŁĄCZNIE	9	18	13	24	22	8	94

Źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu, <https://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>; opracowanie własne.

Znacząca część zgłoszeń z powyższego zestawienia, bo aż 93, dotyczyła budowy lub rozbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tylko 1 zgłoszenie dotyczyło budowy obiektu związanego z elektroenergetyką (stacji transformatorowej).

Najwięcej zgłoszeń zarejestrowanych zostało w 2021 r. Na podstawie danych Tab. 8 można przyjąć, że w 2023 r. nastąpi znaczny spadek liczby zgłoszeń, gdyż do końca września br. zarejestrowano ich zaledwie 8. Przy utrzymującej się tendencji, należy spodziewać się około 11 zgłoszeń, co stanowi spadek o 50% w stosunku do 2022 r. Spowolnienie tempa budowlanego związanego z budownictwem jednorodzinnym może wynikać ze zmniejszającego się zapotrzebowania na zabudowę jednorodzinną indywidualnych inwestorów lub zwiększenia się cen gruntów przeznaczonych pod tego rodzaju budownictwo.

W ujęciu statystycznym 76,6% wszystkich zgłoszeń dotyczyło terenów gminnych, natomiast zaledwie 23,4% to zgłoszenia na terenie miasta. Co ciekawe, w latach 2015-2018 (okres poprzedniej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) podział liczby zgłoszeń kształtował się niemal identycznie.

Wśród obrębów miejskich największą liczbę zgłoszeń odnotowano w obrębach A-11 i A-9, gdyż ich suma łącznie wynosiła 12, co stanowi około 54,5% wszystkich zgłoszeń w mieście. Z kolei obręby wiejskie Rąbień, Rąbień AB, Ruda Bugaj, Sanie, Ciężków oraz Krzywiec to gminne obszary, gdzie zarejestrowano najwięcej zgłoszeń, bo w sumie 41, co stanowi ponad 57% wszystkich zgłoszeń z terenu gminy i co ciekawsze, około 43,6% wszystkich zgłoszeń łącznie z terenu miasta i gminy.

Poniżej kartodiagram z wizualizacją wyników, który wskazuje, iż największy ruch inwestycyjny związany z zabudową jednorodzinną i kubaturowymi obiektami infrastruktury technicznej odnotowano w południowo-wschodniej części gminy.

Rys.13. Mapa zgłoszeń budowy zarejestrowanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r., w podziale na obręby geodezyjne

LEGENDA

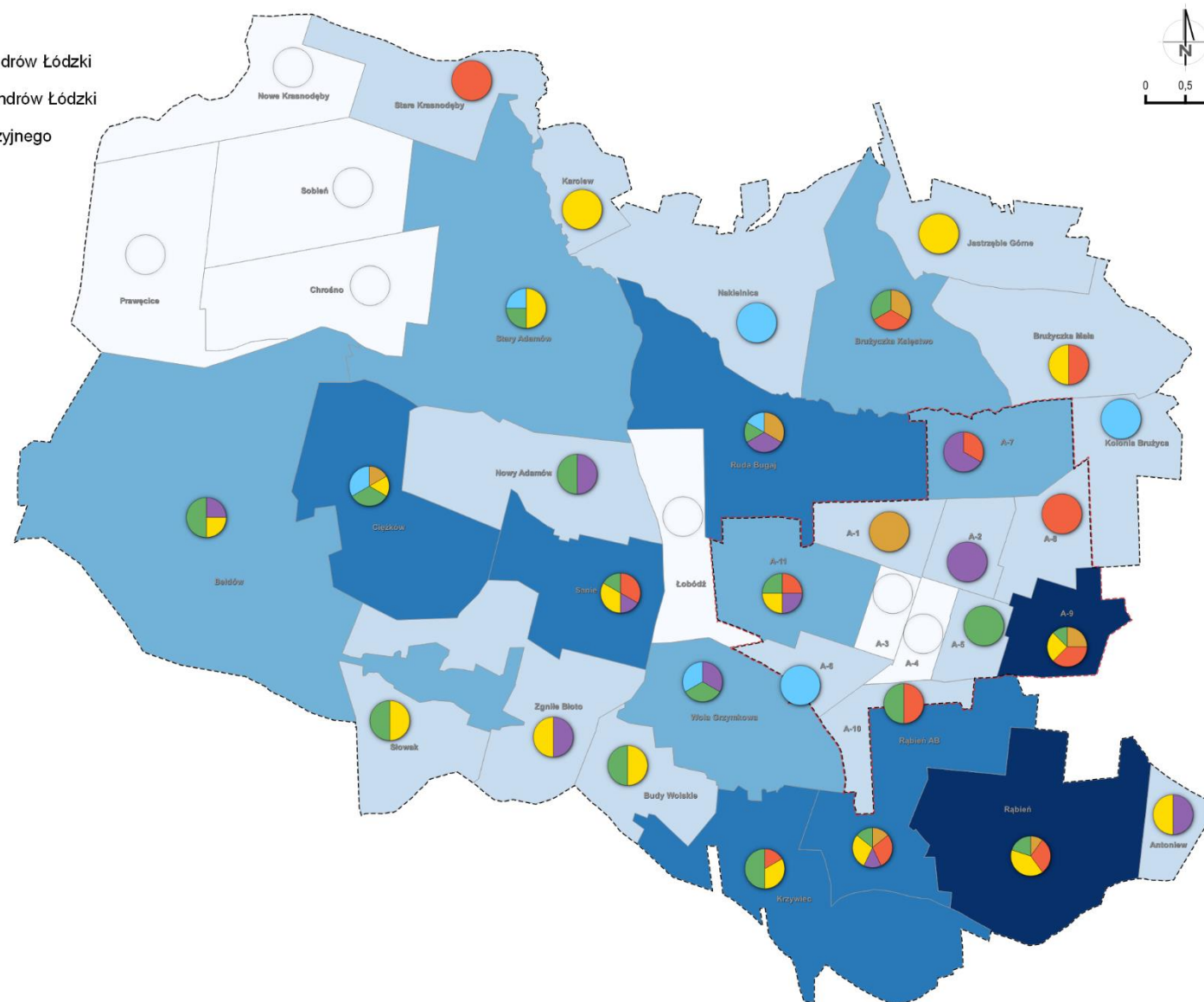
-  Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
-  Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Przedział ogólnej liczby zgłoszeń budowy w danym obrębie:

-  0 - 0
-  0 - 2
-  2 - 4
-  4 - 7
-  7 - 10

Udział zgłoszeń budowy w roku:

-  2018
-  2019
-  2020
-  2021
-  2022
-  2023



Źródło: opracowanie własne.

