

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LIX/563/18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 września 2018 roku

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 WYKONANIA:
24 LIPCA 2018 R.**



MASTERPLAN

UL. RYCERSKA 7
55-040 ŚLĘZA
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391968558, REGON: 362935724

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	2
1.1. PODSTAWA PRAWNA	2
1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	2
1.3. CEL OPRACOWANIA	2
1.4. ZAKRES OPRACOWANIA	2
1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH	3
2. ANALIZA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	3
2.1. OCENA AKTUALNOŚCI SUIKZP W KONTEKŚCIE ZMIAN PRZEPISÓW PRAWA	4
2.2. OCENA AKTUALNOŚCI SUIKZP W KONTEKŚCIE INNYCH DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH	7
3. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	8
3.1. WYKAZ AKTUALNIE OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP	9
3.2. ANALIZA OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP W KONTEKŚCIE ZGODNOŚCI ZE SUIKZP	12
3.3. OCENA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPIZP	14
3.4. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA	19
3.5. OCENA POSTĘPÓW W OPRACOWYWANIU MPZP	20
3.6. OBSZARY WSKAZANE PRZEZ SUIKZP DO SPORZĄDZENIA MPZP	21
4. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP	23
5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO	30
6. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	30
7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZEŃ BUDOWY	31
7.1. POZWOLENIA NA BUDOWĘ	31
7.2. ZGŁOSZENIA BUDOWY	35
8. WIELOLETNI PLAN SPORZĄDZANIA MPZP	37
9. PODSUMOWANIE	41
10. ZAŁĄCZNIKI	43

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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) [dalej: UPiZP], w myśl którego:

- 1) „W celu oceny aktualności studium 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 w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.”;
- 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 studium 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 studium albo planu miejscowego z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1.”.

1.2. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania niniejszej analizy objęto:

- 1) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 2) Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki;
- 3) 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;
- 4) pozwolenia na budowę;
- 5) zgłoszenia budowy.

1.3. CEL OPRACOWANIA

Celem opracowania oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki [dalej: SUIKZP lub Studium] oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy [dalej: MPZP lub miejscowy plan] jest wskazanie zmian, jakie zaszły w przestrzeni gminy i miasta w czasie ostatniej kadencji Rady oraz ocena dokumentów planistycznych ze względu na ich przydatność w realizacji celu, jakim jest kształtowanie ładu przestrzennego.

1.4. ZAKRES OPRACOWANIA

Zgodnie z art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oceny aktualności Studium dokonuje się na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy oraz oceny postępów w opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem:

- 1) decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym;
- 2) decyzji ustalających warunki zabudowy;
- 3) wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Obecnie 99,98% powierzchni gminy znajduje się w zasięgu obowiązujących MPZP, zatem dla nieruchomości zlokalizowanych w ich granicach brak jest podstaw prawnych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Dla pozostałych 0,02% nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy poczynając od 2004 r. (szerzej w pkt 6). Analogiczna sytuacja dotyczy decyzji ustalających lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu powiatowym i gminnym (brak wydanych decyzji), zatem analizie poddano jedynie wnioski wymienione w pkt 3) powyżej.

Przy podejmowaniu uchwały w sprawie aktualności Studium bierze się pod uwagę w szczególności aktualność obligatoryjnej problematyki, której zakres określa art. 10 ust. 1 i 2, art. 15 oraz art. 16 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, a także zmiany ustaw, jeśli w ich wyniku zachodzi konieczność zmiany Studium (art. 33). Zakres opracowania obejmuje również:

- 1) analizę programów sporządzania planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń Studium;
- 2) przygotowanie wieloletniego programu sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego;
- 3) przygotowanie projektu uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie aktualności Studium i planów miejscowych.

1.5. WYKAZ MATERIAŁÓW ŹRÓDŁOWYCH

W trakcie analizy wykorzystane zostały następujące, niezbędne materiały planistyczne:

- 1) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Aktualizacja, przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”;
- 2) 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.;
- 3) Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, uchwalona uchwałą Nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r.;
- 4) Wykaz aktualnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 5) Wykaz aktualnie opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 6) Rejestr decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w latach 2015-2018 (do maja);
- 7) Rejestr zgłoszeń budowy, wydanych w latach 2015-2018 (do maja);
- 8) 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);
- 9) Strony internetowe:
 - a) www.aleksandrow.sipgminy.pl,
 - b) www.geoportal.gov.pl, w tym zasób dostępny ze źródeł WMS,
 - c) <http://wyszukiwarka.gunb.gov.pl/>,
 - d) <https://zgierski.webewid.pl/is2/iEwid/#cnt>.

2. 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 za sprawą uchwały nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r.

Potrzeba aktualizacji dokumentu wynikała przede wszystkim z konieczności dostosowania go do istniejących oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Gminy Aleksandrów Łódzki. W wyniku upływu czasu, opracowanie w znacznej mierze straciło na aktualności. Przestało zabezpieczać potrzeby Gminy i jej mieszkańców. Istniała zatem konieczność przystosowania dokumentu do nowych warunków, w jakich funkcjonuje Gmina Aleksandrów Łódzki.

Dnia 30 października 2014 r. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim przyjęła uchwałę nr LXIII/664/14 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki. Miała ona charakter częściowy i dotyczyła:

- 1) na obszarze m. Aleksandrów Łódzki - zmiany przeznaczenia terenu przy ul. Daszyńskiego z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
- 2) na obszarze Rąbienia AB - zmiany przeznaczenia terenów położonych przy granicy z miastem z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
- 3) na obszarze Woli Grzymkowej, przy granicy z miastem (przy terenach ŁSSE¹) – zmiany przeznaczenia terenów mieszkaniowo-usługowych i rolniczych na usługowo-produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe,
- 4) na obszarze Rudy Bugaj – zmiany przeznaczenia terenu rolniczego na teren z możliwością realizacji farmy fotowoltaicznej oraz nieznaczного powiększenia terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodziną.

¹ Łódzka Specjalna Strefa Ekonomiczna

2.1. OCENA AKTUALNOŚCI SUIKZP W KONTEKŚCIE ZMIAN PRZEPISÓW PRAWA

Podstawą prawną opracowania studium oraz jego zmian jest UPiZP oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy [dalej: Rozporządzenie]. Poniżej przeanalizowano, czy wszystkie elementy określone w ww. dokumentach przez ustawodawcę zostały uwzględnione w Studium.

Podczas sporządzania analizowanego Studium zostały spełnione wymogi, które określa Rozporządzenie.

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ocenie aktualności studium bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń Studium z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pkt 1.4. Studium wymienia aktualną na dzień jego sporządzania (28 listopada 2013 r.) treść wspomnianego powyżej art. 10 ust. 1, co pozwala ocenić, iż w okresie do dnia dzisiejszego uległa ona zmianom w zakresie:

UST. 1:

ust. 1 w studium uwzględnia się uwarunkowania wynikające w szczególności z:

- 1) dodano pkt 4a: rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- 2) doprecyzowano pkt 7: uwzględniających w szczególności:
 - a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,
 - b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,
 - c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy,
 - d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Przyjęte na podstawie uchwały Nr L/517/13 z dnia 28 listopada 2013 r. Studium nie uwzględniało ww. elementów, które do UPiZP zostały wprowadzone w późniejszym okresie (tj. po jego uchwaleniu), jednak przyjęta uchwałą Nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 r. zmiana została uzupełniona o odpowiednie treści. Wobec powyższego stwierdza się, że ujednolicona wersja zmiany Studium wykazuje zgodność z art. 10 ust. 1 UPiZP.

UST. 2:

ust. 2 w studium określa się w szczególności:

- 1) zmieniono pkt 1: uwzględniające bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę, o którym mowa w ust. 1 pkt 7 lit. d:
 - a) kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego,
 - b) kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy;
- 2) dodano pkt 14a: obszary zdegradowane;
- 3) dodano pkt 16: obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie.
- 4) wprowadzono ust. 5, 6 i 7 dotyczące bilansu terenu.

Również w przypadku ust. 2, 6 i 7, odpowiednie treści zostały wprowadzone w ramach zmiany Studium z 2016 r.

Art. 10 ust. 1 Problematyka, którą należy uwzględnić w studium:			
Pkt.	Zagadnienie	Sposób uwzględnienia w SUIKZP	Ocena stopnia aktualności zagadnienia w SUIKZP
1)	dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
2)	stan ład przestrzennego i wymogów jego ochrony	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
3)	stan środowiska, w tym stan rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkość i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
4)	stan dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów

			inwentaryzacyjnych
4a)	rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określone przez audyt krajobrazowy granice krajobrazów priorytetowych	Nie uwzględniono - województwo łódzkie na dzień sporządzenia niniejszej analizy nie posiada audytu krajobrazowego, a zatem nie określono również granic obszarów priorytetowych	Wymagane uwzględnienie w momencie sporządzenia audytu
5)	warunki i jakości życia mieszkańców, w tym ochrona ich zdrowia	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
6)	zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia	Nie uwzględniono	Wymagane uwzględnienie
7)	potrzeby i możliwości rozwoju gminy, uwzględniające w szczególności:	-	-
	a) analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne,	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
	b) prognozy demograficzne, w tym uwzględniające, tam gdzie to uzasadnione, migracje w ramach miejskich obszarów funkcjonalnych ośrodka wojewódzkiego,	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
	c) możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej i infrastruktury technicznej, a także infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
	d) bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę;	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
8)	stan prawny gruntów	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
9)	występowanie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono w niepełnym zakresie – użyci ekologiczne oraz pomniki przyrody zostały naniesione jedynie na załączniki graficzne A.1 i B.1, dotyczące uwarunkowań	Wskazana aktualizacja w zakresie naniesienia użytków ekologicznych i pomników przyrody na część graficzną również załączników kierunkowych – A.2 i B.2
10)	występowanie obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych	Uwzględniono w pełnym zakresie – SUIKZP w części tekstowej i graficznej ujawnia informacje dot. występowania osuwisk w sołectwach Karolew i Ruda Bugaj	Wskazana weryfikacja – udostępnione obecnie na portalu CBDG w ramach SOPO (Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej) dane nie wskazują na występowanie na terenie Aleksandrowa Łódzkiego tak osuwisk, jak terenów zagrożonych ruchami masowymi
11)	występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zasobów wód podziemnych oraz udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla	Uwzględniono w niepełnym zakresie – GZWP nr 401 został naniesiony jedynie na załączniki graficzne A.1, B.1, dotyczące uwarunkowań	Wskazana aktualizacja w zakresie: - dodania złoża kruszywa naturalnego „Karolew” (3524); - naniesienia granic GZWP nr 401 na część graficzną również załączników kierunkowych A.2 i B.2; - uzupełnienia części graficznej i tekstowej o JCWPd 63 (PLGW200063) i 72 (PLGW60072) – zgodnie z podziałem obowiązującym w latach 2016-2021.
12)	występowanie terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
13)	stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
14)	zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych	Uwzględniono w pełnym zakresie	Wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące dokumenty strategiczne
15)	wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne

Art. 10 ust. 2 Problematyka, którą należy uwzględnić w studium w szczególności:			
1a)	kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów, w tym wynikające z audytu krajobrazowego	Uwzględniono w pełnym zakresie (poza audytem krajobrazowym, ze względu na jego brak)	Wskazana aktualizacja
1b)	kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny przeznaczone pod zabudowę oraz tereny wyłączone spod zabudowy	Uwzględniono pełnym zakresie	Aktualne
3)	obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	Uwzględniono w niepełnym zakresie – użytki ekologiczne oraz pomniki przyrody zostały naniesione jedynie na załączniki graficzne A.1 i B.1, dotyczące uwarunkowań	Wskazana aktualizacja w zakresie naniesienia użytków ekologicznych i pomników przyrody na część graficzną również załączników kierunkowych – A.2 i B.2
4)	obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Dane z 2013 r. i wcześniejszych lat - wskazana aktualizacja materiałów inwentaryzacyjnych
5)	kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
6)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym	Uwzględniono w pełnym zakresie	Wskazana weryfikacja i rozważenie wskazania szczegółowych lokalizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (na podstawie SUIKZP inwestycje te realizowane są w miejscach ich dotychczasowej lokalizacji. Realizacja nowych inwestycji może być dokonywana w terenach o funkcji zgodnej z planowaną).
7)	obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1	Uwzględniono w pełnym zakresie	Wymaga aktualizacji w oparciu o bieżące dokumenty strategiczne
8)	obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary przestrzeni publicznej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Wskazana weryfikacja i aktualizacja
9)	obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	Uwzględniono w niepełnym zakresie – jako obszary wymagające sporządzenia mpzp wyznaczono obszary niezainwestowane lub zainwestowane w niewielkim stopniu wskazane do niewielkiej urbanizacji dla których należy ustalić zasady zabudowy oraz zasady ochrony cennych przestrzeni otwartych oraz obszary, dla których wyznaczono w studium nowe funkcje terenów, inne niż przeznaczenie terenu ustalone w obowiązujących planach miejscowych (brak wskazania konkretnych terenów na załączniku graficznym)	Wskazana aktualizacja i precyzyjne wyznaczenie obszarów wskazanych do sporządzenia (lub zmiany) mpzp.
10)	kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
11)	obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych	Uwzględniono w pełnym zakresie	Wskazana weryfikacja w zakresie obszarów osuwania się mas ziemnych – udostępnione obecnie na portalu CBDG w

			ramach SOPO (Systemu Osłony Przeciw osuwiskowej) dane nie wskazują na występowanie na terenie Aleksandrowa Łódzkiego tak osuwisk, jak terenów zagrożonych ruchami masowymi
12)	obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
13)	obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120)	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
14)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
14a)	obszary zdegradowane	Nie uwzględniono	Wymagane uwzględnienie
15)	granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
16)	obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występujących w gminie	Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne
Art. 10 ust. 2a Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu; w studium ustala się ich rozmieszczenie		Uwzględniono w pełnym zakresie	Aktualne

Tab.1. Ocena sposobu uwzględnienia w Studium wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 UPiZP oraz ocena stopnia aktualności poszczególnych podpunktów. (źródło: opracowanie własne)

Jak wynika z tabeli nr 1 Studium wymaga uzupełnienia i zaktualizowania poszczególnych zagadnień zgodnie z powyższą analizą. W szczególności należy:

- 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,
- 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,
- 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.

