

**Projekt**

z dnia 9 czerwca 2020 r.

Zatwierdzony przez .....

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

z dnia 18 czerwca 2020 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. 2020 r. poz. 293) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/58/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr VII/58/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj.

**§ 2.** Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

**§ 3.** Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy

na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;

- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
  - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-U** – teren zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) usługowej;
- 6) **WSR** – teren rowów melioracyjnych;
- 7) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KDW** – teren drogi wewnętrznej.

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

- 1) 1.KDD / 0.09 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem;
- 4) granica administracyjna miasta/gminy/obrębu;
- 5) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 6) sieć kanalizacji sanitarnej Ø 600mm (kolektor zachodni);
- 7) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 8) cały obszar objęty planem – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

## **Rozdział 2**

### **USTALENIA OGÓLNE**

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 - 8 oraz w §17 - §21 uchwały.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie ze zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dla istniejącej zabudowy dopuszczenie zachowania budynków, części budynków lub budowli:
  - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych niniejszym planem,
  - b) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu z możliwością prowadzenia robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku o maksymalnie 0,25 m,
  - c) o geometrii dachu innej niż ustalona w planie, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności jej zmiany,
  - d) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to ustalenia planu lub przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości,
  - e) o parametrach i wskaźnikach urbanistycznych niezgodnych z ustalonymi niniejszym planem, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te parametry i wskaźniki o maksymalnie 5 %;
- 4) dla budynków:
  - a) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych,
  - b) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w granicach działki budowlanej;
- 5) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą budowli celu publicznego z zakresu łączności.

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

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

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §21 uchwały.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską w granicy obszaru objętego planem.

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

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, w granicach którego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego planem:

1) brak jest:

- a) terenów górniczych,
- b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszarów osuwania się mas ziemnych;

2) nie zostały wyznaczone krajobrazy priorytetowe z uwagi na brak audytu krajobrazowego dla województwa łódzkiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

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

- a) oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, **MN-U** na 1000 m<sup>2</sup>,
- b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 6 m<sup>2</sup>;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:

- a) oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, **MN-U** na 20 m,
- b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 2 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) przy realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej sieci niskiego napięcia w formie linii kablowych,
- b) z dopuszczeniem:
  - rozbudowy, przebudowy lub remontu istniejącej sieci dystrybucyjnej,
  - budowy stacji transformatorowych,
- c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;

3) zaopatrzenie w gaz:

- a) z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia,
  - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
  - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
  - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,
  - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) z dopuszczeniem odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej,
  - c) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
  - d) z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek objętych planem z:
- a) ustalonych w planie dróg publicznych lub wewnętrznych,
  - b) dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 2) szerokości dróg dojazdowych zawarte w §20 oraz drogi wewnętrznej zawarte w §21 nie uwzględniają:
- a) skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności,
  - b) ścieg na zakrętach;
- 3) możliwość realizacji dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m;
- 4) dla nowo wydzielanych, nieprzelotowych dróg wewnętrznych nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m;
- 5) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
- a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 6) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 7) realizację miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
- b) garaży:
  - wolno stojących,
  - w zabudowie bliźniaczej,
  - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

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

### **Rozdział 3** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **4.MN, 5.MN, 8.MN, 9.MN, 10.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) altany,
  - b) wiaty,
  - c) dojścia,
  - d) dojazdy,
  - e) miejsca postojowe,
  - f) zieleń urządzoną,
  - g) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji:
  - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
    - wolno stojących,
    - w zabudowie bliźniaczej,
  - b) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku zgodnej z przepisami odrębnymi,
  - c) kondygnacji podziemnych;
- 3) w przypadku lokalizowania budynków na terenie **15.MN** od strony lasu zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem, nakaz ich usytuowania zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
  - a) budynków:
    - mieszkalnych na 10 m,
    - pozostałych na 5 m,
  - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
  - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;

- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną dla:
    - kondygnacji nadziemnych na 0,6,
    - wszystkich kondygnacji na 0,9,
  - b) minimalną 0,05;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 8) dachy dla:
- a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
  - b) pozostałej zabudowy:
    - płaskie,
    - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 9) pokrycie dachów dla:
- a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
    - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
  - b) budynków z dachem płaskim:
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
    - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy;
  - c) pozostałej zabudowy:
    - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
    - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
    - materiałem transparentnym;
- 10) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji:
- a) czerni,
  - b) szarości,
  - c) czerwieni,
  - d) brązu.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
    - a) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
    - b) dojazdu lub dojazdu,
    - c) miejsca postojowe,
    - d) zieleni urządzonej,

e) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,

f) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

- 1) gospodarowaniem odpadami;
- 2) obróbką kamieni, metali lub drewna;
- 3) handlem opałem lub hurtowym;
- 4) pogrzebami i działalnością pokrewną.

**§ 18. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **11.MN-U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) usługową.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) budynki gospodarcze lub garaże w przypadku zagospodarowania działki pod funkcje wyłącznie usługowe,
- d) dojścia,
- e) dojazdy,
- f) miejsca postojowe,
- g) zieleń urządzoną,
- h) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji:

- a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych:
  - wolno stojących,
  - w zabudowie bliźniaczej,

b) kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budynków:
  - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych na 10 m,
  - pozostałych na 5 m,
- b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
- c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;

4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną dla:
  - kondygnacji nadziemnych na 0,6,
  - wszystkich kondygnacji na 0,9,

