

**UCHWAŁA NR III/35/24  
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 14 czerwca 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki  
dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy 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) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LXVII/491/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej, zwaną dalej „planem miejscowym”.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.** Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr LXVII/491/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku.

**§ 2.** Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzony w skali 1:1000.

**§ 3.** Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, z wyjątkiem:
- a) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalną linię zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
  - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalną linię zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy czym przeznaczenie:
- a) podstawowe terenu:
    - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
    - będzie dominowało w przypadku występowania w granicach działki budowlanej zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
  - b) uzupełniające terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej obsadzony minimum jednym rzędem drzew oraz jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m, którego przerwanie dopuszcza się w celu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 2 "Ustalenia" uchwały.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

§ 5.1. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) pas drogowy wraz z nazwą ulicy;

- 3) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 4) gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 o nominalnym ciśnieniu MOP 5,5 MPa z 1981 r.;
- 5) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 6) rów melioracyjny;
- 7) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – obszar działu drenarskiego (wg Studium);
- 8) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia**

§ 6. 1. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) teren oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem **1U-PS** o przeznaczeniu:
  - a) podstawowym pod:
    - usługi,
    - składy i magazyny,
  - b) uzupełniającym pod produkcję energii.
- 3) w przypadku przeznaczenia terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile pozostałe ustalenia uchwały nie stanowią inaczej.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
  - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
  - b) drogowych,
  - c) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
  - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
  - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 4) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód podziemnych:
  - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych lub ziemi,
  - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,

- c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 5) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 6) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, przy czym:
  - a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
  - b) dopuszcza się urządzenia inne niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;
- 9) niezależnie od ustaleń zawartych w ust. 7 z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
  - a) elewacji budynków,
  - b) materiałów wykończeniowych budynków;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem miejscowym obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

6. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem miejscowym terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

7. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
  - a) budynki gospodarcze,
  - b) wiaty,
  - c) altany,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) stanowiska postojowe,
  - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy do 12 m, przy czym:
  - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
  - b) parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
  - a) maksymalną na 1,6,
  - b) minimalną na 0,001;

- 5) maksymalną intensywność zabudowy na 2,0;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;
- 7) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%;
- 8) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 15°,
  - c) dwuspadowe lub wielospadowe:
    - o symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
    - o nachyleniu połaci w przedziale od 15° do 45°,
  - d) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - e) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
    - czerni,
    - szarości,
    - czerwieni,
    - brązu;
- 9) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
  - a) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
  - c) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w obiektach usług: rozrywki, biurowych i administracji,
  - d) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług pozostałych,
  - e) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w obiektach składów lub magazynów,
  - f) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
    - 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,
    - 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi więcej od 16 do 40,
    - 3 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi więcej niż 40,
    - przy czym wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych;
- 10) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
  - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

8. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu miejscowego strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 o nominalnym ciśnieniu MOP 5,5 MPa wybudowanego w 1981 r., o łącznej szerokości 30 m, po 15 m w każdą stronę od osi gazociągu, w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów

odrębnych w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;

- 2) wskazuje się na całym obszarze objętym planem miejscowym występowanie działu drenarskiego (wg Studium), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
  - a) tereny i obszary górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, ponieważ dla województwa łódzkiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) ustala się minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 25 m,
  - c) ustala się kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek,
  - d) z zastrzeżeniem: ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
    - dróg publicznych, dojazdów lub dojazdów;
    - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
    - wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m oraz nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną;
- 2) nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) dopuszczenie wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
  - a) drogi publiczne, dojścia lub dojazdy,
  - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
    - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
    - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
  - d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1;

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
  - a) handlu wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
  - b) zdrowia i pomocy społecznej,
  - c) nauki i edukacji,
  - d) sportu i rekreacji,
  - e) kultury,
  - f) kultu religijnego,
  - g) bezpieczeństwa i porządku publicznego,
  - h) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości w obszarze objętym planem miejscowym do 8,7 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, przy czym pozostała część szerokości strefy zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem miejscowym, w zasięgu której obowiązuje:
  - a) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m,
  - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych,
  - c) nakaz przycinania drzew i krzewów do maksymalnej wysokości 3 m,
  - d) z zastrzeżeniem że w przypadku:
    - likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w lit. a – c tracą moc,
    - skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w lit. a – c obowiązują w odległości do 1 m w każdą stronę od skrajów kabla;
- 3) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
  - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdów, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez:
  - a) ul. Aleksandrowską zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
  - b) dojeżdża, dojazdów lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenu;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:

- a) sieci niskiego napięcia w formie linii:
- napowietrznych,
  - kablowych,
- b) sieci średniego napięcia w formie linii kablowych,
- c) dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
- d) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
- a) sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
- b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 7;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 8;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
- b) przemysłowych z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
- prawa wodnego,
  - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
- retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
  - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi, wód lub rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
- b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
13. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.



14. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości 30%.

**Rozdział 3**  
**Przepisy końcowe**

§ 7. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

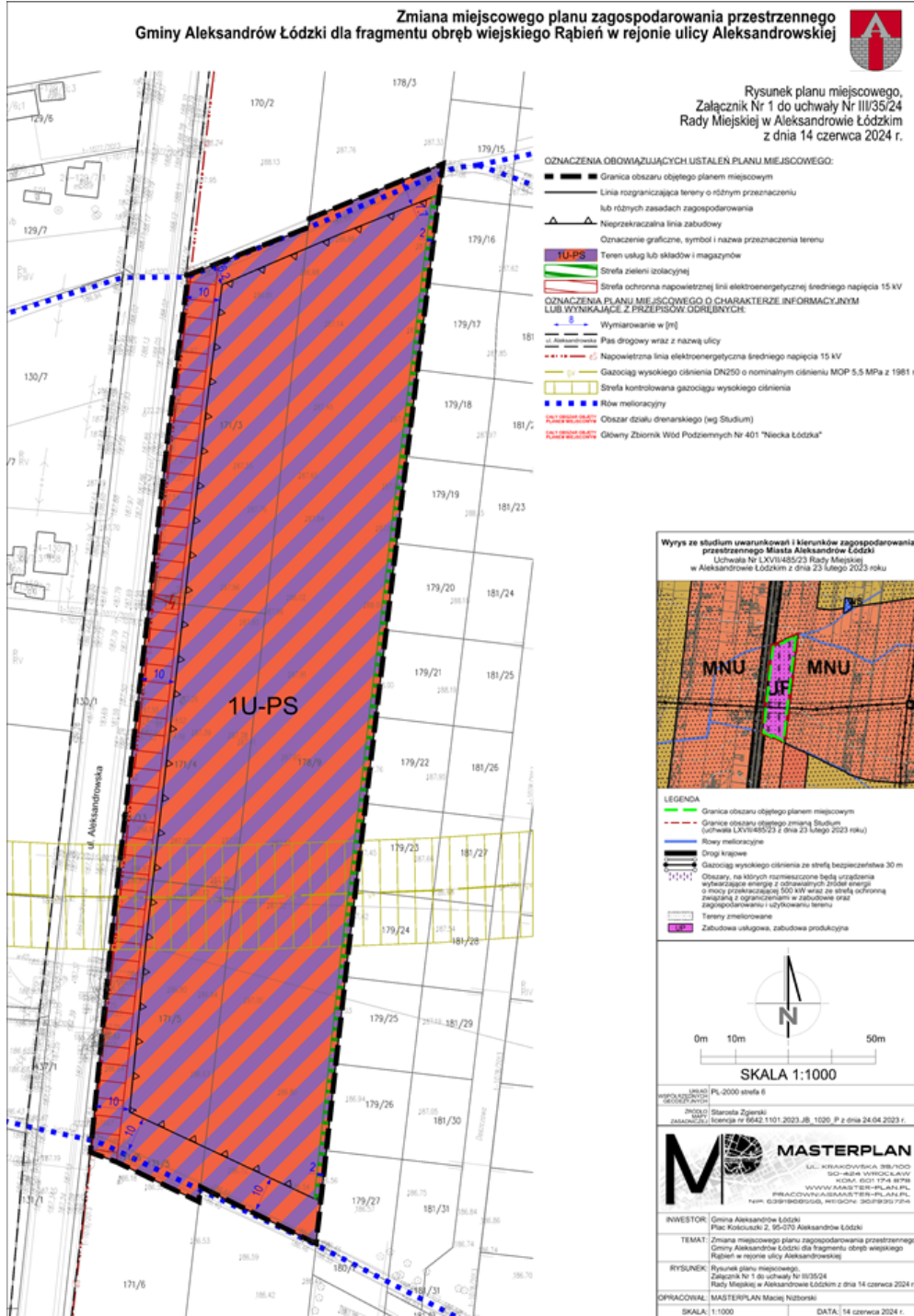
§ 8. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Aleksandrowie  
Łódzkim

**Mariusz Grabowski**

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/35/24  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

### Rysunek planu miejscowego



# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej



Rysunek planu miejscowego,  
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/35/24  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 14 czerwca 2024 r.



## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

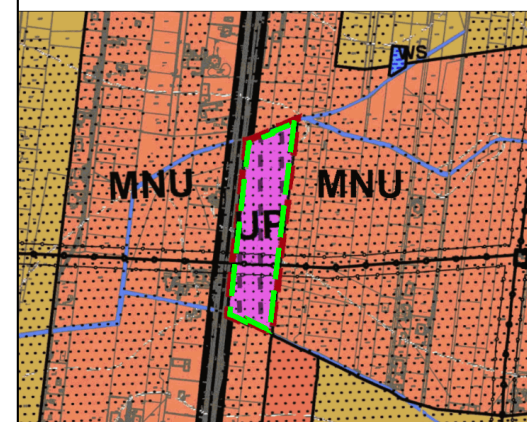
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- 1U-PS Teren usług lub składów i magazynów
- Strefa zieleni izolacyjnej
- Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- 8 Wymiarowanie w [m]
- ul. Aleksandrowska Pas drogowy wraz z nazwą ulicy
- eS Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- gw Gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 o nominalnym ciśnieniu MOP 5,5 MPa z 1981 r.
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- Rów melioracyjny
- Obszar działu drenarskiego (wg Studium)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania  
przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki  
Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej  
w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku



- gw Gazociąg wysokiego ciśnienia DN250 o nominalnym ciśnieniu MOP 5,5 MPa z 1981 r.
- Strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia
- Rów melioracyjny
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM Obszar działu drenarskiego (wg Studium)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

**Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki**  
 Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku

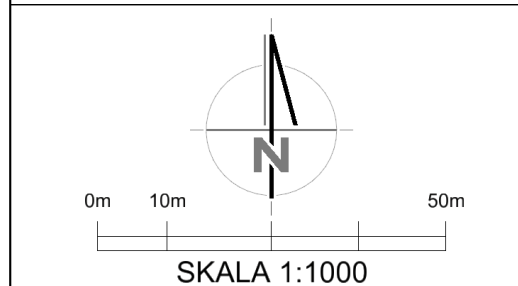


- LEGENDA**
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
  - Granice obszaru objętego zmianą Studium (uchwała LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 roku)
  - Rowy melioracyjne
  - Drogi krajowe
  - Gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą bezpieczeństwa 30 m
  - Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia 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
  - Tereny zmeliorowane
  - Zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna



**LEGENDA**

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- - - Granice obszaru objętego zmianą Studium (uchwała LXVIII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 roku)
- Rowy melioracyjne
- Drogi krajowe
- Gazociąg wysokiego ciśnienia ze strefą bezpieczeństwa 30 m
- Obszary, 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
- Tereny zmierzowane
- UP Zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH	PL-2000 strefa 6
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ	Starosta Zgierski licencja nr 6642.1101.2023.JB_1020_P z dnia 24.04.2023 r.

M

**MASTERPLAN**

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

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Rąbnień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej
RYSUNEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/35/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 14 czerwca 2024 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski
SKALA:	1:1000
DATA:	14 czerwca 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/35/24  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

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

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



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/35/24  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 14 czerwca 2024 r.

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

Na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/35/24  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 14 czerwca 2024 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## UZASADNIENIE

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXVII/491/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej.

**1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy 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: Ustawa]:**

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

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

Przeznaczenie terenu oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania, uwzględniając przy tym aktualne obstrzenia wynikające z obowiązującego aktu prawa miejscowego.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Tereny objęte planem nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: upraw rolnych, zieleni naturalnej (niskiej i średniowysokiej) oraz rowy melioracyjne.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

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

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 2) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 4) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 5) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 6) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, przy czym: obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego; ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące.

Według struktury użytków gruntowych na tereny opracowania składają się w większości grunty orne (98,1%) oraz w niewielkiej części grunty pod rowami (1,9%). Grunty orne występujące w granicach

opracowania stanowią: gleby orne średniej jakości, lepsze (klasa IVa), gleby orne średniej jakości, gorsze (klasa IVb) i grunty orne słabe (klasa V). Brak jest gruntów rolnych chronionych (klas I-III).

Plan miejscowy uwzględnia występowanie na całym obszarze opracowania działu drenarskiego (wg Studium) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Ponadto, na rysunku Planu wskazano strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia DN250 o nominalnym ciśnieniu MOP 5,5 MPa wybudowanego w 1981 r., w obrębie której należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Na obszarze opracowania nie występują obszarowe ani indywidualne formy ochrony przyrody, nie ma również terenów wartościowych pod względem przyrodniczym, które wskazywane byłyby do objęcia ochroną w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz otuliny.