9. WIELOLETNI PROGRAM SPORZĄDZANIA MPZP

Przy opracowaniu wieloletniego programu sporządzania MPZP dla terenu miasta i gminy Aleksandrów Łódzki uwzględniono poniżej przedstawione wytyczne dające podstawy do oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu:

- 1) udział ogólnej liczby wniosków do Studium lub MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wniosków w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,25 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 2) udział ogólnej liczby wniosków, dla których złożono wnioski zgodny lub częściowo zgodny ze Studium i niezgodnych z MPZP (wynik etapu właściwego analizy wniosków) – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wniosków w danym obrębie geodezyjnym spełniających warunek pomnożona przez wartość 0,5 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 3) udział ogólnej liczby decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeń budowy – przydzielona waga wg następującej zasady: suma wydanych PNB oraz zgłoszeń w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość 0,1 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 4) udział powierzchni obszaru predysponowanego do zmiany MPZP w stosunku do powierzchni danego obrębu geodezyjnego (obszaru rozumianego jako różnice pomiędzy MPZP a Studium w zakresie dostępności terenów przeznaczonych pod zabudowę, aktualnie nieobjęte procedurą planistyczną o powierzchni od powyżej 1000 m²) – przydzielona waga wg następującej zasady: udział procentowy pomnożony przez wartość 0,5 (wynik został zaokrąglony w górę do liczby całkowitej);
- 5) występowanie obszaru nieposiadającego MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 3;
- 6) udział terenów wskazanych przez SUIKZP do sporządzenia MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: suma terenów wskazanych przez SUIKZP w danym obrębie pomnożona przez wartość 2;
- 7) udział powierzchni „planu podstawowego” powyżej 95% w danym obrębie geodezyjnym – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 3;
- 8) występowanie obszaru, na którym aktualnie trwają procedury planistyczne – przydzielona waga wg następującej zasady: suma trwających procedur planistycznych w danym obrębie geodezyjnym pomnożona przez wartość -2;
- 9) występowanie MPZP opracowanego na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (z wyjątkiem planów „podstawowych”) – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 5;
- 10) występowanie udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, w obrębie którego złożono wniosek i wnioskowana funkcja dotyczy możliwości wydobywania złoża – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 3;
- 11) występowanie udokumentowanego złoża kopalin ujawnionego w Systemie Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski MIDAS, które nie zostało ujawnione w obowiązującym MPZP – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 4;
- 12) występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w ustawie z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne – przydzielona waga wg następującej zasady: każdemu obrębowi geodezyjnemu spełniającemu warunek przyznano wartość 4.

Poniżej analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych przygotowana w oparciu o wyżej wymienione kryteria oceny (patrz Tab.9.).

Tab.9. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Obręb	Wytyczne do oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu:												Σ
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	
A-1	3	2	3			6		-2					12
A-2	3	1	3	1				-2					6
A-3	1		2										3
A-4	2		3	2				-2					5
A-5	2	1	2			2							7
A-6	1		2		3			-4	5				7
A-7	4	4	6	2		2		-2				4	20
A-8	1	2	4	1			3	-2					9
A-9	2	2	5	1				-2					8
A-10	2		4	1	3		3						13
A-11	1		6										7
Antoniew	1		3				3						7
Bełdów	8	4	4	4		2		-2				4	24
Brużyczka Księstwo	7	4	5	4		2		-2				4	24
Brużyczka Mała	16	1	6	2			3	-6				4	26
Budy Wolskie	11	8	7	2				-2				4	30
Chrośno	1	1	1	1			3						7
Ciężków	18	16	3	8		2					4		51
Jastrzębie Górne	5	3	2	6		2	3						21
Karolew	2		1	2			3					4	12
Kolonia Brużycza	9	3	4	3			3	-2				4	24
Krzywiec	12	18	9	3		2	3						47
Łobódź	6	5	3	1	3			-2					16
Nakielnica	4	6	1	1			3			3	4	4	26
Nowe Krasnodęby	2	2	1	2			3						10
Nowy Adamów	8	5	2	5			3						23
Prawęcice	2		1	1			3					4	11
Rąbień	6	3	21	1		2		-4	5		4		38
Rąbień AB	2	1	12	1			3	-2			4		21
Ruda Bugaj	8	6	11	4		2		-4				4	31
Sanie	11	2	3	1									17
Słowak			2	1			3					4	10
Sobień	8	7	2	7		4	3						31
Stare Krasnodęby	5	1	3	2		6						4	21
Stary Adamów	6	7	3	2			3					4	25
Wola Grzymkowa	16	9	6	3				-2				4	36
Zgniłe Błoto	8	7	4	3		2	3					4	31

Źródło: opracowanie własne.

Tab.10. Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP.

Liczba punktów	Potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP
≥ 51	Wysoka
38 – 50	Duża
25 – 37	Średnia
13 – 24	Mała
≤ 12	Znikoma

Źródło: opracowanie własne.