Biorąc pod uwagę powyższe stwierdzono częściową dezaktualizację Studium. Wyszczególnione w tabeli nr 1 braki w Studium oraz elementy wymagające aktualizacji powinny zostać wprowadzone podczas najbliższej zmiany Studium.

2.2. OCENA AKTUALNOŚCI SUIKZP W KONTEKŚCIE INNYCH DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH

Zgodnie z art. 9 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza studium zawierające część tekstową i graficzną, uwzględniając zasady określone w koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju, ustalenia strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa, ramowego

studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego związku metropolitalnego oraz strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje takim opracowaniem.

Rada Ministrów dnia 13 grudnia 2011 r. przyjęła „Koncepcję Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030” (KPZK 2030). Jest to najważniejszy dokument dotyczący zagospodarowania przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie.

KPZK będąca dokumentem nadrzędnym o pewnym stopniu ogólności, stanowiła podstawę do opracowania Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020 (Uchwała nr XXXIII/644/13 z dnia 26 lutego 2013 r. w sprawie uchwalenia zaktualizowanej Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007-2020 i zmiany jej nazwy na Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020). Przedmiotowe SUIKZP w części tekstowej powołuje się na obowiązującą przed ww. aktualizacją i uchwaloną w 2006 r. „Strategię rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007 – 2020”. Zatem w ramach przyjętej w 2016 r. zmiany Studium, nie podjęto się przeanalizowania obowiązującego w danym momencie opracowania, co należałoby uczynić przy jego kolejnej zmianie, bądź przystąpieniu do sporządzenia studium dla całej gminy.

„Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Aktualizacja” (dalej: PZPW lub Plan) został przyjęty uchwałą Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002 r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”. Najważniejszym uwarunkowaniem wpływającym na konieczność aktualizacji ww. opracowania była zmiana kolejnych rozporządzeń Rady Ministrów w sprawie sieci autostrad i dróg ekspresowych oraz zmiana myślenia w politykach dotyczących międzynarodowego i krajowego układu kolejowego, w którym Łódź została wreszcie dostrzeżona jako bardzo ważny węzeł kolejowy. PZPW stanowi element regionalnego planowania strategicznego, w którym następuje konkretyzacja przestrzenna celów sformułowanych w strategii rozwoju województwa. Z uwagi na fakt, że podczas opracowywania Planu trwały prace nad aktualizacją „Strategii rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007 – 2020”, przyjęto, że sprecyzowane w nim założenia rozwoju będą jednocześnie założeniami do Strategii w wymiarze przestrzennym. Jednocześnie założono, że z przyjętych w aktualizacji PZPW kierunków działań, Strategia wskaże działania priorytetowe dla kolejnych okresów programowania. Plan jest elementem planowania przestrzennego, odrywającym rolę koordynatora między szczeblem krajowym a lokalnym (tj. planowaniem miejscowym). Ustalenia PZPW są wiążące dla gmin przy sporządzaniu studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (analizowane SUIKZP uwzględnia te ustalenia).

W 2013 roku Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego opracowało „Studium rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego”. Tak przedmiotowe SUIKZP, jak i jego zmiana nie powołują się na ww. opracowanie.

„Strategię Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2014-2020” przyjęto uchwałą nr VIII/77/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 kwietnia 2015 r., a zmieniono (w niewielkim zakresie) uchwałą nr XXIII/241/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r. Jej założenia nie zostały uwzględnione tak w SUIKZP z 2013 r., jak i jego zmianie z 2016 r. Wobec powyższego powinna ona stanowić materiał wyjściowy przy kolejnej zmianie Studium. Strategia stanowi najważniejszy dokument programowy, w oparciu o który samorząd realizuje politykę rozwoju lokalnego. Wyznacza główne kierunki rozwoju gminy oraz wytycza określone cele do osiągnięcia. Jest narzędziem do efektywnego zarządzania gminą z perspektywy wielopoziomowego rozwoju.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki uchwalone zostało w 2013 r., a częściowo zmienione w roku 2016. Zostały w nim uwzględnione uwarunkowania wynikające z „Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju” oraz „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego. Aktualizacja”. Jednocześnie nie zostały uwzględnione aktualne uwarunkowania wynikające z zasad określonych w „Strategii Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020”, „Studium rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” i „Strategii Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2014-2020”, co stanowi podstawę do podjęcia przyszłej zmiany Studium.

3. ANALIZA AKTUALNOŚCI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO²

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 49 MPZP, które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący 99,98% 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 zgodnie z przepisami UPiZP.

² Aktualny stan MPZP, zał. nr 1

Wskazane plany uchwalone na mocy uchwały 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 obowiązuje jeden plan miejscowy uchwalony w 2004 r.³ odpowiednio dla gminy i miasta (pozycja nr 3 i 4 w wykazie poniżej), a co za tym idzie Aleksandrów Łódzki posiada 4 plany „podstawowe” o wskazanej wyżej powierzchni i 45 planów, które zostały sporządzone w wyniku zmiany jednego z planów „podstawowych” dla określonych obszarów.

3.1. WYKAZ AKTUALNIE OBOWIAZUJĄCYCH MPZP

Lp.	Uchwała uchwalająca	Dziennik Urzędowy
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.	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2001 r. Nr 34, poz. 344
2.	Uchwała Nr XLV/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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2002 r. Nr 287, poz. 3766
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 (plan „podstawowy”)	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 758
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 (plan „podstawowy”)	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 759
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2006 r. Nr 394, poz. 3038
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2009 r. Nr 112, poz. 1122
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2009 r. Nr 112, poz. 1123
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2009 r. Nr 211, poz. 1882
9.	Uchwała Nr XXXVIII/353/09 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 położonego w obrębie A-1	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2009 r. Nr 211, 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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2009 r. Nr 287, poz. 2433
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 (obrub A-5)	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 26, poz. 170
12.	Uchwała Nr L/467/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 156, poz. 1281

³ 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”.

13.	Uchwała Nr L/463/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 176, poz. 1433
14.	Uchwała Nr L/465/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 07.04.2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 176, poz. 1434
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 275, poz. 2263
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2010 r. Nr 352, poz. 3133
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2011 r. Nr 124, poz. 1131
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2011 r. Nr 329, poz. 3289
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2011 r. Nr 336, poz. 3346
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2012 r. poz. 2376
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 Grzybkowa	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2013 r. poz. 53
22.	Uchwała Nr XXXVII/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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2013 r. poz. 1606
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2013 r. poz. 3066
24.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2014 r. poz. 323
25.	Uchwała Nr L/491/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.11.2013 r. w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-7 i A-2	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2014 r. poz. 411
26.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2014 r. poz. 1543
27.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2014 r. poz. 3714

	działki drogowej 209	
28.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2014 r. poz. 3715
29.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2015 r. poz. 6
30.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2015 r. poz. 83
31.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 221
32.	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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 280
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 1805
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 2084
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 4379
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2016 r. poz. 4380
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 2025
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 2026
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 2802
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 4667
41.	Uchwała nr XLVI/426/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 4668

	przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bruzyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek	
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 4669
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2017 r. poz. 5332
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 1216
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 1217
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, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 1218
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 1219
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 1832
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	Dz. Urz. Woj. Ł. z 2018 r. poz. 2747

Tab.2. Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne)

Z przedstawionego powyżej wykazu wynika, że 18 planów odnosi się do terenu gminy natomiast pozostałe 31 obowiązuje w granicach miasta Aleksandrów Łódzki.

W granicach gminy plan „podstawowy” o powierzchni 9980 ha został zmieniony 16 uchwałami. Powierzchnia zmiany to łączny obszar stanowiący niespełna 131 ha. Dodatkowo, na terenie gminy, w południowej części obrębu Rąbień, obowiązuje niezmieniony jeszcze plan o powierzchni około 114 ha uchwalony na mocy uchwały z 1994 r.

Również na terenie miasta zachowały się dwa fragmenty planu uchwalonego jeszcze na mocy uchwały z 1994 r., które niefortunnie nie zostały objęte żadną zmianą. Są to głównie tereny dróg publicznych zlokalizowane w północnej części obrębu miejskiego A-6.

Łączna powierzchnia planu „podstawowego” w mieście wynosi 1170 ha z czego zmianie uległo już około 205 ha.

3.2. ANALIZA OBOWIAZUJĄCYCH MPZP W KONTEKŚCIE ZGODNOŚCI ZE SUIKZP

Za kluczowy element służący ocenie aktualności obowiązujących planów miejscowych uznano zgodność ich zapisów, a zwłaszcza przeznaczeń terenu, z ustaleniami obowiązującego Studium. Stwierdzenie częściowej niezgodności lub niezgodności MPZP z ustaleniami Studium nie powinno być traktowane jako definitywna potrzeba zmiany planu, ponieważ w ustaleniach Studium, w części dotyczącej „Wytycznych określania przeznaczenia terenu w planach” możemy przeczytać między innymi, iż:

- 1) „Wskazane przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”. Dopuszczalne jest zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innych niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „kierunkowej”.”;
- 2) „Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno uwzględniać docelowy rozwój wskazanej w studium funkcji terenu. Dopuszcza się wyznaczenie innych funkcji jeśli wynika to z

zachowania istniejących elementów zagospodarowania lub wyznaczone funkcje służą rozwojowi funkcji podstawowej obszaru wyznaczonego w studium.”.

Analogenicznie należy interpretować sytuację gdy w kolumnie tabeli poniżej, dotyczącej ustaleń MPZP i SUIKZP, podano wykluczające się przeznaczenia terenów a stwierdzona została zgodność MPZP ze Studium. Wynika to wówczas z usankcjonowania w planie miejscowym zastanego / faktycznego sposobu zagospodarowania terenu.

Ponadto, analizie nie poddano terenów infrastruktury technicznej z wyjątkiem terenu gminnej oczyszczalni ścieków, terenów komunikacji oraz terenów zieleni urządzonej gdyż Studium dopuszcza lokalizację tego typu przeznaczeń na wszystkich terenach z wyjątkiem terenów lasów.

Rezultat analizy przedstawia poniższa tabela.

Lp. ⁴	Stan prawny	Ustalenia MPZP	Ustalenia SUIKZP	Stwierdzenie zgodności / niezgodności MPZP ze SUIKZP
		(z uwagi na obszerną ilość funkcji odstąpiono od wyliczania wszystkich przeznaczeń w granicach planu i studium; wymienione dotyczą wyłącznie funkcji wykluczających się / niezgodnych ze sobą)		
1.	obowiązujący w części	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
2.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
3.	obowiązujący w części	LS MN/MW ZC U/MN	US lub MNU MN lub MNU U PU	częściowa zgodność
4.	obowiązujący w części	RP LS PE MN ZN U/P MN/MR MNU	MN, RMP, MNU, PF MNml, Uzł, ZC U UK UT, MNml MN UP, P UUC/P	częściowa zgodność
5.	obowiązujący	MW	PU	zgodność (zachowanie istniejących elementów zagospodarowania)
6.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
7.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
8.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
9.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
10.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
11.	obowiązujący w części	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
12.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
13.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
14.	obowiązujący	P	MUC	zgodność (zachowanie istniejących elementów zagospodarowania)
15.	obowiązujący w części	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
16.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
17.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
18.	obowiązujący	Kno	Rz	częściowa zgodność (SUIKZP dopuszcza mniejszy obszar)
19.	obowiązujący	MW	US	zgodność (zachowanie istniejących elementów zagospodarowania)
20.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
21.	obowiązujący	U/P, P	MNU	częściowa zgodność
22.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność

⁴ Liczba porządkowa odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab.2.

23.	obowiązujący	R, ZNn	MNml	częściowa zgodność
24.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
25.	obowiązujący	MN U,MN	PU MN, PU	częściowa zgodność
26.	obowiązujący w części	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
27.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
28.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
29.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
30.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
31.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
32.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
33.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
34.	obowiązujący	MNU	RMmn	zgodność (zachowanie istniejących elementów zagospodarowania)
35.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
36.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
37.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
38.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
39.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
40.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
41.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
42.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
43.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
44.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
45.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
46.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
47.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
48.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność
49.	obowiązujący	brak przeznaczeń niezgodnych		zgodność

Tab.3. Analiza ustaleń obowiązującego MPZP w kontekście zgodności ze Studium. (źródło: opracowanie własne)

Wszystkie z obowiązujących MPZP przeanalizowano pod kątem zgodności ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. zmienionego uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. w wyniku czego stwierdzić można, że większość obowiązujących na terenie gminy i miasta planów miejscowych jest zgodna z ustaleniami Studium.

Pozycje, w których analiza wykazała zgodność częściową ze Studium dotyczą głównie planów „podstawowych” oraz kilku ich zmian, co w oczywisty sposób jest konsekwencją uchwalenia przedmiotowych planów przed dniem wejścia w życie Studium z 2013 roku. Należy przyjąć, iż przedmiotowe plany były zgodne z wówczas ważnym Studium (przed rokiem 2013) a wskazana powyżej częściowa zgodność wynika ze zmiany polityki przestrzennej lub faktycznego stanu zagospodarowania.