Dodatkowo, w granicach Planu nie występują udokumentowane złoża kopaliny w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

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

Na obszarze opracowania nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja Planu nie spowoduje negatywnych skutków dla dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

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

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji: z zakresu infrastruktury technicznej, drogowych i celu publicznego;
- 2) wyznaczenie strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, w zasięgu której obowiązują ograniczenia związane z zagospodarowaniem działek;
- 3) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub społeczne;
- 4) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenie Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Co więcej, obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia Planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w Planie nieprzekraczalną linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

#### 1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar objęty Planem posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji deszczowej, telekomunikacji oraz zaopatrzenia w gaz i wodę.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia Planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizację sanitarną, ciepło oraz realizację odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają

oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. funkcji usług lub składów i magazynów, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowych obszarach nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

W granicach Planu obowiązują obecnie jeden akt prawa miejscowego – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, który został przyjęty uchwałą nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. i zmieniony uchwałą nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. (zmiana tekstowa).

#### 1.1.7.prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru obejmujących Plan w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację m.in. usług lub składów i magazynów. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

#### 1.1.8.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru Planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

#### 1.1.9.potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) wprowadzenie przeznaczeń zgodnie z wnioskami złożonymi do tut. urzędu przez osoby fizyczne oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium,
- 2) wprowadzenie zakazu lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub społeczne,
- 3) wprowadzenie nakazu realizacji stref zieleni izolacyjnej oddzielających zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną poza obszarem opracowania od zabudowy usługowo-produkcyjnej zlokalizowanej na terenie 1U-PS;
- 4) wprowadzenie strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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

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

#### 1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający Plan zapewnił udział społeczeństwu w jego opracowywaniu, poprzez:

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

Powyższe ogłoszenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacji Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

#### 1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 10 marca 2023 r. o podjęciu uchwały nr LXVII/491/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania Planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;

- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu Planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści oraz wystąpił o ponowne uzgodnienie projektu zmiany Planu z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Łodzi i uzyskał postanowienie pozytywne;
- 9) ogłosił w dniu 29 marca 2024 r. o wyłożeniu projektu zmiany Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 kwietnia 2024 r. do 30 kwietnia 2024 r.  
Dnia 11 kwietnia 2024 r. o godz. 13.00 zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami.  
W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany Planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko – do 16 maja 2024 r.;
- 10) do projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

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

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

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych). Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na obszarze całego mpzp Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami społecznymi, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na funkcje usług lub składów i magazynów.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

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

Obszar objęty Planem znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej zabudowy, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (najbliższy przystanek autobusowy o nazwie „Rąbień ul. Słowiańska (rondo DK71)” znajduje się w odległości ok. 310 m w linii prostej na południowy wschód od terenu opracowania).

Obecnie na obszarze Planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy, natomiast Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się rowerzystów w jego obrębie.

Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniają: ul. Aleksandrowska zlokalizowana w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, a także dojścia, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów.

Wszystkie działki objęte Planem stanowią własność jednego właściciela, wobec czego działka nr 178/9 posiada dostęp do ul. Aleksandrowskiej poprzez sąsiadujące z nią działki o nr 171/3, 171/4 oraz 171/5.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r., jak i Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 r., która została zmieniona w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr II/23/24 z dnia 23 maja 2024 r.

W obu analizach wskazano, iż zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie planu miejscowego z 2004 r., choć nie wskazano, iż dokładnie chodzi o ustalenia dla przedmiotowego obszaru. Z kolei w wieloletnich planach sporządzania mpzp oceniono, iż dla obrębu wiejskiego Rąbień jest duża potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP (analiza z 2024 r. utrzymała ten wniosek).

Ponadto, w analizie z 2018 r. przedmiotowy teren został uwzględniony w procedurach zaplanowanych na 2023 r. podczas jedenastej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr LXVII/486/23 z dnia 23 lutego 2023 r. Z kolei w analizie z 2024 r. teren ten został uwzględniony w harmonogramie wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki jako procedura trwająca.

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą Planu jest potrzeba usankcjonowania kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne, co bezpośrednio przekłada się zarówno na rozwój gospodarczy gminy.

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

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa BIP gminy Aleksandrów Łódzki, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapę strony, deklarację dostępności, pomoc;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

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

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Aleksandrowskiej” opracowana na etapie jego sporządzenia [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp może przynieść gminie dochody związane z podatkami od gruntów i budynków oraz od czynności cywilnoprawnych. Ponadto, gminny budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi z opłaty adiacenckiej oraz tzw. "renty planistycznej". Nie prognozuje się również, aby w wyniku zmiany planu obowiązującego wystąpiły wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi) czy realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, a także roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości.

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 1,99 mln zł wskazuje, że uchwalenie zmiany Planu może przynieść gminie zyski finansowe w perspektywie 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących dochodami może nigdy nie zaistnieć.

### **4. Podsumowanie**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, 1597 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy 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/), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały.

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