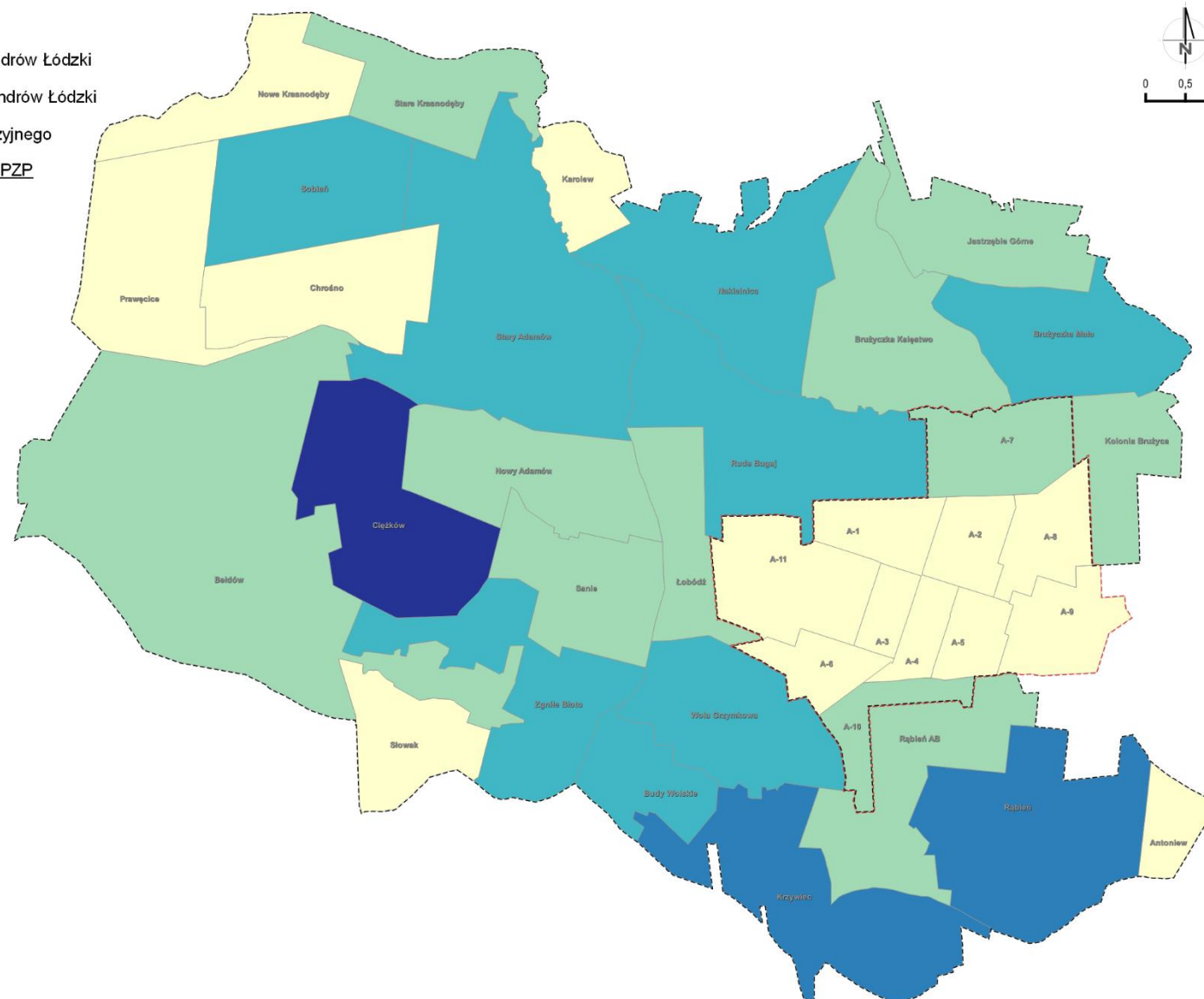
Rys.14. Synteza i wieloletni program sporządzania planów miejscowych

LEGENDA

- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

Skala potrzeb przystąpienia do sporządzenia MPZP

- znikoma
- mała
- średnia
- duża
- wysoka



Źródło: opracowanie własne.

Z powyższej analizy wynika, że w pierwszej kolejności zaleca się sukcesywną korektę ustaleń MPZP dla obrębów geodezyjnego Ciężków, bowiem uzyskał on największą ilość punktów w ocenie predyspozycji, tj. 51, co oznacza wysoką potrzebę realizacji nowych działań planistycznych.

Kolejnymi obrębami geodezyjnymi charakteryzującymi się dużą potrzebą przystąpienia do sporządzenia MPZP są: Krzywiec i Rąbień. Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na obręb Rąbień, który swój wysoki wynik uzyskał pomimo trwającej aktualnie w jego zasięgu procedury zmiany planu obowiązującego. Potwierdza to, że potrzeba działań planistycznych jest tu duża i świadczy o sporym ruchu inwestycyjnym oraz sprzyjających warunkach do rozwoju zabudowy, podobnie jak w Ciężkowie. Ponadto, w obrębie Rąbień ujawniono występowanie udokumentowanego złoża kopalin, które nie zostało wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym, na co należy zwrócić uwagę przy planowaniu nowych procedur planistycznych w obrębie złoża.

Średnią konieczność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego odnotowano w przypadku obrębów: Brużyczka Mała, Budy Wolskie, Nakielnica, Ruda Bugaj, Sobień, Stary Adamów, Wola Grzymkowa i Zgniłe Błoto. Co istotne, w zasięgu wszystkich ww. obrębów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, a w zasięgu obrębu Brużyczka Mała aktualnie trwają aż 3 procedury planistyczne. Odnotować można także, że obręby: Brużyczka Mała, Nakielnica, Sobień, Stary Adamów oraz Zgniłe Błoto charakteryzują się wysokim udziałem powierzchni „planu podstawowego”.