Zastosowana w Studium elastyczność co do ustalania dopuszczalnych przeznaczeń dla poszczególnych terenów, dała projektantom planów możliwość dość swobodnego kreowania przestrzeni, w zgodzie z zapotrzebowaniem społecznym i bieżącymi potrzebami gminy. Należy jednak podkreślić, że zdecydowana większość wprowadzonych w planach przeznaczeń terenu odpowiada określonym w Studium funkcjom dominującym. Poza tym, w niektórych przypadkach odnotowane niezgodności MPZP ze Studium mogą wynikać z:

- 1) negatywnych decyzji wydanych przez Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi w sprawie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klasy bonitacyjnej I-III na cele nierolnicze, lub;
- 2) braku zgody Ministerstwa Środowiska, tudzież Marszałka Województwa w przypadku lasów położonych na gruntach prywatnych, na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

Reasumując, w wyniku porównania poszczególnych planów miejscowych z zapisami Studium w kontekście przeznaczeń terenów nie stwierdzono dezaktualizacji zapisów obowiązujących MPZP.

3.3. OCENA ZGODNOŚCI OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP Z PRZEPISAMI UPIZP

Na wstępie należy zwrócić uwagę, iż obowiązujące MPZP wymienione w Tab.2. 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 aktualnie ważnych przepisów prawa oraz zmian uwarunkowań przestrzennych, które nastąpiły w ostatnich latach i dlatego nie poddano ich szczegółowej analizie.

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

Zgodnie z art. 32 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy ocenie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego bierze się pod uwagę w szczególności zgodność ustaleń planów z wymogami wynikającymi z przepisów art. 15 oraz art. 16 ust. 1 UPiZP.

W odniesieniu do powyższego 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;
- c) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Brak uzasadnienia obowiązujących MPZP wymienionych w Tab.2. 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.

- 2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 – problematyka, którą należy obowiązkowo określić wraz z informacją czy przedmiotowy MPZP spełnia dany warunek zawiera tabela nr 4.

- 3) 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) 1:5000 – MPZP uchwalony uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004;
- b) 1:10000 – MPZP uchwalony uchwałą nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r.;
- c) 1:1000 – pozostałe MPZP.

Powierzchnia obowiązujących MPZP uchwalonych w skali 1:5000 i 1:10000 uzasadnia zastosowanie tej skali opracowania oraz wynika z faktu, iż 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 15, gdzie 0 oznacza całkowitą niezgodność ustaleń obowiązującego MPZP z UPiZP w zakresie art. 15 i 16 ust. 1, natomiast 15 jego pełną zgodność.

Legenda do tabeli nr 4, poniżej:

- warunek spełniony – wartość 1
- warunek niespełniony – wartość 0

- warunek częściowo spełniony – wartość $\frac{1}{2}$

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

⁵ Liczba porządkowa odpowiada pozycji MPZP określonej w kolumnie „Lp.” Tab.2.

⁶ Pomimo, że pkt 3a obowiązuje w UPiZP dopiero od 11.09.2015 r. zdecydowano przyznać wszystkim planom wartość 1 (warunek spełniony) gdyż wszystkie jednak w pośredni lub bezpośredni sposób określają zasady kształtowania krajobrazu

29.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14,0
30.	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	14,0
31.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
32.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
33.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
34.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
35.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
36.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
37.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
38.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
39.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
40.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
41.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
42.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
43.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
44.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	13,0
45.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	14,0
46.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
47.	1	0	1	1	1	1	1	1	1	0	1	1	1	1	1	13,0
48.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0
49.	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	15,0

Tab. 4. Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP. (źródło: opracowanie własne)

Podsumowując, wszystkie obowiązujące MPZP na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki zawierają 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 na przełomie zmiany przepisów UPiZP (pozycja 3 i 4). Wskazane plany uzyskały ocenę zaledwie 8,5 co oznacza, że aktualnie nie spełniają podstawowych wymagań określonych przepisami ustawy. Generalnie, większość planów sporządzona przed rokiem 2015 nie uzyskała pełnej punktacji, nie mniej 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. Być może wynika to z faktu, iż ówczesnie panowały odmienne zasady interpretacji przepisów prawa w przedmiotowym zakresie.

Warto z kolei zwrócić uwagę, że plany uchwalane już po wspomnianym roku 2015 w większości uzyskały pełną możliwą skalę tj. 15 punktów.

Dodatkowo, zależnie od potrzeb, należy zweryfikować i uzupełnić obowiązujące plany o zapisy wskazane w art. 15 ust. 3 UPiZP oraz podjąć działania zmierzające do zaktualizowania obowiązujących części planów obejmujących swym zasięgiem 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.

3.4. MPZP W TRAKCIE OPRACOWANIA

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki prowadzonych jest 17 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 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/wskazaniami przyjętymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Lp.	Nr i data uchwały Rady Miejskiej	Przedmiot opracowania	Etap prac (stan na kwiecień 2018 r.)
1.	Przystąpienie: LXII/646/14 z dnia 25 września 2014 r. zmieniona uchwałą nr VII/72/15 z dnia 14 kwietnia 2015 roku	Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów wiejskich Ruda Bugaj i Nakielnica	Plan został uchylony w całości; Ponowienie procedury - etap projektowania
2.	XXII/231/16 z dnia 31 marca 2016 r.	Przystąpienie do zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróźki	Projekt uzgodniony i przygotowywany do wyłożenia
3.	XXV/258/16 z dnia 23 czerwca 2016 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 w rejonie ulic: 1-go Maja, Ogrodowej, Kordeckiego i Daszyńskiego.	Zostały zebrane wnioski do planu, procedura została wstrzymana
4.	XXXIV/331/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.	Przystąpienie do zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suche i drogi krajowej nr 71	Projekt uzgodniony i przygotowywany do wyłożenia
5.	XXXVII/361/17 z dnia 28 marca 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów	Trwają prace związane z

		Łódzki dla fragmentów obrębów Rąbień i Kolonia Brużycza – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV	uwzględnieniem uwag złożonych przez mieszkańców
6.	XXXVII/369/17 z dnia 28 marca 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębów miejskich A-7 i A-2 w rejonie ulic Spółdzielczej, Zgierskiej i Składowej	Wyłożenie do publicznego wglądu
7.	XLI/398/17 z dnia 22 czerwca 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja	Zakończone zbieranie uwag, projekt przygotowywany do uchwalenia na majowej sesji
8.	XLIV/413/17 z dnia 21 września 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 w rejonie ulicy Warszawskiej i Placu Kościuszki	Opiniowanie/uzgodnienie
9.	XLIV/414/17 z dnia 21 września 2017 r.	Zmiana uchwały nr XVIII/188/15 z dnia 17 grudnia 2015 r. W sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 – wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV	Trwają prace związane z uwzględnieniem uwag złożonych przez mieszkańców
10.	XLVII/448/17 z dnia 23 listopada 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej	Tworzenie projektu planu
11.	XLVII/449/17 z dnia 23 listopada 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki	Tworzenie projektu planu
12.	XLVII/450/17 z dnia 23 listopada 2017 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki	Tworzenie projektu planu
13.	LII/499/18 z dnia 22 marca 2018 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Sanie	Zbieranie wniosków
14.	LII/500/18 z dnia 22 marca 2018 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby	Zbieranie wniosków
15.	LIV/518/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r.	Przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj	Zbieranie wniosków
16.	LIV/519/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r.	Przystąpienie do sporządzenia zmiany mpzp Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-8 w rejonie ulicy Wojska Polskiego	Zbieranie wniosków
17.	LIV/520/18 z dnia 26 kwietnia 2018 r.	Przystąpienia do sporządzenia zmiany mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź	Zbieranie wniosków

Tab.5. Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: dane pochodzące z zasobów UMIG; opracowanie własne)

Ogólna powierzchnia ww. obszarów objętych projektami planów wynosi 173,3617 ha⁷ z czego 75% zlokalizowana jest na terenie gminy natomiast pozostałe 25% to grunty znajdujące się w obrębie miasta.

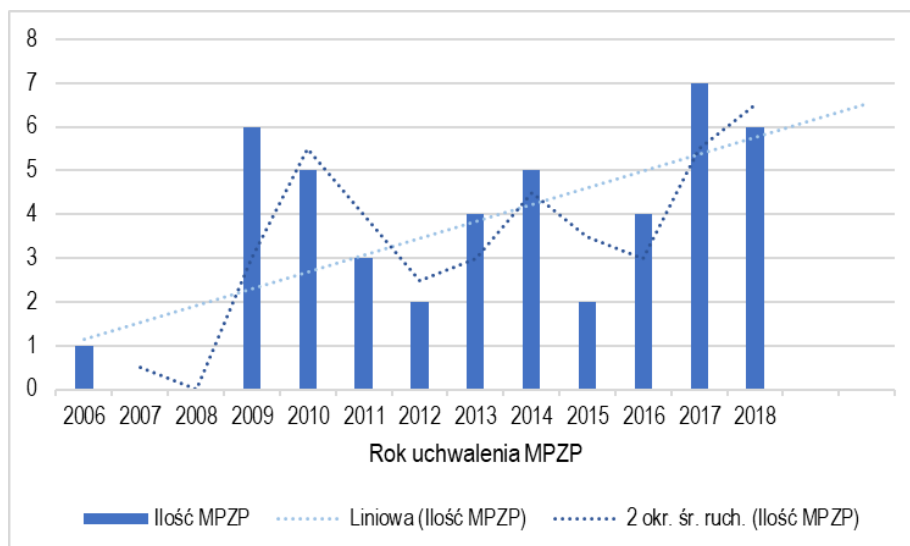
Większość podjętych uchwał odnosi się do terenów zlokalizowanych w centralnej części gminy (wraz z miastem). Wyłącznie dwie procedury obejmują zasięgiem tereny w znacznej odległości od centrum gminy i są to plany wskazane w powyższym wykazie pod pozycjami 4 i 14.

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.

3.5. 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 maja 2018 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła łącznie 62 uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia MPZP bądź zmiany MPZP, z czego procedury 45 planów zostały już zakończone a pozostałe są aktualnie w trakcie opracowania. W rezultacie, począwszy od roku 2003, rocznie uchwalane są średnio 3 plany miejscowe. Poniżej wykres obrazujący tendencje w ujęciu rocznym.

⁷ Wskazana powierzchnia nie uwzględnia obszarów planów podjętych uchwałami nr XXXVII/361/17, XLVII/449/17 oraz XLVII/450/17 z uwagi na zakres przedmiotowy (liniowa inwestycja infrastruktury technicznej lub zmiana tekstowa planu)

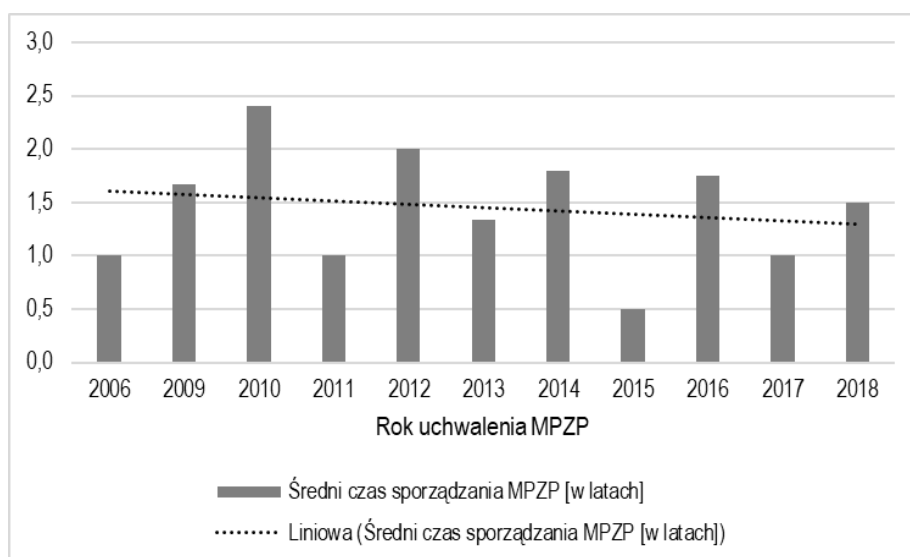


Rys. 1. Wykres obrazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: opracowanie własne)

Jak widać powyżej, 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”, z tym że na podstawie uchwał podjętych przez Radę Miejską Aleksandrowa Łódzkiego jeszcze w 2001 r.

Początkowo (rok 2006, 2007 i 2008) 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. Z uwagi na zmieniające się uwarunkowania pojawiła się potrzeba wprowadzenia korekty ustaleń lub zmian. Można bez trudu zauważyć, że w 2009 r. uchwalono aż 6 MPZP, 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 przestoje, głównie w latach 2012 i 2015, w których uchwalono zaledwie po 2 plany (poniżej średniej) a raz na szybki wzrost, jak np. w roku 2014 czy 2017 (odpowiednio 5 i 7 MPZP).

Z danych wynika, że średnia długość procedury planistycznej w analizowanym okresie wynosi około 1,5 roku. Co ważniejsze, z biegiem lat czas pracy nad planami systematycznie się zmniejszał i należy stwierdzić, że obecnie jest na zadawalającym poziomie. Poniżej szczegółowy wykres.



Rys. 2. Wykres obrazujący średni czas sporządzania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: opracowanie własne)

3.6. 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 2017 r. poz. 912 z późn. zm.).