Drugą najliczniejszą grupą obrębów jest ta, dla której potrzeba zmian planistycznych jest mała, a należą do niej: A-7, A10, Beldów, Brużyczka Księstwo, Jastrzębie Górne, Kolonia Brużycza, Łobódź, Nowy Adamów, Rąbień AB, Sanie oraz Stare Krasnodęby.

Najniższy priorytet konieczności sporządzenia MPZP (w przyjętej skali skutkuje znikomą potrzebą realizacji planu lub zmiany planu obowiązującego) wyróżnia pozostałe, niewymienione dotąd obręby miejskie: A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-8, A-9 i A-11, natomiast na terenach wiejskich są to: Antoniew, Chrośno, Karolew, Nowe Krasnodęby, Prawęcice oraz Słowak. Jest to grupa o największej liczebności obrębów i co ciekawe, w tej grupie znalazło się aż 9 z 11 obrębów miejskich.

Niezależnie od powyższego, wskazana w powyższych analizach mała bądź znikoma potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP nie powinna przesądzać jednoznacznie, aby dany obręb geodezyjny pomijać podczas ustalania szczegółowego harmonogramu prac planistycznych lub że należałoby się wstrzymać z wszelkimi zamierzeniami planistycznymi w tej części gminy.

W porównaniu z wieloletnim programem sporządzenia MPZP ustalonym w poprzedniej analizie z 2018 r., można zauważyć, iż znacząco wzrosła potrzeba przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w obrębach Ciężków i Krzywiec, które poprzednio charakteryzowały się kolejno: średnią i małą potrzebą, a aktualnie analiza wskazuje dla nich na potrzebę kolejno: wysoką i dużą. Odwrotna sytuacja dotyczy obrębu Wola Grzymkowa, gdyż potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP zmniejszyła się dla tej jednostki ze znacznej do średniej. Analogiczne zdarzenie można zaobserwować dla obrębów Rąbień AB i Ruda Bugaj, które poprzednio charakteryzowały się dużym priorytetem, a obecnie jest on kolejno: mały i średni. Oprócz ww. obrębów priorytet sporządzania MPZP zmienił się także dla innych jednostek, z których duża część w 2018 r. charakteryzowała się znikomą potrzebą lub jej całkowitym brakiem, a obecnie znalazły się w grupie obrębów, dla których potrzeba sporządzenia MPZP jest średnia.

Powyższe świadczy najpewniej o tym, że Rada Miejska podczas ostatnich 5 lat efektywnie realizowała działania z zakresu planowania przestrzennego zgodnie z wieloletnim planem sporządzenia MPZP i skutecznie zmniejszyła potrzebę przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w najbardziej pożądanym obrębach (z wyjątkiem obrębu Rąbień, który wciąż utrzymuje się na tej samej pozycji).

Reasumując, opracowany w niniejszym dokumencie wieloletni program sporządzania planów miejscowych dla miasta i gminy Aleksandrów Łódzki powinien być traktowany jako „kierunkowskaz” wspierający model decyzyjny z zakresu planowania przestrzennego aniżeli sztywne wytyczne, przy czym nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy mogących mieć wpływ na rzeczywisty obraz potrzeb i możliwości jej transformacji. Stała analiza pozwoli na wczesnym etapie uniknąć potencjalnych problemów oraz określić ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki przestrzennej oraz instrumenty niezbędne do jej realizacji. Co więcej, może być również wykorzystywana do koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania. W konsekwencji skumulowany skutek wymienionych działań powinien wpłynąć na zwiększenie skuteczności realizowanych kroków zmierzających do osiągnięcia założonych celów.

Pożądane jest sporządzanie planów miejscowych dla całego obszaru danego obrębu geodezyjnego. Dopuszcza się także realizację jednego planu miejscowego dla całego obszaru miasta lub gminy (jak w przypadku „planów podstawowych”), choć należy zwrócić uwagę, że może być to zadanie trudne do wykonania z uwagi na odmienny charakter i uwarunkowania poszczególnych obrębów. Ponadto, w niedługiej perspektywie gmina zobligowana jest sporządzić plan ogólny gminy (nowy akt planistyczny zastępujący Studium – akt prawa miejscowego), który zgodnie z wytycznymi ustawowymi musi obejmować swym zasięgiem cały obszar miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. Co więcej,

dopuszcza się również możliwość objęcia planem miejscowym wyłącznie część danego obrębu, w zależności od zaistniałych okoliczności lub potrzeb przemawiających za podjęciem takiej decyzji.

Niezależnie od powyższego proponuje się także, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano wnioski z etapu końcowego analizy wniosków oraz w obrębie obszarów, gdzie ujawniono różnice pomiędzy MPZP a Studium w zakresie dostępności nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustala się również harmonogram wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego (dalej APP) Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem trwających aktualnie procedur planistycznych (patrz Tab.11. poniżej). Harmonogram będzie systematycznie aktualizowany i poszerzany w oparciu o kolejne wyniki analiz wykonywanych na podstawie art. 32 UPIZP.

Tab.11. Harmonogram wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem trwających aktualnie procedur planistycznych.