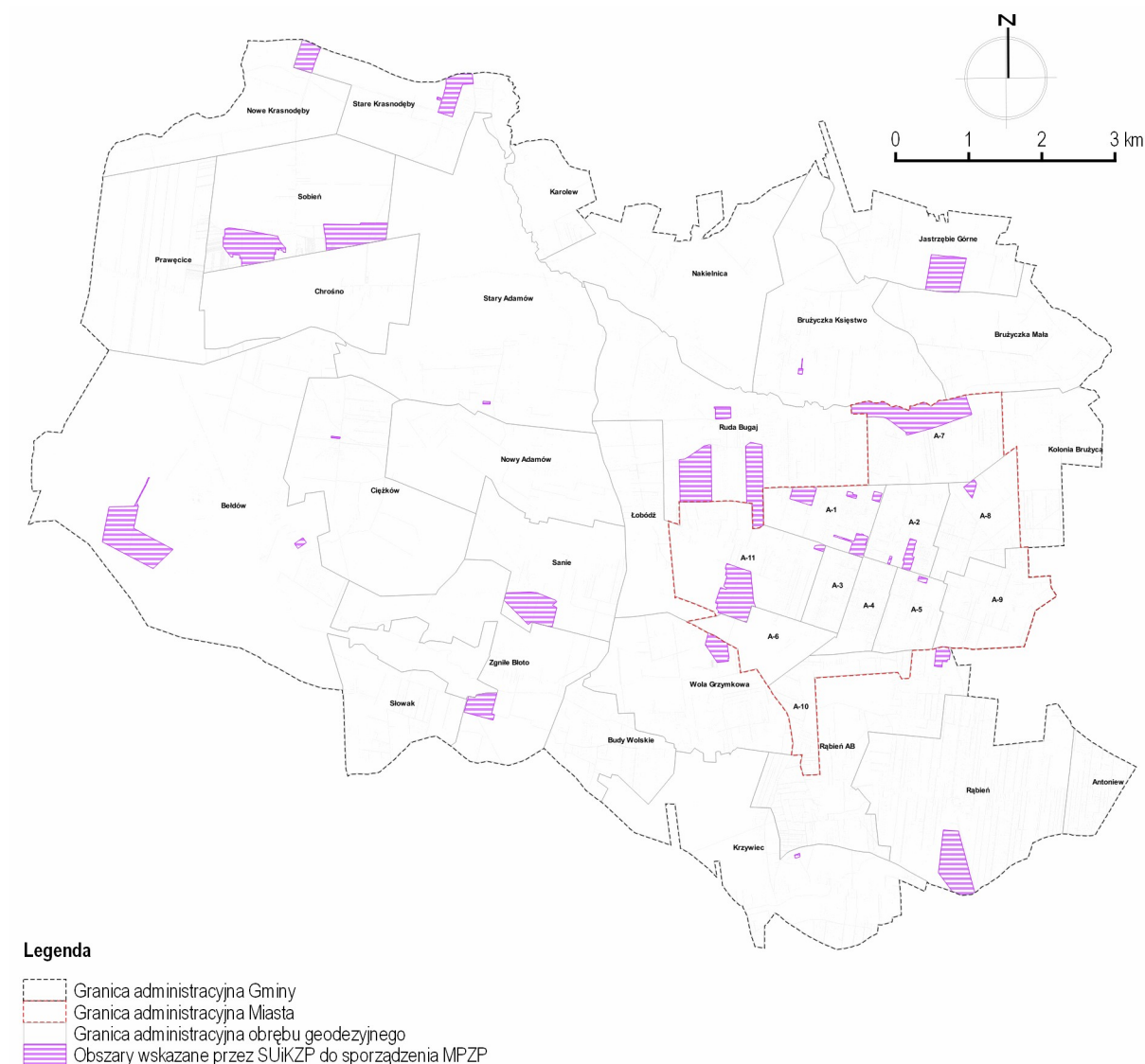
2) Obszary, gdzie wymagane jest sporządzenie zmiany obowiązujących planów miejscowych podzielono na dwie grupy:

- 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 „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.



Rys.3. Mapa obszarów wskazanych przez Studium do sporządzenia MPZP w Gminie Aleksandrów Łódzki. (źródło: opracowanie własne)

4. ANALIZA WNIOSKÓW ZŁOŻONYCH DO SUIKZP ORAZ MPZP⁸

W okresie rozpatrywanym w ramach niniejszej analizy, tj. od 5 listopada 2015 r. do 24.04.2018 r. łącznie wpłynęły 403 wnioski postulujące o zmianę przeznaczenia przewidzianego w obowiązującym miejscowym planie i/lub Studium. Najwięcej (92%) powoływało się jedynie na zmianę mpzp, zaledwie 6% wnioskowało jednocześnie o zmianę mpzp i Studium, zaś pozostałe 2% - dotyczyło wyłącznie Studium.

Ok. 10% wniosków dotyczyło nieruchomości znajdujących się na terenie miasta Aleksandrów Łódzki, reszta (ok. 90%) wymieniała działki zlokalizowane w obszarze wiejskim. Dla jednego obrębów w granicach miasta (A-6) oraz 3 w obszarze wiejskim (Chrośno, Prawęcice i Słowak) nie wpłynął żaden wniosek.

Przedmiotem wniosków w ujęciu ogólnym była zmiana przeznaczenia działki/ek lub jej/ich części na teren:

- 1) zabudowy mieszkaniowej (jedno-, wielorodzinna);
- 2) zabudowy rekreacyjnej;
- 3) zabudowy zagrodowej;
- 4) zabudowy mieszkaniowo-usługowej lub usługowo-mieszkaniowej;
- 5) zabudowy usługowej;
- 6) zabudowy przemysłowej lub usługowo-przemysłowej;
- 7) zabudowy związanej z produkcją zwierząt na skalę przemysłową;
- 8) usług sportu i rekreacji.

⁸ Wnioski złożone do MPZP oraz ich zgodność ze SUIKZP, zał. nr 2

Pojedyncze przypadki w ramach jednej nieruchomości łączyły funkcje mieszkaniowe z magazynowymi oraz usługowo-przemysłowymi. Część pism postulowała o przeznaczenie działki lub jej części na cele budowlane, bez określenia konkretnej funkcji (dotyczy przypadków, dla których zarówno MPZP, jak i Studium przewidują przeznaczenie R lub inne bez prawa zabudowy, wobec czego brak jest możliwości domniemania wnioskowanej funkcji na podstawie Studium). Niewielki odsetek stanowiły wnioski „inne”, nie wpisujące się w żadną z ww. grup, dotyczące:

- 1) wprowadzenia możliwości realizacji betonowych ogrodzeń oraz innych barier ograniczających emisję uciążliwości związanych z funkcjonowaniem oczyszczalni ścieków (dotyczy obrębu Ruda Bugaj);
- 2) umożliwienia realizacji zjazdu z prywatnej posesji na DK;
- 3) usunięcia ze Studium przeznaczeń UZL – zabudowa usługowa związana z prowadzeniem schroniska dla zwierząt oraz ZC – teren cmentarzy (dotyczy obrębu Ruda Bugaj).

Poniższa tabela nr 6 przedstawia liczbowy oraz przestrzenny rozkład wniosków z podziałem na przeznaczenia terenów (dla obszaru miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego).

Wnioskowane przeznaczenie terenu	Obręby - MIASTO										Razem
	A-1	A-2	A-3	A-4	A-5	A-7	A-8	A-9	A-10	A-11	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	2	-	1	-	-	1	-	-	1	-	5
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w układzie wolno stojącym	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	1
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacyjna	-	-	-	-	-	-	-	-	2	-	2
Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją usługową i magazynową	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (jednorodzinna)	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1
Zabudowa usługowa z uzupełniającą funkcją mieszkalną wielorodzinną	-	-	1	-	-	-	-	-	-	-	1
Zabudowa śródmiejska (mieszkaniowa jedno- i wielorodzinna, usługowa)	-	1	-	6	-	-	-	-	-	-	7
Zabudowa usługowa	1	-	2	-	2	-	3	-	-	1	9
Zabudowa usługowa typu śródmiejskiego	1	-	-	2	-	-	1	-	-	-	4
Zabudowa przemysłowa (obiekty produkcyjne, składy, magazyny)	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Zabudowa usługowo-przemysłowa (przemysł na zasadzie równorzędności lub funkcji uzupełniającej)	-	1	-	-	-	1	-	-	-	1	3
Zabudowa usługowo-przemysłowa z uzupełniającą funkcją mieszkaniową jednorodziną	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Przeznaczenie na cele budowlane (brak sprecyzowanej konkretnej funkcji)	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	2
Razem	6	5	5	8	3	2	4	1	3	3	40
Udział w ogólnej liczbie wniosków [%]	Miasta	15	12,5	12,5	20	7,5	5	10	2,5	7,5	100
	Całej gminy	1,5	1,2	1,2	2,0	0,7	0,5	1,0	0,2	0,7	9,9

Tab.6. Wnioski do Mppz i/lub Studium złożone w latach 2015-2018 wg wnioskowanego przeznaczenia - miasto. (źródło: opracowanie własne)

Poniższa tabela nr 7 prezentuje liczbowy oraz przestrzenny rozkład wniosków z podziałem na przeznaczenia terenów (dla obszaru wiejskiego Aleksandrowa Łódzkiego).

Wnioskowane przeznaczenie terenu	Obręby – OBSZAR WIEJSKI																						Razem		
	Antoniew	Beldów	Brużyczka Księstwo	Brużyczka Mała	Budy Wolskie	Ciężków	Jastrzębie Górne	Karolew	Kolonia Brużycza	Krzywiec	Łobódź	Nakielnica	Nowe Krasnodęby	Nowy Adamów	Rąbień	Rąbień AB	Ruda Bugaj	Sanie	Sobień	Stare Krasnodęby	Stary Adamów	Wola Grzymkowa		Zgniłe Błoto	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		4	3	6	6	8	3	3	6	4	11	4	3	4	1	1	5	13	2	7	3	116	2	215	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub rekreacyjna		5				16			2	2	1						2			1	5		1	35	
Zabudowa mieszkaniowa (jednorodzinna, wielorodzinna)			2																	1				3	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją zagrodową			3	3		1						1						1				4	1	14	
Zabudowa zagrodowa z uzupełniającą funkcją mieszkaniową jednorodzinną			1				3							2			6							12	
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (jednorodzinna; funkcja usługowa na zasadzie równorzędności lub funkcji uzupełniającej)											1			1	2		1				1	2		8	
Zabudowa mieszkaniowo-usługowa (wielorodzinna)									2															2	
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z uzupełniającą funkcją gospodarczą i magazynową						1																		1	
Zabudowa usługowa	2																							2	
Usługi sportu i rekreacji																	1							1	
Zabudowa usługowo-mieszkaniowa (jednorodzinna; funkcja mieszkaniowa na zasadzie równorzędności lub funkcji uzupełniającej)	1									1											1			3	
Zabudowa usługowo-przemysłowa (przemysł na zasadzie równorzędności lub funkcji uzupełniającej)			1												1	2						2		6	
Zabudowa usługowo-przemysłowa, w tym ob. handlowe o pow. sprzedaży powyżej 2000 m²															1									1	
Zabudowa przemysłowa (obiekty produkcyjne, składy, magazyny)						1																1		2	
Zabudowa zagrodowa i hodowla zwierząt na skalę przemysłową														1										1	
Przeznaczenie na cele budowlane (brak sprecyzowanej konkretnej funkcji)		1	3	3	2	12			5	5				5	2		2	1				9	1	51	
inne											1						5							6	
Razem	3	10	13	12	8	39	6	3	15	12	14	5	3	13	7	3	22	15	2	9	10	134	5	363	
Udział w ogólnej liczbie wniosków [%]	Obszaru wiejskiego	1	3	4	3	2	11	2	1	4	3	4	1	1	4	2	1	6	4	1	2	3	37	1	100
	Całej gminy	0,7	2,5	3,2	3,0	2,0	9,7	1,5	0,7	3,7	3,0	3,5	1,2	0,7	3,2	1,7	0,7	5,5	3,7	0,5	2,2	2,5	33,3	1,2	90,1

Tab.7. Wnioski do Mppz i/lub Studium złożone w latach 2015-2018 wg wnioskowanego przeznaczenia - obszar wiejski. (źródło: opracowanie własne)

Obręb		Wnioski:					
		Zgodne ze SUIKZP		Częściowo zgodne ze SUIKZP ⁹		Nie zgodne ze SUIKZP	
		Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]	Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]	Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]
MIASTO	A-1	3	50,0	-	-	3	50,0
	A-2	1	20,0	1	20,0	3	60,0
	A-3	4	80,0	-	-	1	20,0
	A-4	7	87,5	-	-	1	12,5
	A-5	3	100,0	-	-	-	-
	A-7	2	100,0	-	-	-	-
	A-8	1	25	-	-	3	75,0
	A-9	-	-	-	-	1	100,0
	A-10	-	-	1	33,3	2	66,7
	A-11	-	-	-	-	3	100,0
	Antoniew	3	100,0	-	-	-	-
OBSZAR WIEJSKI	Bełdów	5	50,0	4	40,0	1	10,0
	Brużyczka Księżstwo	2	15,4	4	30,8	7	53,8
	Brużyczka Mała	3	25,0	4	33,3	5	41,7
	Budy Wolskie	7	87,5	1	12,5	-	-
	Ciężków	20	51,3	7	17,9	12	30,8
	Jastrzębie Górne	5	83,3	-	-	1	16,7
	Karolew	2	66,7	-	-	1	33,3
	Kolonia Brużycza	6	40,0	-	-	9	60,0
	Krzywiec	4	33,3	3	25,0	5	41,7
	Łobódź	12	85,7	-	-	2	14,3
	Nakielnica	4	80,0	1	20,0	-	-
	Nowe Krasnodęby	3	100,0	-	-	-	-
	Nowy Adamów	2	15,4	2	15,4	9	69,2
	Rąbień	4	57,1	1	14,3	2	28,6
	Rąbień AB	2	66,7	-	-	1	33,3
	Ruda Bugaj	14	63,6	2	9,1	6	27,3
	Sanie	12	80,0	1	6,7	2	13,3
	Sobień	1	50,0	1	50,0	-	-
	Stare Krasnodęby	6	66,7	-	-	3	33,3
	Stary Adamów	4	40,0	1	10,0	5	50,0
	Wola Grzymkowa	119	88,8	7	5,2	8	6,0
	Zgniłe Błoto	5	100,0	-	-	-	-

Tab.8. Liczba i procentowy udział wniosków wg zgodności ze Studium w ramach poszczególnych obszarów. (źródło: opracowanie własne)