Zakres APP	Data przystąpienia	Powierzchnia objęta APP [ha]	Stan zaawansowania prac planistycznych
Procedury trwające			
Fragment obrębów wiejskich Ruda Bugaj i Nakielnica	2016 r.	27	Procedura na etapie tworzenia projektu planu miejscowego
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie w rejonie D.G. 120022E oraz ulicy Malowniczej i Szafrkowej Uchwała nr: 1) LX/576/18 z dnia 18 października 2018 r. 2) XVI/105/19 z dnia 26 września 2019 r. 3) LIV/388/22 z dnia 27 kwietnia 2022 r. 4) LXX/509/23 z dnia 25 maja 2023 r.	1) 18 października 2018 r. 2) 26 września 2019 r. 3) 27 kwietnia 2022 r. 4) 25 maja 2023 r.	30	1) Etap 1A: Procedura na etapie uchwalania 2) Etap 1B: Procedura na etapie tworzenia projektu planu miejscowego 3) Etap 2: Procedura na etapie tworzenia projektu planu miejscowego
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 Uchwała nr XXX/202/20	30 września 2020 r.	2,6	Procedura na etapie uzgadniania i opiniowania
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów Uchwała nr LV/397/22	2 czerwca 2022 r.	16	Procedura na etapie wniosku leśnego
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-4 i A-10 w rejonie Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji Uchwała nr LIX/426/22	22 września 2022 r.	10	Procedura na etapie uchwalania
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 oraz A-8 Uchwała nr LXVII/488/23	23 lutego 2023 r.	7	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów wiejskich Kolonia Brużycza, Brużyczka Mała i Brużyczka Księżtwo Uchwała nr LXVII/489/23	23 lutego 2023 r.	45	Procedura na etapie zbierania wniosków
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj Uchwała nr: 1) LXVII/490/23 2) LXXVI/550/23	1) 23 lutego 2023 r. 2) 26 października 2023 r.	6,5	1) Etap 1: procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu 2) Etap 2: procedura na etapie zbierania wniosków

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej Uchwała nr LXVII/491/23	23 lutego 2023 r.	1,9	Procedura na etapie wyłożenia do publicznego wglądu
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 w rejonie ulic Daszyńskiego oraz Jana III Sobieskiego Uchwała nr LXVII/492/23	23 lutego 2023 r.	0,3	Procedura na etapie zbierania wniosków
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-5, A-6 oraz A-9 Uchwała nr LXVII/493/23	23 lutego 2023 r.	5,7	Procedura na etapie zbierania wniosków
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-9 w rejonie ulic: Wojska Polskiego, Łomnik i Łódzkiej Uchwała nr LXXX/575/24	11 stycznia 2024 r.	2,5	Procedura na etapie wylaniania projektanta
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-8 w rejonie ulic: Zgierskiej i Wolności Uchwała nr LXXX/576/24	11 stycznia 2024 r.	0,8	Procedura na etapie zbierania wniosków
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Beldów Uchwała nr LXXXII/590/24	29 lutego 2024 r.	30	Procedura na etapie zbierania wniosków
Zakres APP	Data przystąpienia	Powierzchnia objęta APP [ha]	Stan zaawansowania prac planistycznych
Procedury zaplanowane na rok 2024			
Fragment obrębu A-1 w rejonie ul. Warszawskiej	2024 r.	-	-
Fragment obrębu Ruda Bugaj - teren PF w Studium	2024 r.	-	-
Fragment obrębu A-2 w rejonie ulicy Kilińskiego	2024 r.	-	-
Plan ogólny gminy	2024 r.	granice administracyjne miasta i gminy	-

Źródło: UMiG, opracowanie własne.

10. PODSUMOWANIE

Podstawą prawną do sporządzenia analizy jest art. 32 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) [dalej: UPiZP]. Przy czym, należy zauważyć, iż ważną kwestią wpływającą bezpośrednio na wyniki zamieszczone w niniejszym dokumencie jest tzw. „reforma planowania przestrzennego” wprowadzona Ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) [dalej: Reforma].

Większość przepisów Reformy weszła w życie 24 września 2023 r., niemniej jednak, zważywszy na powyższe, wiele nowych regulacji opatrzone zostało przepisami przejściowymi, które mają pozwolić na swobodne i nieograniczone prowadzenie rozpoczętych już procedur i inwestycji w stopniowo zmieniającym się stanie prawnym.

Zasadniczą zmianą wprowadzoną przez Reformę jest zastąpienie dokumentu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy nowym narzędziem planistycznym – planem ogólnym gminy [dalej: POG], który będzie uchwalany obligatoryjnie dla całej gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu) jako akt prawa miejscowego, oraz którego ustalenia będą wiążące zarówno dla planów miejscowych, jak również dla decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Wobec powyższego, podczas opracowania niniejszej analizy, kierowano się aktualnie obowiązującymi przepisami prawa z zakresu planowania przestrzennego, aczkolwiek w wybranych punktach dokumentu odniesiono się także do przepisów dotychczas funkcjonujących m.in. do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy z uwagi na jego tymczasowy wpływ na politykę przestrzenną gminy prowadzoną do roku 2026 oraz przepisy przejściowe.

Niniejsze opracowanie ma na celu wskazanie zmian jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocenę aktów planowania przestrzennego ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego. Wynikiem niniejszej analizy jest tzw. wieloletni plan sporządzania planów miejscowych.

Aktualnie Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie uchwaliła planu ogólnego gminy, co więcej, nie podjęła także uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, a co za tym idzie, brak jest podstaw prawnych do oceny aktualności planu ogólnego pod kątem zgodności z art. 13b-13g UPiZP, a także oceny planów miejscowych czy decyzji o warunkach zabudowy pod kątem ich zgodności z planem ogólnym gminy.

Obecnie na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, które zostało przyjęte uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., a następnie częściowo zmienione uchwałami: Nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r. i Nr LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 r. [dalej: Studium lub SUIKZP].

Biorąc pod uwagę aktualne przepisy UPiZP (brak podstaw prawnych do oceny aktualności Studium) w ramach niniejszej analizy ograniczono się wyłącznie do opisu ostatnich zmian dokumentu, przyjmując jednocześnie, iż był on zgodny z przepisami UPiZP w brzmieniu sprzed Reformy. Co więcej, można także przyjąć, iż pozostałe zagadnienia Studium (wynikające z problematyki art. 10 ust. 1 i 2 UPiZP w brzmieniu sprzed Reformy) nieobjęte aktualizacją uchwaloną w 2023 roku, pozostałyby nadal nieaktualne przynajmniej w stopniu określonym ostatnią analizą zmian opracowaną w 2018 r.

Z przepisów przejściowych Reformy (art. 65) jasno wynika, że Studium zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy, jednak nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r. i stosuje się do niego przepisy sprzed Reformy. Co więcej, Reforma dopuszcza także dalsze procedowanie projektów Studium, jeżeli przed Reformą wystąpiono o opinie i uzgodnienia tych projektów. W ramach przepisów przejściowych ustawodawca przewidział także możliwość zmiany obowiązującego studium wyłącznie w dwóch przypadkach, tj., jeśli zmiana dotyczy wyłącznie:

- 1) lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- 2) lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju w rozumieniu ustawy z dnia 6 lipca 2001 r. o zachowaniu narodowego charakteru strategicznych zasobów naturalnych kraju.

Do opracowania i uchwalania ww. zmian również należy stosować przepisy UPiZP sprzed Reformy.

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 89 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP lub plany miejscowe), które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący 99,95% całej gminy. Należy mieć na uwadze, iż dwa plany miejscowe sporządzone zostały w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (MPZP przyjęte uchwałą Nr XXVII/267/01 i uchwałą Nr XLV/410/02) oraz częściowo kolejne dwa (MPZP przyjęte uchwałą Nr XXVII/241/04 i uchwałą Nr XXVII/242/04). Pozostałe MPZP opracowano na podstawie przepisów UPiZP obowiązujących przed Reformą, przy czym siedem ostatnich przyjętych planów miejscowych zostało uchwalonych już po wejściu w życie Reformy, wobec czego skorzystano z przepisów przejściowych zawartych w art. 67 ustawy reformującej.

Plany miejscowe uchwalone w 2001 r. i 2002 r. wymagają dostosowania w całości do aktualnie obowiązujących przepisów prawa oraz zmian uwarunkowań przestrzennych, które nastąpiły w ostatnich latach, natomiast MPZP uchwalone w 2004 r. (tzw. „plany podstawowe”) wymagają dostosowania w części. Pozostałe MPZP obowiązujące na terenie Gminy Aleksandrów

Łódzki zawierają ustalenia w większości zgodne z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP. Co prawda, w niektórych spośród przeanalizowanych MPZP wprowadzone zostały ustalenia, które nie odnosiły się w sposób bezpośredni do elementów wymienionych w art. 15 ust. 2 pkt 9 UPiZP, a co więcej w części planów brakowało m.in. ustaleń dot. zasad kształtowania krajobrazu czy wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych. Jednakże, nie stwierdzono, aby któryś z obowiązujących planów zawierał na tyle istotne braki, żeby jego zmiana była konieczna w trybie pilnym. Istotnym elementem jest konieczność uwzględnienia aktualnych obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z nowymi mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego oraz inwestycji związanych z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego (jeżeli takie zostaną zaplanowane na terenie Gminy). Ponadto, podczas sporządzania lub zmiany MPZP należy mieć na uwadze zmiany wprowadzone Reformą w przepisach UPiZP oraz Prawie geologicznym i górniczym, mające wpływ na zakres problematyki wymaganej do ujęcia w MPZP (najważniejsze zmiany opisano w rozdz. 4.2.1. niniejszej analizy).

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki prowadzonych jest 20 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem planów miejscowych (przy czym 5 procedur dotyczy obszarów objętych planem, które z różnych względów zostały podzielone na odrębne etapy prac, w następstwie czego każdy etap prowadzony jest oddzielną procedurą).

Uchwalenie ww. projektów MPZP nie spowoduje zwiększenia powierzchni pokrycia miasta i gminy Aleksandrów Łódzki planami miejscowymi, gdyż procedury dotyczą terenów posiadających plan i w istocie stanowią ich zmianę, niemniej jednak, zmniejszy się powierzchnia pokryta planami podstawowymi o ok. 194,8 ha, co stanowi spadek o ok. 1,8% w stosunku do stanu obecnego.

Ocena postępów w opracowywaniu MPZP wykazała, że rocznie Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała średnio 5 planów miejscowych, a średnia długość procedury planistycznej w analizowanym okresie wynosiła około 1,5 roku (dokładnie 19 miesięcy). Obecny czas pracy nad planami oceniono na zadowalający.

Należy zwrócić uwagę, że w analizowanym okresie czasu, w obrębach: Nowe Krasnodęby, Prawęcice, Chrośno, Karolew, Nakielnica i Słowak, nie sporządzono ani jednej zmiany MPZP, wobec czego zagospodarowanie terenu w tych obrębach odbywa się wyłącznie na podstawie ustaleń „planów podstawowych”.

SUiKZP wyróżnia następujące rodzaje obszarów wskazanych do sporządzenia MPZP:

- 1) obszary, dla których na podstawie odpowiednich przepisów prawa sporządzenie planu jest obowiązkowe, tj.:
 - a) obszary przestrzeni publicznych oraz obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²:
 - Plac Kościuszki w granicach pierzei wraz z ul. Łęczycką i fragmentem ul. Skłodowskiej-Curie,
 - tereny projektowanych centrów handlowych (Uc),
 - teren miejskiego targowiska (UH),
 - Targowy Rynek w granicach pierzei,
 - na terenie gminy we wsiach: Rąbień AB – dla terenu oznaczonego symbolem UUC oraz Rąbień – dla terenu oznaczonego symbolem UUC/P.
 - b) obszary lokalizacji lub rozbudowy cmentarzy;
- 2) obszary, gdzie wymagane jest sporządzenie zmiany obowiązujących planów miejscowych:
 - a) obszary niezainwestowane lub zainwestowane w niewielkim stopniu wskazane do niewielkiej urbanizacji, dla których należy ustalić zasady zabudowy oraz zasady ochrony cennych przestrzeni otwartych,
 - b) obszary, dla których wyznaczono w studium nowe funkcje terenów, inne niż przeznaczenie terenu ustalone w obowiązujących planach miejscowych.