Obręb		Wnioski:					
		Zgodne z MPZP		Częściowo zgodne z MPZP ⁹		Nie zgodne z MPZP	
		Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]	Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]	Liczba	Udział w sumarycznej liczbie wniosków dla danego obszaru [%]
MIASTO	A-1	-	-	-	-	6	100,0%
	A-2	-	-	1	20,0%	4	80,0%
	A-3	4	80,0%	-	-	1	20,0%
	A-4	-	-	-	-	8	100,0%
	A-5	2	66,7%	-	-	1	33,3%
	A-7	-	-	-	-	2	100,0%
	A-8	-	-	-	-	4	100,0%
	A-9	-	-	-	-	1	100,0%
	A-10	-	-	-	-	3	100,0%
	A-11	-	-	-	-	3	100,0%
	Antoniew	3	100,0%	-	-	-	-

⁹ zgodność dla części działki

Bełdów	1	10,0%	-	-	9	90,0%
Brużyczka Księstwo	-	-	3	23,1%	10	76,9%
Brużyczka Mała	1	8,3%	2	16,7%	9	75,0%
Budy Wolskie	-	-	1	12,5%	7	87,5%
Ciężków	-	-	2	5,1%	37	94,9%
Jastrzębie Górne	-	-	-	-	6	100,0%
Karolew	-	-	2	66,7%	1	33,3%
Kolonia Brużycza	-	-	-	-	15	100,0%
Krzywiec	-	-	-	-	12	100,0%
Łobódź	-	-	-	-	14	100,0%
Nakielnica	-	-	-	-	5	100,0%
Nowe Krasnodęby	-	-	-	-	3	100,0%
Nowy Adamów	-	-	1	7,7%	12	92,3%
Rąbień	-	-	2	28,6%	5	71,4%
Rąbień AB	-	-	-	-	3	100,0%
Ruda Bugaj	-	-	1	4,5%	21	95,5%
Sanie	-	-	-	-	15	100,0%
Sobień	1	50,0%	-	-	1	50,0%
Stare Krasnodęby	-	-	-	-	9	100,0%
Stary Adamów	-	-	-	-	10	100,0%
Wola Grzymkowa	-	-	4	3,0%	130	97,0%
Zgniłe Błoto	-	-	-	-	5	100,0%

Tab.9. Liczba i procentowy udział wniosków wg zgodności z MPZP w ramach poszczególnych obrębów. (źródło: opracowanie własne)

Rok	Liczba wniosków	Średnia liczba wniosków na 1 miesiąc	Liczba działek, których dotyczyły wnioski
2015	23	8	34
2016	209	18	320
2017	108	9	164
2018	63	16	94
Razem	403	13	612

Tab.10. Liczba wniosków do Mpsz i Studium w poszczególnych latach ze wskazaniem liczby działek, których dotyczyły. (źródło: opracowanie własne)



Na podstawie powyższych zestawień wnioskuje się, że największa potrzeba realizacji nowych inwestycji, wyrażona liczbą złożonych wniosków odnosi się do obrębu Wola Grzymkowa, którego dotyczyło aż 33% wszystkich wniosków (złożonych zarówno dla obszaru miasta i wsi) oraz 37% wniosków dla nieruchomości zlokalizowanych w zasięgu wiejskiej części Gminy Aleksandrów Łódzki. Należy mieć na uwadze, że powyższe wynika z faktu wielokrotnego składania wniosków przez te same osoby fizyczne, dotyczących tych samych nieruchomości (134 zarejestrowane pisma odpowiadają zaledwie 46 nieruchomościom o unikalnych numerach ewidencyjnych). Najczęściej wymienianymi działkami (ok. 74% wniosków dla Woli Grzymkowej) były dz. nr ewid.: 165/1-165/4, dla których wnioskowano o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zgodność ze SuiKZP), co świadczy o bardzo silnej potrzebie uwolnienia ich pod wskazaną inwestycję. Niecałe 10% wniosków dotyczyło obrębu Ciężków – przedmiotem większości z nich była zabudowa mieszkaniowa i/lub rekreacyjna. Dla pozostałych jednostek – zarówno w obszarze miasta, jak i wiejskim – procentowy udział złożonych wniosków kształtuje się wokół wartości 0,7-5,5%. Wielokrotne składanie postulatów dotyczących tych samych nieruchomości zaobserwowano również (tj. analogicznie jak dla opisanej powyżej Woli Grzymkowej) dla obrębów wykazanych w tab. 11.

Obręb	Numer działki	Liczba wniosków złożonych na daną działkę
A-1	32	2
	361/3, 363/2-6, 383/1-6, 646/1	2
A-2	28/2	3
A-3	397, 398	2
A-4	6	5
A-8	7, 10, 11	3
Antoniew	11/3	2
Beldów	212/5-8, 212/12-17	2
	286, 324	2
	96/2	2
Brużyczka Księstwo	23/1, 23/2	2
Brużyczka Mała	250	2
	88/1, 88/2	2
Budy Wolskie	105/9, 105/10	2
Ciężków	101/10, 101/11	2
	101/12	2
	101/9	2
	125	2
	154/27, 154/33, 154/34, 154/35	2
	158/1, 158/2	2
	172/1, 172/2	2
	65	2
	67/13	3
	70/1-2	2
	70/3-4	2
Jastrzębie Górne	107/1-2, 107/4, 107/6-8, 107/11-12, 107/15-16	4
Karolew	79/1, 79/3	2
Kolonia Brużycza	165	2
	224/16-18	2
	238/4	5
Krzywiec	260/19	2
	345/2	3
Łobódź	101/8, 101/11	2
	38/1-5	2
Nowe Krasnodęby	152/1	3
Ruda Bugaj	117/31	2
	21/1 (po podziale: 21/3-12)	2
	70/3	2
	84/11, 84/12	4
	85/5	2
Sanie	78/1	10
Stare Krasnodęby	199, 120	2
	33/9	3
Stary Adamów	70	2
	84/1	2
Wola Grzymkowa	110, 119	2
	125/1	2
	128	2

	155/1 (790)	2
	156	2
	165/1-4	99
	167/24	2
	383/3-6	4
	42	2
	62	2
	97/1	4
	97/2	2
Zgniłe Błoto	4	2

Tab.11. Numery działek i odpowiadająca im liczba wniosków. (źródło: opracowanie własne)

Zdecydowana większość wniosków dotyczyła zmiany przeznaczenia działki lub jej części na teren zabudowy mieszkaniowej (lub innej, ujętej w ramach jednego przeznaczenia w Studium – np. MN_{ML}). Część z nich została złożona przed uchwaleniem poszczególnych zmian obowiązującego MPZP (dotyczy miejscowych planów uchwalonych w ostatnim czasie) i została w nich uwzględniona, zatem w chwili obecnej wykazuje zgodność z MPZP. Pozostałe przeważnie dotyczą nieruchomości, które w obowiązującym miejscowym planie w całości lub częściowo posiadają funkcję rolną lub inną, wykluczającą realizację nowej zabudowy. Jednocześnie należy mieć na uwadze, że aktualnie (czerwiec 2018 r.) procedowanych jest kilkanaście miejscowych planów, z których 10 swoim zasięgiem obejmuje działki będące przedmiotem analizowanych wniosków. Na dzień dzisiejszy nie ma pewności jaki procent z nich i w jakim zakresie zostanie uwzględniony, niemniej jest to możliwe.

Złożone wnioski przeanalizowano również pod kątem zgodności postulowanej funkcji z ustaleniami SUIKZP i MPZP. Wyniki analiz prezentują Tab.8 i Tab. 9. Uwzględnienie wniosków w całości lub częściowo niezgodnych ze Studium wymagałoby jego fragmentarycznej zmiany, jednak należy mieć na uwadze, że ze względu na konieczność zrównoważonego rozwoju miasta, wykorzystania w pierwszej kolejności wymagają tereny uzbrojone oraz konfliktowe m.in. z obszarami o wysokich walorach ekologicznych. Nie zawsze jest to rozwiązanie optymalne.

Z uwagi na powyższe, wszystkie wnioski zgodne ze SUIKZP będą zatem realizowane sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez Gminę środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących MPZP 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 przynoszący przychód podatkowy Gminie;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian obowiązujących MPZP dotyczących przekształcenia terenów rolnych i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno-przestrzennej centrów wsi;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach otwartych pamiętając o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej funkcjonowania.

Powyższe zasady nie dotyczą zmian obowiązujących MPZP związanych z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa.

5. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

W rozpatrywanym okresie czasu nie zostały wydane żadne decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

6. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 49 MPZP, które swoim zasięgiem obejmują obszar stanowiący aż 99,98% całej gminy. Dla nieruchomości zlokalizowanych w ich zasięgu brak jest podstaw pranych do wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Dla pozostałych 0,02% powierzchni gminy, tj. dla działek zlokalizowanych w obrębie:

- 1) Łobódź, o nr: 62/1, 63, 64,
- 2) A-11, o nr: 118,
- 3) A-10, o nr: 97/37, 97/38, 97/39, 97/40, 97/41, 97/42,

w analizowanym w ramach niniejszego opracowania okresie nie wydano żadnej decyzji o warunkach zabudowy.

7. ANALIZA WYDANYCH DECYZJI O POZWOLENIU NA BUDOWĘ ORAZ ZGŁOSZEŃ BUDOWY**7.1. POZWOLENIA NA BUDOWĘ¹⁰**

Z materiałów przekazanych przez organ wydający decyzje o pozwoleniu na budowę wynika, że od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki wydanych zostało łącznie 1447 decyzji, z czego wiążących, tj. mających istotny wpływ na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym wyselekcjonowano 577 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 wydana/zakończona ze skutkiem pozytywnym dla sprawy ale z pewnością wyniki poniższej analizy ułatwią podejmowanie przyszłych decyzji planistycznych, ponieważ wskazują na pewien trend inwestycyjny panujący obecnie w Gminie Aleksandrów Łódzki.

Obręb	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:				SUMA	Udział [%]
	2015	2016	2017	2018		
A-1	2	5	1	2	10	1,7%
A-2	3	5	6	2	16	2,8%
A-3	1	1	8	1	11	1,9%
A-4	1	10	5	0	16	2,8%
A-5	3	2	5	0	10	1,7%
A-6	2	2	1	0	5	0,9%
A-7	7	4	9	5	25	4,3%
A-8	4	3	2	2	11	1,9%
A-9	6	12	7	5	30	5,2%
A-10	2	2	5	4	13	2,2%
A-11	6	10	13	1	30	5,2%
Antoniew	3	8	1	3	15	2,6%
Beldów	1	1	4	4	10	1,7%
Brużyczka Księstwo	1	8	6	2	17	2,9%
Brużyczka Mała	4	3	3	2	12	2,1%
Budy Wolskie	3	9	6	1	19	3,3%
Chrośno	0	0	1	0	1	0,2%
Ciężków	1	2	1	4	8	1,4%
Jastrzębie Górne	3	1	3	0	7	1,2%
Karolew	1	1	2	1	5	0,9%
Kolonia Brużyca	5	3	6	1	15	2,6%
Krzywiec	6	7	12	2	27	4,7%
Łobódź	1	1	2	2	6	1,0%
Nakielnica	1	2	0	1	4	0,7%
Nowe Krasnodęby	2	1	1	0	4	0,7%
Nowy Adamów	1	2	3	3	9	1,6%
Prawęcice	1	0	1	0	2	0,3%
Rąbień	18	21	32	7	78	13,5%
Rąbień AB	13	40	15	7	75	13,0%
Ruda Bugaj	7	11	10	3	31	5,4%
Sanie	6	2	2	2	12	2,1%
Słowak	2	2	2	1	7	1,2%
Sobień	1	0	0	0	1	0,2%

¹⁰ Dalej PNB

Stare Krasnodęby	1	5	1	2	9	1,6%
Stary Adamów	1	2	0	1	4	0,7%
Wola Grzymkowa	5	5	1	6	17	2,9%
Zgniłe Błoto	1	3	2	0	6	1,0%
ŁĄCZNIE	126	196	179	77	578¹¹	100,0%

Tab.12. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)

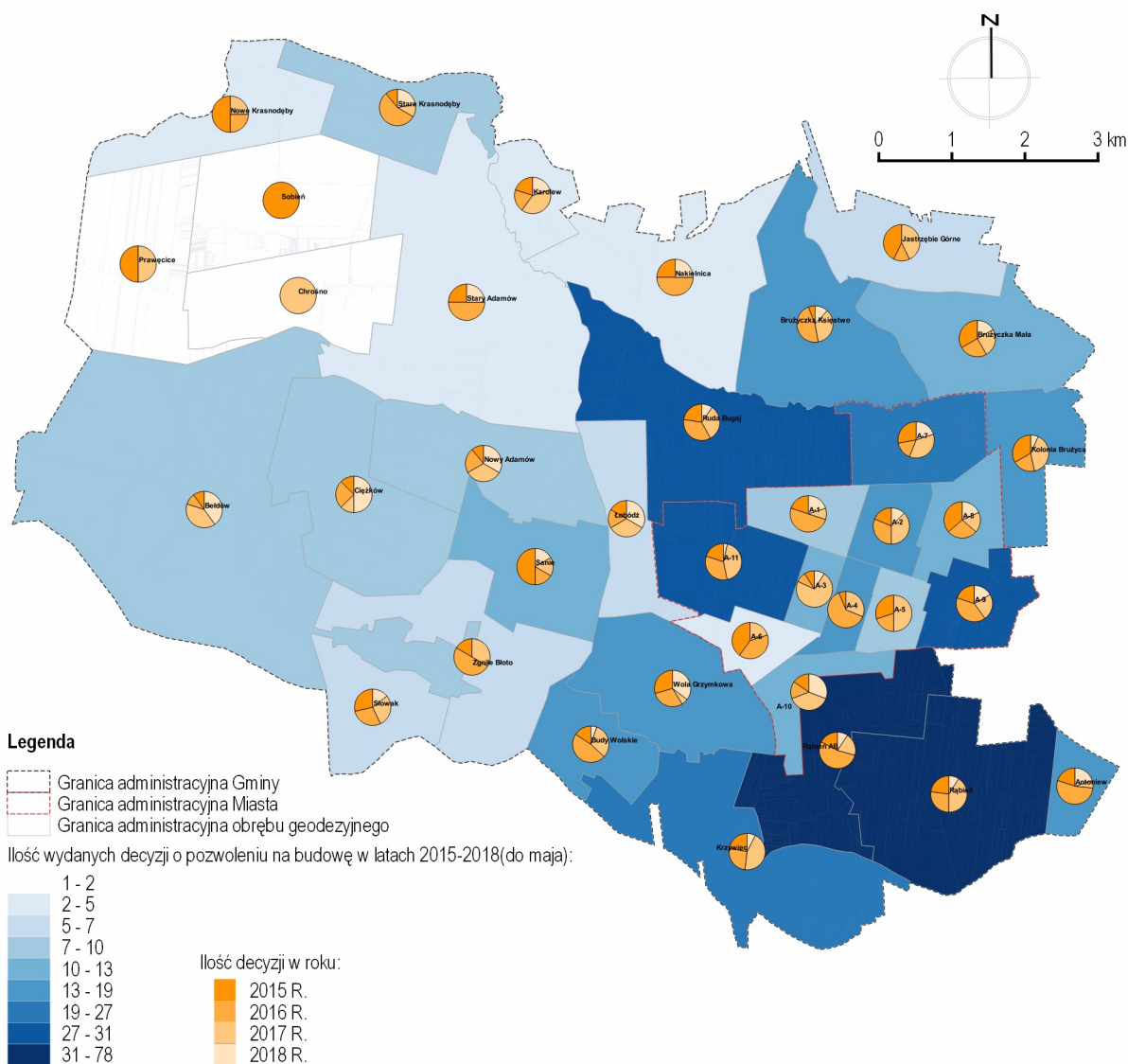
Na podstawie zestawienia przedstawionego w tabeli powyżej stwierdza się, że w ujęciu „rok do roku” ilość wydawanych decyzji związanych z budową obiektów budowlanych mających istotny wpływ na przestrzeń gminy zwiększa się z tym, że niewielki spadek miał miejsce w 2017 roku.