Co istotne, na części ww. obszarów zostały już uchwalone MPZP (po wejściu w życie ustaleń Studium) lub aktualnie trwają procedury planistyczne.

Od momentu wejścia w życie ustawy mieszkaniowej do września 2023 r. Rada Miejska podjęła 2 uchwały w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (decyzje pozytywne), obejmujące łącznie ok. 0,027% całkowitej powierzchni gminy. Obie inwestycje zlokalizowane są w mieście Aleksandrów Łódzki, przy ul. Pabianickiej. Co istotne, Gmina dotychczas nie podjęła uchwały o ustaleniu lokalnych standardów urbanistycznych, a więc inwestycje mieszkaniowe realizowane są w oparciu o standardy określone w art. 17 ust. 2, 4, 6 i 7 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

Aktualnie decyzja o pozwoleniu na budowę wydana została tylko dla jednej inwestycji mieszkaniowej, dla której lokalizację ustalono uchwałą Nr XI/79/19. Zaleca się monitorowanie prac dotyczących realizacji inwestycji mieszkaniowych, a w szczególności uzyskiwanych pozwoleń na użytkowanie budynków. Na etapie sporządzania planu ogólnego lub planu miejscowego (bądź ich zmiany) należy uwzględnić zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, wynikające z realizacji

inwestycji mieszkaniowych. Ponadto, podczas sporządzania planu miejscowego lub jego zmiany, należy uwzględnić lokalizację inwestycji mieszkaniowych, dla których po zrealizowaniu inwestycji wydano pozwolenie na użytkowanie.

W okresie rozpatrywanym w ramach niniejszej analizy do tut. urzędu wpłynęło łącznie 758 wniosków z czego 116 (15,3%) odnosiło się do zmiany Studium, natomiast 642 (84,7%) do zmiany MPZP. Ponadto, należy poinformować, iż od momentu wejścia w życie Reformy do dnia sporządzenia niniejszej analizy, do Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim nie wpłynęły wnioski w sprawie sporządzenia planu ogólnego.

Spośród 642 wniosków, które dotyczyły MPZP, tylko 9,3% ogółu odnosiło się do zmian w planach miejscowych na terenie miasta, a 90,7% wniosków do planów miejscowych znajdujących się w granicach gminy. Analiza wykazała, że największa potrzeba realizacji nowych inwestycji, wyrażona liczbą złożonych wniosków, odnosi się do obrębów Ciężków, Brużyczka Mała oraz Wola Grzymkowa, których dotyczyło 26% wszystkich wniosków. Warto dodać, że obrębem miejskim o największej liczbie wniosków jest obręb A-7, dla którego złożono 14 wniosków.

Wniosków niezgodnych z polityką przestrzenną Studium było łącznie 266, a ich przyjęcie wymagałoby zmiany Studium, co w kontekście wprowadzonej Reformy jest praktycznie niemożliwe.

Zważywszy na przeprowadzone analizy, można przyjąć, że 218 wniosków, które spełniło określone w dokumencie warunki, realizowane będą sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez Gminę środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących planów w sposób porządkujący strukturę funkcjonalno-przestrzenną w obrębie wyznaczonych obecnie terenów budowlanych. Zakres zmian w głównej mierze powinien dotyczyć podziałów, komunikacji i przeznaczenia terenów w sposób zmierzający do zwiększenia możliwości zainwestowania, a co za tym idzie, minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian planów obowiązujących zmierzających do przekształcenia terenów rolnych (dotychczas niezabudowanych) i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno-przestrzennej;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach otwartych pamiętając przy tym o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej przyszłego funkcjonowania.

Powyższe zasady nie dotyczą zmian związanych z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego, inwestycji związanych z instalacjami OZE (w szczególności z zakresu elektrowni słonecznych) oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa.

Dla nieruchomości nieobjętych żadnym obowiązującym MPZP (0,05% powierzchni gminy) w rozpatrywanym przedziale czasu na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Niemniej jednak, została wydana 1 decyzja o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu [dalej decyzja]. Decyzję wydano w 2022 r. dla nieruchomości zlokalizowanych w obrębie A-10 i dotyczyła ona budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Przedmiotowa decyzja jest zgodna z kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium.

W okresie od maja 2018 r. do końca września 2023 r. na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki wydanych zostało łącznie 1373, istotnych z punktu widzenia niniejszej analizy, decyzji o pozwoleniu na budowę [dalej PNB lub decyzje]. Niemal 75,3% wszystkich PNB wydana została dla nieruchomości położonych poza obszarem miasta (głównie obręby Rąbień, Rąbień AB i Ruda Bugaj), zaś w Aleksandrowie Łódzkim było ich pozostałe 24,7%. Najmniejszym zainteresowaniem inwestycyjnym wyrażonym w postaci liczby wydanych decyzji charakteryzują się obręby zlokalizowane na zachodzie oraz na północy gminy, takie jak Chrośno, Nakielnica, Nowe Krasnodęby, Prawęcice i Karolew.

Przedmiotem 89,5% wszystkich PNB była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Jednakże, co ciekawe, obręb A-6 jest jedynym w całej gminie obrębem, w którym nie wydano ani jednego PNB dotyczącego zabudowy mieszkaniowej – przeważają tam decyzje związane z zabudową produkcyjną.

Analiza zgłoszeń budowy wykazała, że większość z nich (76,6%) dotyczyła terenów gminnych natomiast zaledwie 23,4% - miasta. Obrębami miejskimi, charakteryzującymi się największą liczbą zgłoszeń są odpowiednio: A-11 i A-9 (54,5% wszystkich zgłoszeń w mieście), zaś wiejskimi – Rąbień, Rąbień AB, Ruda Bugaj, Sanie, Ciężków oraz Krzywiec (57% wszystkich zgłoszeń w części wiejskiej). Zdecydowana większość wszystkich zgłoszeń dotyczyła budowy lub rozbudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a tylko 1 zgłoszenie dotyczyło budowy obiektu związanego z elektroenergetyką.