Wzrost odnotowano w 2016 roku bo aż o 55,5% w stosunku do roku 2015. Co więcej, na podstawie powyższych danych można również przyjąć, że spory wzrost wydanych decyzji będzie miał miejsce w 2018 roku, ponieważ ich ilość wydana do końca kwietnia br. to niespełna 80. Przy utrzymującej się tendencji należy spodziewać się około 240 decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych do końca roku 2018, co stanowić będzie wzrost o 34% w stosunku do 2017 r.

Największa ilość decyzji o pozwoleniu na budowę została wydana w obrębach Rąbień oraz Rąbień AB. Łącznie w ww. lokalizacjach wydano 153 decyzje stanowiące 26,5% wszystkich analizowanych pozwoleń na budowę. Najmniejszą liczbą charakteryzują się natomiast obręby zlokalizowane najdalej na zachód od centrum gminy takie jak Chrośno, Sobień i Prawęcice, gdzie łącznie zanotowano zaledwie 4 decyzje, odpowiednio 1, 1 i 2 (około 0,7%).

Ponadto, podkreślenia wymaga, że niemal 70% wszystkich pozwoleń na budowę wydana została dla nieruchomości położonych poza obszarem miasta, w Aleksandrowie Łódzkim było ich pozostałe 30%.

¹¹ Wartość łączna przedstawiona w wykazie jest powiększona, ponieważ jedna z decyzji odnosiła się do działek zlokalizowanych w dwóch obrębach i tak też została zewidencjonowana w wykazie.



Rys.5. Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: opracowanie własne)

Podczas analizy został również dokonany podział przedmiotowych PNB według rodzaju inwestycji, której dotyczyły. Wyróżniono 9 głównych grup funkcji, jak:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – dalej MN;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa – dalej MN-U;
- 3) zabudowa rekreacji indywidualnej – dalej ML;
- 4) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna – dalej MW;
- 5) zabudowa usługowa – dalej U;
- 6) zabudowa usług sportu i rekreacji – dalej US;
- 7) obiekty produkcyjne, składy i magazyny – dalej P;
- 8) obsługa komunikacji samochodowej – dalej KSO;
- 9) infrastruktura techniczna (wyłącznie w zakresie budowy biologicznej oczyszczalni ścieków oraz stacji bazowej telefonii komórkowej) – dalej IT.

Funkcja	Liczba decyzji o pozwoleniu na budowę wydana w roku:				SUMA	Udział [%]
	2015	2016	2017	2018		
ML	0	1	0	0	1	0,2%
MN	115	178	155	69	517	89,6%
MN-U	1	1	6	0	8	1,4%

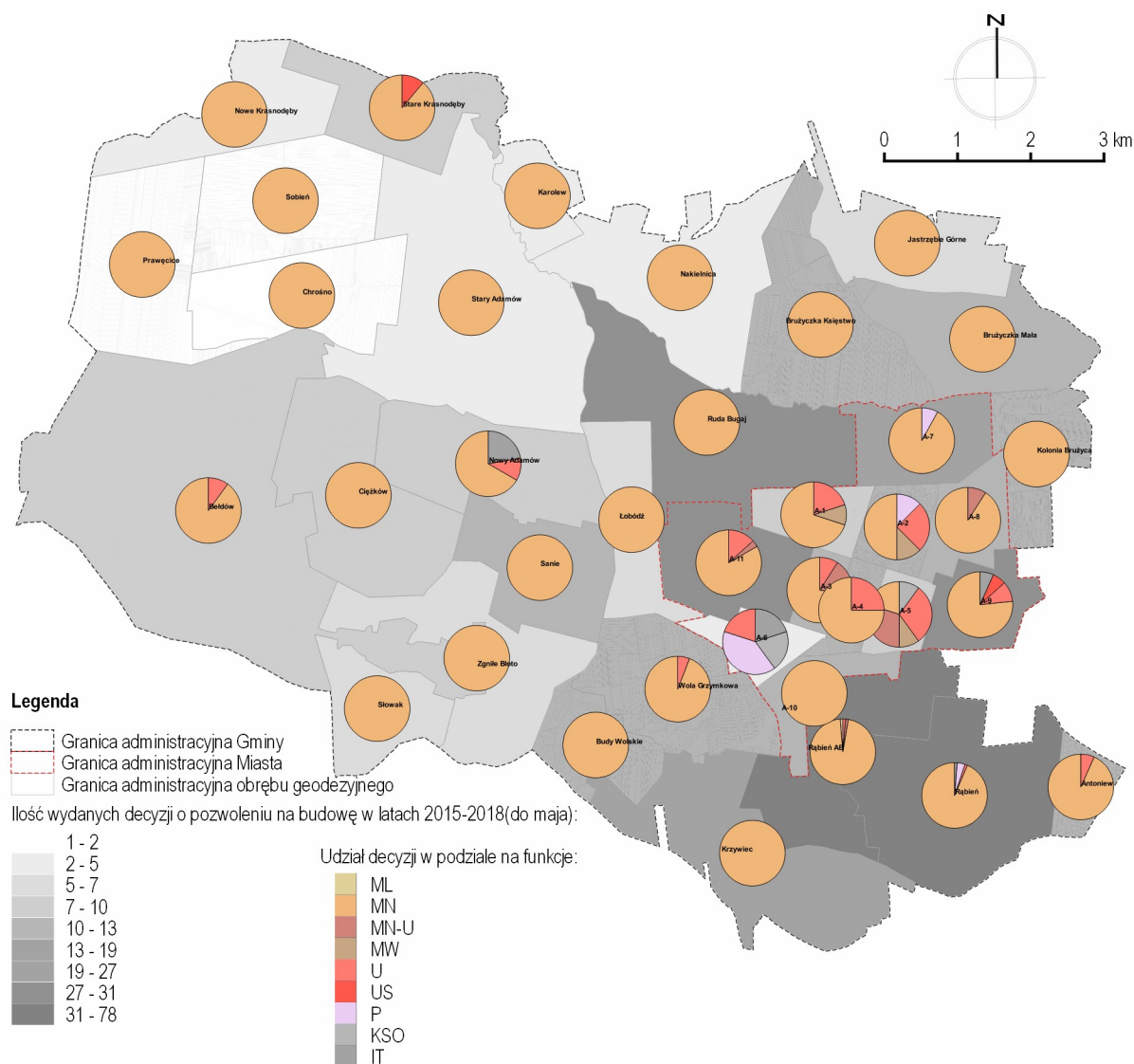
MW	2	1	1	0	4	0,7%
U	4	10	8	5	27	4,7%
US	0	0	0	1	1	0,2%
P	3	2	5	1	11	1,9%
KSO	1	1	0	0	2	0,3%
IT	1	2	2	1	6	1,0%
ŁĄCZNIE	127	196	177	77	577	100,0%

Tab.13. Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. w podziale na rodzaj inwestycji. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)

Można zauważyć, że w okresie ostatnich 4 lat największy ruch inwestycyjny związany jest z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (wolno stojącą, w zabudowie bliźniaczej oraz szeregowej), której udział stanowi niespełna 90% wszystkich analizowanych PNB. W szerszym ujęciu, tzn. biorąc pod uwagę wszystkie decyzje odnoszące się do szeroko rozumianej zabudowy mieszkaniowej, inwestycji mieszkaniowo-usługowych było około 92%. W tym miejscu wyróżnić można dodatkowo ilość decyzji dotyczących zabudowy usługowej, których było ogólnie 27, czyli prawie 5%. Pozostałe decyzje to w większości pojedyncze przypadki o łącznym udziale 3%.

Poniżej kartodiagram obrazujący rozkład decyzji o pozwoleniu na budowę w podziale na funkcje zabudowy, której dotyczyły w ujęciu całej gminy, z podziałem na obręby geodezyjne.

Jak można zauważyć, poza obszarem miasta PNB dotyczyły głównie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sporadycznie wydawane były decyzje dotyczące usług bądź infrastruktury technicznej, natomiast obręby miejskie charakteryzują się o wiele większym zróżnicowaniem funkcji. Właściwie widać pewną zasadę, mianowicie im bliżej centrum miasta tym mniej decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a więcej usługowych lub mieszkaniowych wielorodzinnych, co na dobrą sprawę jest zjawiskiem naturalnym tudzież pożądanym w zagospodarowaniu przestrzennym rozwijających miast.



Rys.6. Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne oraz funkcje zabudowy. (źródło: opracowanie własne)

7.2. ZGŁOSZENIA BUDOWY

Analizie poddano wyłącznie zgłoszenia budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dotyczących terenów całej gminy Aleksandrów Łódzki, które zostały zarejestrowane w Starostwie Powiatowym od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. Nie analizowano zgłoszeń dotyczących budowy liniowych lub kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej oraz zgłoszeń przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych z uwagi na ich nieznaczny wpływ na rzeczywiste zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym obszaru objętego niniejszym opracowaniem.

Obręb	Liczba zgłoszeń złożonych w roku:				SUMA
	2015	2016	2017	2018	
A-1	1	0	0	0	1
A-2	1	0	0	0	1
A-3	0	0	0	0	0
A-4	1	0	0	0	1
A-5	0	0	0	0	0
A-6	0	0	0	0	0
A-7	3	0	0	0	3

A-8	1	2	1	0	4
A-9	3	1	1	0	5
A-10	2	2	1	0	5
A-11	2	2	2	0	6
Antoniew	1	1	0	0	2
Bełdów	0	0	0	0	0
Brużyczka Księstwo	1	2	1	0	4
Brużyczka Mała	1	0	0	0	1
Budy Wolskie	2	3	0	1	6
Chrośno	0	0	0	0	0
Ciężków	3	1	1	1	6
Jastrzębie Górne	2	0	0	0	2
Karolew	0	0	1	0	1
Kolonia Brużycy	0	0	0	0	0
Krzywiec	1	1	2	0	4
Łobódź	0	0	0	0	0
Nakielnica	0	0	0	0	0
Nowe Krasnodęby	2	1	0	0	3
Nowy Adamów	3	0	0	0	3
Prawęcice	0	0	0	0	0
Rąbień	7	4	2	0	13
Rąbień AB	5	3	2	0	10
Ruda Bugaj	6	2	1	2	11
Sanie	1	0	1	0	2
Słowak	0	0	0	0	0
Sobień	0	0	0	0	0
Stare Krasnodęby	1	0	0	0	1
Stary Adamów	0	2	0	1	3
Wola Grzymkowa	4	5	0	0	9
Zgniłe Błoto	0	0	0	0	0
ŁĄCZNIE	54	32	16	5	107

Tab.14. Wykaz zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Gminie Aleksandrów Łódzki w podziale na obręby geodezyjne – stan na koniec kwietnia 2018 r. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)

Jak wynika z powyższego zestawienia zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w ujęciu rocznym jest coraz mniej pomimo faktu, iż od lipca 2015 roku rozszerzony został katalog budów zwolnionych z uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę, zgodnie z którym pozwolenia na budowę nie wymaga budowa wolno stojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, których obszar oddziaływania mieści się w całości na działce lub działkach, na których zostały zaprojektowane. Wymienione wyżej okoliczności z pewnością świadczą o zwolnieniu budowlanym budownictwa jednorodzinnego co może wynikać ze zmniejszającego się zapotrzebowania na zabudowę jednorodzinną indywidualnych inwestorów lub zwiększeniem się cen gruntów przeznaczonych pod tego rodzaju budownictwo.

W ujęciu statystycznym 76% wszystkich zgłoszeń dotyczyło terenów gminnych natomiast zaledwie 24% to zgłoszenia budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na terenie miasta.

Obrębami miejskimi, charakteryzującymi się największą ilością zgłoszeń są odpowiednio: A-11, A-10, A-9, A-8 i A-7 gdzie odnotowano ponad 88% wszystkich zgłoszeń w mieście. Z kolei obręby Rąbień, Ruda Bugaj, Rąbień AB oraz Wola Grzymkowa to gminne obszary gdzie zarejestrowano najwięcej zgłoszeń bo w sumie 43, co stanowi ponad 53% wszystkich zgłoszeń z terenu gminy i co ciekawsze, niewiele ponad 40% wszystkich zgłoszeń łącznie z terenu miasta i gminy.

Poniżej kartodiagram z wizualizacją wyników, który wskazuje jednoznacznie, iż największy ruch inwestycyjny związany z zabudową jednorodzinną odnotowano w południowo-wschodniej części gminy w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi.

8. WIELOLETNI PLAN SPORZĄDZANIA MPZP¹²

- 1) udział terenów, na których ujawniono brak MPZP oraz wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu – przydzielona waga 3 jeśli występuje;
- 2) udział terenów wskazanych przez SUIZP do sporządzenia MPZP – przydzielona waga wg zasady: suma terenów wskazanych przez SUIKZP w danym obrębie pomnożona przez wartość 2;
- 3) udział wniosków o zmianę MPZP i/lub SUIKZP zgodnych ze SUIKZP – przydzielona waga wg zasady: suma wniosków zgodnych ze SUIKZP pomnożona przez wartość 0,5;
- 4) udział wniosków o zmianę MPZP i/lub SUIKZP częściowo zgodnych lub niezgodnych z MPZP – przydzielona waga wg zasady: suma wniosków częściowo zgodnych lub niezgodnych z MPZP pomnożona przez wartość 0,5;
- 5) udział decyzji o pozwoleniu na budowę i zgłoszeń budowy – przydzielona waga wg zasady: suma wydanych PNB i zgłoszeń budowy w danym obrębie pomnożona przez wartość 0,5;
- 6) udział terenów, na których aktualnie trwają procedury planistyczne – przydzielona waga wg zasady: suma procedur w danym obrębie pomnożona przez wartość -1;

37

- 7) udział terenów, gdzie wprowadzono już zmiany MPZP – przydzielona waga wg zasady: suma zakończonych procedur dot. zmiany MPZP pomnożona przez wartość -1;
- 8) udział terenów, które zostały uwzględnione w harmonogramie uchwalania planów, przyjętym Uchwałą nr LIV/517/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 kwietnia 2018 r., jako zaplanowane na rok 2018 – przydzielona waga wg zasady: suma planowanych procedur pomnożona przez wartość -1;
- 9) dodatkowe uwarunkowania, jeśli występuje:
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią – przydzielona waga 4,
 - MPZP opracowany na podstawie nieobowiązującej ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, z wyjątkiem planów „podstawowych” – przydzielona waga 5.

Biorąc pod uwagę fakt, iż w ostatnich latach na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki nie wydano żadnych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego nie uwzględniono ich w badaniu oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu.

Poniżej analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych przygotowana w oparciu o wyżej wymienione kryteria oceny.

Obręb	Wytyczne do oceny predyspozycji danego obrębu do sporządzenia planu:										SUMA
	1	2	3	4	5	6	7	8	9A	9B	
A-1	0	8	1,5	3	5,5	-2	-5	0	0	0	11,0
A-2	0	4	0,5	3	8,5	-1	-6	0	0	0	8,5
A-3	0	0	2,0	1	5,5	-1	-4	0	0	0	3,0
A-4	0	0	3,5	4	8,5	0	-5	-1	0	0	10,0
A-5	0	2	1,5	1	5,0	0	-5	0	0	0	4,0
A-6	0	0	0,0	0	2,5	0	-4	0	0	0	-1,5
A-7	0	2	1,0	1	14,0	-1	-2	0	4	0	19,0
A-8	0	2	0,5	2	7,5	-1	0	-1	0	0	10,0
A-9	0	0	0,0	1	17,5	0	-1	0	0	0	17,0
A-10	3	0	0,0	2	9,0	0	0	0	0	5	18,5
A-11	3	2	0,0	2	18,0	-1	-1	-1	0	0	21,5
Antoniew	0	0	1,5	0	8,5	0	-1	0	0	0	9,0
Beldów	0	4	2,5	5	5,0	0	-2	0	0	0	14,0
Brużyczka Księstwo	0	2	1,0	7	10,5	0	-1	0	4	0	23,0
Brużyczka Mała	0	0	1,5	6	6,5	0	0	0	4	0	17,5
Budy Wolskie	0	0	3,5	4	12,5	0	0	-1	0	0	19,0
Chrośno	0	0	0,0	0	0,5	0	0	0	0	0	0,5
Ciężków	0	2	10,0	20	7,0	0	0	0	0	0	38,5
Jastrzębie Górne	0	2	2,5	3	4,5	0	0	-1	0	0	11,0
Karolew	0	0	1,0	2	3,0	0	0	0	4	0	9,5
Kolonia Brużycza	0	0	3,0	8	7,5	0	0	0	4	0	22,0
Krzywiec	0	2	2,0	6	15,5	0	-1	0	0	0	24,5
Łobódź	3	0	6,0	7	3,0	-1	0	-1	0	0	17,0
Nakielnica	0	0	2,0	3	2,0	-1	0	0	4	0	9,5
Nowe Krasnodęby	0	0	1,5	2	3,5	0	0	0	0	0	6,5
Nowy Adamów	0	0	1,0	7	6,0	-1	-1	0	0	0	11,5
Prawęcice	0	0	0,0	0	1,0	0	0	0	0	0	1,0
Rąbień	0	2	2,0	4	45,5	-1	-2	0	0	5	55,0
Rąbień AB	0	2	0,5	2	42,5	0	-1	0	0	0	45,5
Ruda Bugaj	0	6	7,0	11	21,0	-1	-1	-1	4	0	46,0
Sanie	0	2	6,0	8	7,0	-1	0	0	0	0	21,5

Słowak	0	0	0,0	0	3,5	0	0	0	0	0	3,5
Sobień	0	4	0,5	1	0,5	0	-1	0	0	0	4,5
Stare Krasnodęby	0	6	3,0	5	5,0	-1	0	0	4	0	21,5
Stary Adamów	0	2	2,0	5	3,5	0	-1	0	4	0	15,5
Wola Grzymkowa	0	2	59,5	67	13,0	0	-2	-2	0	0	137,5
Zgniłe Błoto	0	2	2,5	3	3,0	0	0	-1	0	0	9,0

Tab.15. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. (źródło: opracowanie własne)

Liczba punktów	Potrzeba przystąpienia do sporządzenia MPZP
≥ 57	Znaczna
44 – 56,5	Duża
31 – 43,5	Średnia
18 – 30,5	Mała
5 – 17,5	Znikoma
≤ 4,5	Brak

Tab.16. Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP. (źródło: opracowanie własne)

Z powyższej analizy wynika, że w pierwszej kolejności zaleca się przystąpienie do sporządzenia zmiany MPZP dla obrębu Wola Grzymkowa. Obręb ten uzyskał największą ilość punktów w ocenie predyspozycji bo aż 137,5. Warto nadmienić, że spora część punktów została uzyskana poprzez uwzględnienie wniosków od tych samych osób dotyczących tych samych nieruchomości, o czym było więcej w rozdziale 4 (Analiza wniosków złożonych do SUIKZP oraz MPZP). Mimo tego ww. obręb charakteryzuje się znaczną potrzebą przystąpienia do sporządzenia planu.

Spory ruch inwestycyjny oraz sprzyjające warunki do rozwoju zabudowy można również zaobserwować w obrębach Rąbień, Rąbień AB i Ruda Bugaj gdzie według oceny predyspozycji potrzeba sporządzenia nowego lub ewentualna zmiana planu jest duża. Z kolei średnią konieczność przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego odnotowano w przypadku obrębu Ciężków, który uzyskał 38,5 pkt.

Obręby miejskie A-7, A-10 i A11 oraz wiejskie Brużyczka Księstwo, Budy Wolskie, Kolonia Brużycza, Sanie, Stare Krasnodęby i Krzywiec uplasowały się w grupie obrębów, dla których potrzeba sporządzenia MPZP jest mała.

Najniższy priorytet konieczności sporządzenia MPZP charakteryzuje obręb A-1, A-2, A-4, A-8 i A-9 w mieście, natomiast na terenach wiejskich są to Antoniew, Beldów, Brużyczka Mała, Jastrzębie Górne, Karolew, Łobódź, Nakielnica, Nowe Krasnodęby, Nowy Adamów, Stary Adamów i Zgniłe Błoto. Znikoma potrzeba na nowy plan w ww. obrębach nie oznacza, że należy je zupełnie pomijać opracowując szczegółowy harmonogram prac planistycznych.

Zgodnie z wynikami powyższej analizy, na dzień sporządzenia opracowania nie ma potrzeby do podejmowania konkretnych czynności planistycznych dla obrębów: A-3, A-5 i A-6 w mieście oraz Chrośno, Prawęcice, Słowak i Sobień w gminie, gdyż uzyskana liczba punktów jest bliska zeru, wręcz w niektórych przypadkach ujemna.

Reasumując, wieloletni plan sporządzania MPZP powinien być traktowany jako wyznacznik do podejmowania decyzji planistycznych aczkolwiek nie należy zapominać o ciągłym monitorowaniu zmian zachodzących w procesie rozwoju przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. Stała analiza pozwoli określić na bieżąco ewentualną konieczność i zasadność zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla jej realizacji, co więcej może być również wykorzystywana dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania. W konsekwencji wpłynie to na zwiększenie skuteczności działań zmierzających do osiągnięcia założonych celów.

Pożądane jest sporządzanie planów miejscowych obszarami całych obrębów również w przypadku, gdy w granicach danego obrębu przeważają grunty leśne lub rolne. Obręby mogą być łączone i obejmowane wspólnym planem. Ponadto, dopuszcza się możliwość objęcia planem wyłącznie części wskazanego obrębu w zależności od zaistniałych okoliczności przemawiających za taką decyzją.

Ustala się harmonogram uchwalania planów miejscowych w realizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem toczących się procedur. Harmonogram będzie systematycznie aktualizowany i poszerzany w oparciu o kolejne wyniki analizy wykonywane na podstawie art. 32 UPiZP.

Zakres planów miejscowych	Rok przystąpienia	Powierzchnia objęta planem [ha]	Stan zaawansowania
Procedury trwające			
Przeprowadzenie kabla elektroenergetycznego 110 kV w obszarze gminy i miasta. Uchwała o przystąpieniu do zmiany mpzp dla obszaru miasta nr XVIII/188/15 zmieniona uchwałą nr XLIV/414/17	17 grudnia 2015 r. zmiana 21 września 2017 r.	-	Procedura na etapie przygotowywania materiałów do uchwalenia
Fragment obrębu wiejskiego Nowy Adamów, w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki. Uchwała nr XXII/231/16	31 marca 2016 r.	3,7	Procedura na etapie przygotowywania materiałów do uchwalenia
Fragment obrębu A-1 w rejonie ulic 1-go Maja, Ogrodowej, Kordeckiego i Daszyńskiego. Uchwała nr XXV/258/16	23 czerwiec 2016 r.	2,5	Procedura na etapie wylaniania projektanta
Fragment obrębów wiejskich Ruda Bugaj i Nakielnica.	2016 r.	27	Procedura na etapie tworzenia projektu planu
Fragment obrębów miejskich A-2 i A-7 w rejonie ulic Spółdzielczej, Zgierskiej i Składowej. Uchwała nr XXXVII/369/17	28 marca 2017 r.	7,0	Procedura na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu
Fragment obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suchej i drogi krajowej nr 71. Uchwała XXXIV/331/17 zmieniona uchwałą XXXVI/344/17	26 stycznia 2017 r. zmiana 23 lutego 2017 r.	18,3	Procedura na etapie ponownego wyłożenia do publicznego wglądu
Przeprowadzenie kabla elektroenergetycznego 110 kV w obszarze gminy i miasta. Uchwała o przystąpieniu do zmiany mpzp dla obszaru gminy nr XXXV/11/361/17	28 marca 2017 r.	-	Procedura na etapie przygotowania materiałów do uchwalenia
Fragment obrębu miejskiego A-1 w rejonie ulicy Warszawskiej i Placu Kościuszki. Uchwała XLIV/413/17	21 września 2017 r.	0,22	Procedura na etapie składania uwag
Fragment obrębu miejskiego A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej. Uchwała XLVII/448/17	23 listopada 2017 r.	35,00	Procedura na etapie opiniowania i uzgadniania
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki. Uchwała XLVII/449/17 (obszar miasta) Uchwała XLVII/450/17 (obszar gminy)	23 listopada 2017 r.	Zmiana wyłącznie ustaleń tekstowych.	Procedura na etapie składania uwag
Fragment obrębu wiejskiego Sanie. Uchwała nr LII/499/18	22 marca 2018 r.	20,00	Procedura na etapie zbierania wniosków
Fragment obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby. Uchwała nr LII/500/18	22 marca 2018 r.	10,00	Procedura na etapie zbierania wniosków
Fragment obrębu miejskiego A-8 w rejonie ulicy Wojska Polskiego. Uchwała nr LIV/519/18	26 kwietnia 2018 r.	0,25	Procedura na etapie opiniowania i uzgadniania
Fragment obrębu miejskiego A-11 w rejonie ulic Wierzbńskiej i Grabowej. Uchwała nr LV/530/18	30 maja 2018 r.	0,55	Procedura na etapie tworzenia projektu planu
Fragment obrębu wiejskiego Ruda Bugaj. Uchwała nr LIV/518/18	26 kwietnia 2018 r.	19,00	Procedura na etapie tworzenia projektu planu
Fragment obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Złocieniowej. Uchwała nr LV/529/18	30 maja 2018 r.	1,2	Procedura na etapie zbierania wniosków.
Fragment obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek Uchwała nr LV/531/18	30 maja 2018 r.	2,2	Procedura na etapie zbierania wniosków.