W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowano wieloletni program sporządzania MPZP na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. Zgodnie z jego założeniami, ustalono następującą kolejność sporządzania lub zmiany MPZP (wg obrębów):

- 1) Ciężków - według oceny predyspozycji wysoka potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 2) Rąbień i Krzywiec – według oceny predyspozycji duża potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,

- 3) Brużyczka Mała, Budy Wolskie, Nakielnica, Ruda Bugaj, Sobień, Stary Adamów, Wola Grzymkowa i Zgniłe Błoto - według oceny predyspozycji średnia potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 4) A-7, A10, Beldów, Brużyczka Księstwo, Jastrzębie Górne, Kolonia Brużycza, Łobódź, Nowy Adamów, Rąbień AB, Sanie oraz Stare Krasnodęby - według oceny predyspozycji mała potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 5) A-1, A-2, A-3, A-4, A-5, A-6, A-8, A-9 i A-11, Antoniew, Chrośno, Karolew, Nowe Krasnodęby, Prawęcice oraz Słowak - według oceny predyspozycji znikoma potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP (co nie oznacza, że należy je zupełnie pomijać opracowując szczegółowy harmonogram prac planistycznych.)

Korelacja wieloletniego programu sporządzania MPZP opracowanego w niniejszej analizie oraz w analizie zmian z 2018 r. wskazuje, iż Rada Miejska podczas ostatnich 5 lat efektywnie realizowała działania z zakresu planowania przestrzennego zgodnie z wieloletnim planem sporządzenia MPZP i skutecznie zmniejszyła potrzebę przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego w najbardziej pożądanym obrębach (z wyjątkiem obrębu Rąbień, który wciąż utrzymuje się na tej samej pozycji).

Wieloletni program sporządzania aktów planowania przestrzennego powinien być traktowany jako „kierunkowskaz” wspierający model decyzyjny z zakresu planowania przestrzennego aniżeli sztywne wytyczne, przy czym nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego gminy mogących mieć wpływ na rzeczywisty obraz potrzeb i możliwości jej transformacji. Stała analiza pozwoli na wczesnym etapie uniknąć potencjalnych problemów oraz określić ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki przestrzennej oraz instrumenty niezbędne do jej realizacji. Co więcej, może być również wykorzystywana do koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania.

Proponuje się, aby sukcesywnie i w pierwszej kolejności podejmować działania planistyczne na obszarach, na których odnotowano wnioski z etapu końcowego analizy wniosków oraz w obrębie obszarów, gdzie ujawniono różnice pomiędzy MPZP a Studium w zakresie dostępności nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb wynikających z ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W niedługiej perspektywie gmina zobligowana jest sporządzić plan ogólny gminy, który zgodnie z wytycznymi ustawowymi musi obejmować swym zasięgiem cały obszar miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Ustala się harmonogram wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem trwających aktualnie procedur planistycznych. Harmonogram będzie systematycznie aktualizowany i poszerzany w oparciu o kolejne wyniki analiz wykonywanych na podstawie art. 32 UPiZP.

SPIS RYSUNKÓW

Rys.1.	Aktualny stan miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki. _	15
Rys.2.	Lokalizacja obszarów trwających procedur planistycznych na tle obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki. _____	28
Rys.3.	Wykres wskazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na grudzień 2023 r. _____	29
Rys.4.	Wykres obrazujący średni czas sporządzania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na grudzień 2023 r. _____	30
Rys.5.	Lokalizacja obszarów wskazanych w Studium do opracowania planu miejscowego na tle obszarów trwających procedur planistycznych oraz obowiązujących MPZP Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki. _____	33
Rys.6.	Lokalizacje obszarów objętych uchwałami w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej _____	36
Rys.7.	Wykres pokazujący zmianę ilości składanych wniosków dla Studium i MPZP w badanym okresie. _____	38
Rys.8.	Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obszar miasta i gminy. _____	38
Rys.9.	Wykres pokazujący rozkład zarejestrowanych wniosków w podziale na obręby geodezyjne. _____	39
Rys.10.	Wykres struktury wniosków w podziale na funkcje zabudowy oraz obszar miasta i gminy _____	40
Rys.11.	Mapa skupień ogólnej liczby działek objętych wnioskami poddanych etapowi końcowemu analizy wniosków na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki _____	42
Rys.12.	Mapa decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r., w podziale na obręby geodezyjne _____	47
Rys.13.	Mapa zgłoszeń budowy zarejestrowanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r., w podziale na obręby geodezyjne _____	51
Rys.14.	Synteza i wieloletni program sporządzania planów miejscowych _____	55

SPIS TABEL

Tab.1.	Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na grudzień 2023 r. _____	7
Tab.2.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP. _____	20
Tab.3.	Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na listopad 2023 r. _____	25
Tab.4.	Wykaz uchwał o ustaleniu lokalizacji inwestycji na terenie gminy Aleksandrów Łódzki, stan na wrzesień 2023 r. _____	34
Tab.5.	Analiza wniosków etapu końcowego (wyłącznie obręby spełniające warunki) _____	43
Tab.6.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	45
Tab.7.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na rodzaj inwestycji. _____	48
Tab.8.	Wykaz zgłoszeń budowy zarejestrowanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od maja 2018 r. do końca września 2023 r. w podziale na obręby geodezyjne. _____	49
Tab.9.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. _____	54
Tab.10.	Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP. _____	54
Tab.11.	Harmonogram wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem trwających aktualnie procedur planistycznych. _____	57