Fragment obrębu wiejskiego Łobódź Uchwała nr LIV/520/18	26 kwietnia 2018 r.	15,00	Procedura na etapie tworzenia projektu planu.
Fragment obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto Uchwała nr LVI/540/18	28 czerwca 2018 r.	11,00	Procedura na etapie zbierania wniosków.
Zakres planów miejscowych	Rok przystąpienia	Powierzchnia objęta planem [ha]	Stan zaawansowania
Procedury zaplanowane na rok 2018			
Fragment obrębu A-4 w rejonie ulicy Pabianickiej, Mickiewicza i Machulskiego.	2018	-	-
Fragment obrębu Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz przy granicy z obrębem A-6 w Aleksandrowie Łódzkim.	2018	-	-
Fragment obrębu Budy Wolskie w rejonie D.G. 120022E oraz ulic Malowniczej i Szaflarowej.	2018	-	-

Tab.17. Harmonogram uchwalania planów miejscowych w realizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem toczących się procedur. (źródło: UMiG, opracowanie własne)

9. PODSUMOWANIE

Podstawą prawną opracowania studium oraz jego zmian jest ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (dalej: UPiZP) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (dalej: Rozporządzenie). Analiza zgodności treści ujednoliconej wersji zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki (dalej: SUiKZP lub Studium) z wymogami UPiZP (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073 z późn. zm.) wykazała, iż zostały w nim uwzględnione wszystkie elementy określone w jej art. 10 ust. 1 i 2, choć część z nich podczas kolejnej zmiany należałoby uzupełnić i zaktualizować. Podczas sporządzania analizowanego Studium spełniono wymogi określone przez Rozporządzenie. Nie zostały w nim uwzględnione uwarunkowania wynikające z niektórych dokumentów strategicznych wyższego szczebla, takich jak „Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2020”, „Studium rozwoju Łódzkiego Obszaru Metropolitalnego” i „Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2014-2020”, co może stanowić podstawę do podjęcia jego przyszłej zmiany.

Należy podkreślić, że celem każdego studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, a jego postanowienia mają charakter nienormatywny. Jest to dokument o wyższym stopniu ogólności od pozostałych narzędzi planistycznych wykorzystywanych na szczeblu gminnym, tj. planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu i pozostaje uniwersalny pomimo zmian w przepisach odrębnych, związanych z procedurą planowania przestrzennego. Problematykę aktualności Studium należy jednak (zgodnie z art. 32 ust. 1 UPiZP) wiązać przede wszystkim ze zmianami w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, a więc zmianami uwarunkowań faktycznych, a nie prawnych.

Wobec powyższego stwierdza się częściową dezaktualizację Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, stanowiącą naturalną konsekwencję upływu czasu i – co za tym idzie – zmieniających się uwarunkowań prawnych oraz rzeczywistych (związanych z zagospodarowaniem terenu). Powyższe nie stanowi jednak podstawy do uznania tego opracowania za nieważnego oraz nie warunkuje konieczności przystąpienia w trybie pilnym do przystąpienia do zmiany, a jedynie sygnalizuje fakt wystąpienia elementów, które należałoby uzupełnić podczas najbliższej aktualizacji.

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki obowiązuje łącznie 49 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (dalej: MPZP lub miejscowe plany), które obejmują swym zasięgiem obszar stanowiący 99,98% całej gminy. Następujące MPZP w całości lub w części zostały sporządzone w oparciu o przepisy nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- 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. (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2001 r. Nr 34, poz. 344) – w całości,
- 2) Uchwała Nr XLV/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 (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2002 r. Nr 287, poz. 3766) – w całości,
- 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 (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 758) – 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 (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 759) – w części.

Plany te wymagają dostosowania w całości (pkt 1 i 2) lub w części (pkt 3 i 4) do aktualnie obowiązujących przepisów prawa (głównie do art. 15 i art. 16 ust. 1 UPiZP) oraz zmian uwarunkowań przestrzennych, które nastąpiły w ostatnich latach. Podstawą prawną sporządzenia pozostałych MPZP była ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analiza wykazała, że większość obowiązujących na terenie gminy i miasta miejscowych planów jest zgodna z ustaleniami Studium. Ewentualne braki zgodności wynikają ze zmiany polityki przestrzennej lub z faktycznego sposobu zagospodarowania oraz z faktu uchwalenia ich przed wejściem w życie ostatniej zmiany SUIKZP z 2016 roku.

Obecnie na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki prowadzonych jest 17 odrębnych procedur planistycznych związanych z opracowaniem miejscowych planów, których głównym celem jest chęć uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz wprowadzenia nowych zasad zagospodarowania danego obszaru, zgodnie z ustaleniami/wskazaniami przyjętymi w obowiązującym Studium.

Ocena postępów w opracowywaniu MPZP wykazała, że rocznie Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała średnio 3 miejscowe plany, a średnia długość procedury planistycznej w analizowanym okresie wynosiła około 1,5 roku. Obecny czas pracy nad planami oceniono na zadowalający.

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.

W okresie rozpatrywanym w ramach niniejszej analizy łącznie wpłynęły 403 wnioski postulujące o zmianę przeznaczenia przewidzianego w obowiązującym miejscowym planie i/lub Studium. Analiza wykazała, że największa potrzeba realizacji nowych inwestycji, wyrażona liczbą złożonych wniosków odnosi się do obrębu Wola Grzymkowa, którego dotyczyło aż 33% wszystkich wniosków (złożonych zarówno dla obszaru miasta i wsi) oraz 37% wniosków dla nieruchomości zlokalizowanych w zasięgu wiejskiej części Gminy Aleksandrów Łódzki. Dla ośmiu spośród trzydziestu trzech obrębów więcej niż połowa wniosków wykazuje niezgodność ze SUIKZP, zatem przyjęcie ich wymagałoby zmiany również Studium. Zważywszy na powyższe, wszystkie wnioski zgodne ze SUIKZP będą zatem realizowane sukcesywnie, przy jednoczesnym uwzględnieniu posiadanych przez Gminę środków, według następujących zasad:

- 1) priorytetowo należy realizować zmiany obowiązujących MPZP 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 przynoszący przychód podatkowy Gminie;
- 2) następnie, w celu uniknięcia zmian obowiązujących MPZP dotyczących przekształcenia terenów rolnych i leśnych na cele budowlane, należy w pierwszym rzędzie koncentrować działania planistyczne zmierzające do wypełnienia i rozbudowy zastanej struktury funkcjonalno-przestrzennej centrów wsi;
- 3) w trzeciej kolejności można myśleć o wprowadzaniu nowej zabudowy na terenach otwartych pamiętając o konieczności zapewnienia niezbędnej infrastruktury do jej funkcjonowania.

Przywołane wyżej zasady nie dotyczą zmian obowiązujących MPZP związanych z potrzebą realizacji inwestycji celu publicznego oraz zmian wynikających z adaptacji do nowych przepisów prawa.

W rozpatrywanym przedziale czasu nie zostały wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego. Dla nieruchomości nieobjętych żadnym obowiązującym MPZP (0,02% powierzchni gminy) w analizowanym w ramach niniejszego opracowania okresie nie wydano decyzji o warunkach zabudowy (dla pozostałych działek brak jest do tego

podstaw prawnych). W okresie od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki wydanych zostało łącznie 577, istotnych z punktu widzenia niniejszej analizy, decyzji o pozwoleniu na budowę (dalej PNB lub, decyzje). Niemal 70% wszystkich PNB wydana została dla nieruchomości położonych poza obszarem miasta (głównie obręby Rąbień i Rąbień AB), zaś w Aleksandrowie Łódzkim było ich pozostałe 30%. Najmniejszym zainteresowaniem inwestycyjnym wyrażonym w postaci ilości wydanych decyzji charakteryzują się zachodnie jednostki, takie jak Chrośno, Sobień i Prawęcice. Przedmiotem 90% wszystkich PNB była zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Analiza zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych wykazała, że większość z nich (76%) dotyczyła terenów gminnych natomiast zaledwie 24% - miasta. Obrębami miejskimi, charakteryzującymi się największą ilością zgłoszeń są odpowiednio: A-11, A-10, A-9, A-8 i A-7 (80% wszystkich zgłoszeń w mieście), zaś wiejskimi – Rąbień, Ruda Bugaj, Rąbień AB oraz Wola Grzymkowa (53% wszystkich zgłoszeń w części wiejskiej).

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

- 1) Wola Grzymkowa - według oceny predyspozycji największa potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 2) Rąbień, Rąbień AB i Ruda Bugaj – według oceny predyspozycji duża potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 3) Ciężków - według oceny predyspozycji średnia potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 4) A-7, A-10 i A-11, Brużyczka Księstwo, Budy Wolskie, Kolonia Brużycza, Sanie, Stare Krasnodęby i Krzywiec - według oceny predyspozycji mała potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP,
- 5) A-1, A-2, A-4, A-8 i A-9, Antoniew, Beldów, Brużyczka Mała, Jastrzębie Górne, Karolew, Łobódź, Nakielnica, Nowe Krasnodęby, Nowy Adamów, Stary Adamów i Zgniłe Błoto - według oceny predyspozycji najmniejsza potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP (co nie oznacza, że należy je zupełnie pomijać opracowując szczegółowy harmonogram prac planistycznych.)

Zgodnie z wynikami analizy, na dzień jej sporządzenia nie ma potrzeby do podejmowania konkretnych czynności planistycznych dla obrębów: A-3, A-5 i A-6, Chrośno, Prawęcice, Słowak i Sobień.

Wieloletni plan sporządzania MPZP powinien być traktowany jako wyznacznik do podejmowania decyzji planistycznych, lecz niezależnie od powyższego należy dążyć do stałego monitorowania zmian w kształtowaniu się przestrzeni całej gminy Aleksandrów Łódzki, co pozwoli na bieżącą ocenę ewentualnej konieczności i zasadności zmian polityki oraz instrumentów niezbędnych dla jej realizacji. Co więcej, może być również wykorzystywane dla koordynacji, dokonywania ocen i prognozowania. Pożądane jest sporządzanie planów miejscowych obszarami całych obrębów również w przypadku, gdy w granicach danego obrębu przeważają grunty leśne lub rolne.

Ustala się harmonogram uchwalania planów miejscowych w realizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem toczących się procedur. Harmonogram będzie systematycznie aktualizowany i poszerzany w oparciu o kolejne wyniki analizy wykonywane na podstawie art. 32 UPiZP.

10. ZAŁĄCZNIKI

- 1) Aktualny stan MPZP, zał. nr 1;
- 2) Wnioski złożone do MPZP oraz ich zgodność ze SUIKZP, zał. nr 2;
- 3) Synteza i wieloletni plan sporządzania MPZP, zał. nr 3.

SPIS RYSUNKÓW

Rys.1.	Wykres obrazujący tendencje uchwalania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: opracowanie własne)	21
Rys.2.	Wykres obrazujący średni czas sporządzania MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki w ujęciu rocznym, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: opracowanie własne)	21
Rys.3.	Mapa obszarów wskazanych przez Studium do sporządzenia MPZP w Gminie Aleksandrów Łódzki. (źródło: opracowanie własne)	23
Rys.4.	Mapa złożonych wniosków do Studium lub MPZP w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: opracowanie własne)	28
Rys.5.	Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: opracowanie własne)	33
Rys.6.	Mapa wydanych decyzji o pozwoleniu na budowę w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne oraz funkcje zabudowy. (źródło: opracowanie własne)	35
Rys.7.	Mapa zgłoszeń budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego w Gminie Aleksandrów Łódzki zarejestrowanych od 2015 do końca kwietnia 2018, w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: opracowanie własne)	37

SPIS TABEL

Tab.1.	Ocena sposobu uwzględnienia w Studium wymogów wynikających z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 UPiZP oraz ocena stopnia aktualności poszczególnych podpunktów. (źródło: opracowanie własne)	7
Tab.2.	Wykaz obowiązujących MPZP na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne)	12
Tab.3.	Analiza ustaleń obowiązującego MPZP w kontekście zgodności ze Studium. (źródło: opracowanie własne)	14
Tab.4.	Ogólna ocena zgodności obowiązujących MPZP z przepisami UPiZP. (źródło: opracowanie własne)	18
Tab.5.	Wykaz MPZP w trakcie opracowania na terenie Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, stan na kwiecień 2018 r. (źródło: dane pochodzące z zasobów UMiG; opracowanie własne)	20
Tab.6.	Wnioski do Mppz i/lub Studium złożone w latach 2015-2018 wg wnioskowanego przeznaczenia - miasto. (źródło: opracowanie własne)	24
Tab.7.	Wnioski do Mppz i/lub Studium złożone w latach 2015-2018 wg wnioskowanego przeznaczenia - obszar wiejski. (źródło: opracowanie własne)	25
Tab.8.	Liczba i procentowy udział wniosków wg zgodności ze Studium w ramach poszczególnych obrębów. (źródło: opracowanie własne)	26
Tab.9.	Liczba i procentowy udział wniosków wg zgodności z MPZP w ramach poszczególnych obrębów. (źródło: opracowanie własne)	27
Tab.10.	Liczba wniosków do Mppz i Studium w poszczególnych latach ze wskazaniem liczby działek, których dotyczyły. (źródło: opracowanie własne)	27
Tab.11.	Numerы działek i odpowiadająca im liczba wniosków. (źródło: opracowanie własne)	30
Tab.12.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. w podziale na obręby geodezyjne. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)	32
Tab.13.	Wykaz decyzji o pozwoleniu na budowę wydanych w Gminie Aleksandrów Łódzki od 2015 r. do końca kwietnia 2018 r. w podziale na rodzaj inwestycji. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)	34
Tab.14.	Wykaz zgłoszeń budowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych w Gminie Aleksandrów Łódzki w podziale na obręby geodezyjne – stan na koniec kwietnia 2018 r. (źródło: Starostwo Powiatowe w Zgierzu; opracowanie własne)	36
Tab.15.	Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia MPZP w odniesieniu do obrębów geodezyjnych miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. (źródło: opracowanie własne)	39
Tab.16.	Kryteria potrzeby przystąpienia do sporządzenia MPZP. (źródło: opracowanie własne)	39
Tab.17.	Harmonogram uchwalania planów miejscowych w realizacji obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem toczących się procedur. (źródło: UMiG, opracowanie własne)	41