- b) minimalną 0,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 7) dachy dla:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
  - b) pozostałej zabudowy:
    - płaskie,
    - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 8) pokrycie dachów dla:
  - a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
    - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
  - b) budynków z dachem płaskim:
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
    - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy;
  - c) pozostałej zabudowy:
    - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
    - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
    - materiałem transparentnym;
- 9) kolorystykę dachów dwuspadowych lub wielospadowych w tonacji:
  - a) czerni,
  - b) szarości,
  - c) czerwieni,
  - d) brązu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
  - a) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej,
  - b) dojścia lub dojazdu,
  - c) miejsca postojowe,
  - d) zieleni urządzonej,
  - e) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzylączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,
  - f) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

- 1) gospodarowaniem odpadami;
- 2) obróbką kamieni lub metali;
- 3) handlem opałem;
- 4) pogrzebami i działalnością pokrewną.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **6.WSR**, **7.WSR**, **16.WSR** ustala się przeznaczenie pod rowy melioracyjne.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) budowle hydrotechniczne,
  - b) drogowe obiekty inżynierskie,
  - c) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla budowli i obiektów inżynierskich na 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
  - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej 5 m,
  - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej 12 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

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

- 1) **1.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 2 m do 5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m jak na rysunku planu;
- 3) **3.KDD**:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9,7 m do 10 m jak na rysunku planu,
  - b) dopuszczenie lokalizowania placu do zawracania samochodów.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **13.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogę wewnętrzną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
  - a) zieleni urządzonej,

- b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
  - 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
    - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej 5 m,
    - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej 12 m;
  - 3) zakaz lokalizowania budynków.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 10 m jak na rysunku planu.

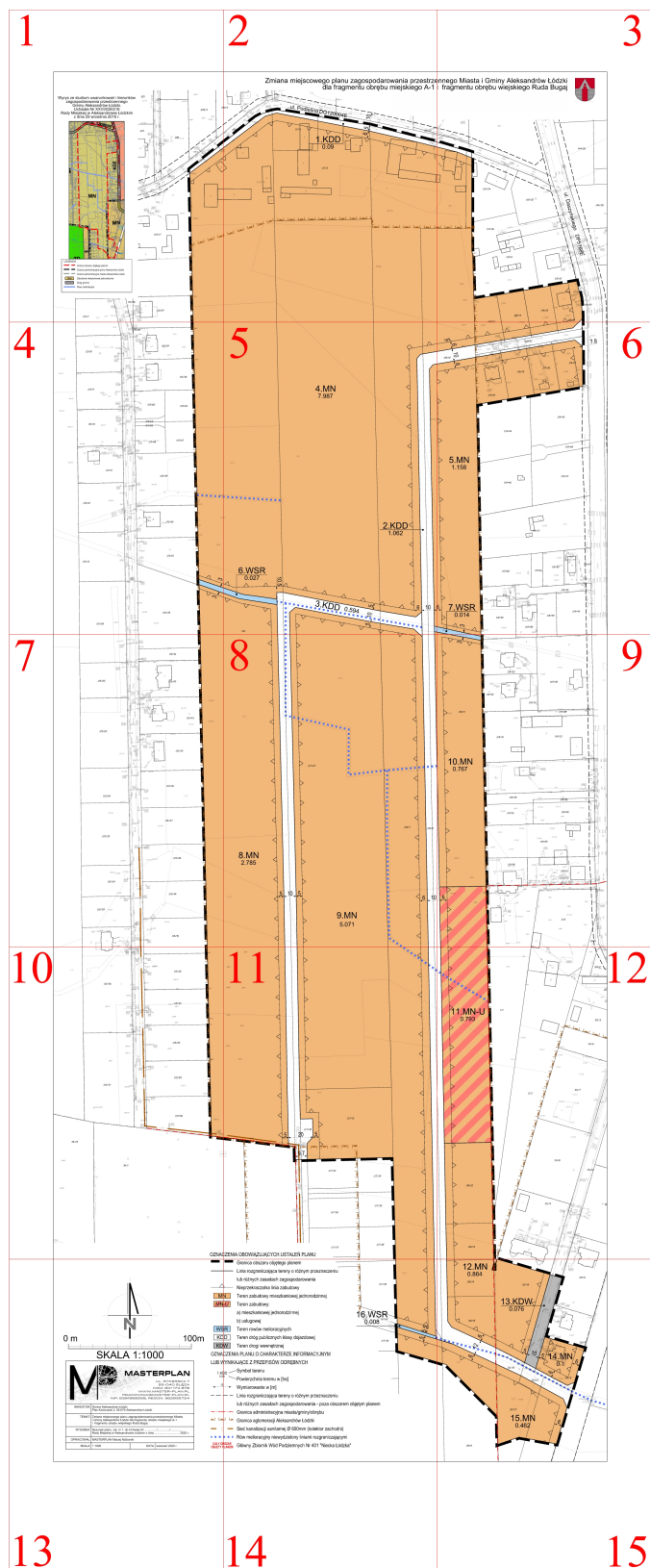
#### **Rozdział 4** **PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 22.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

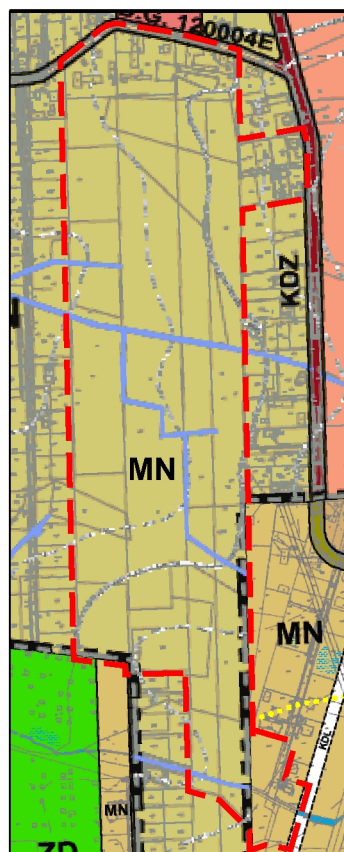
**§ 23.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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

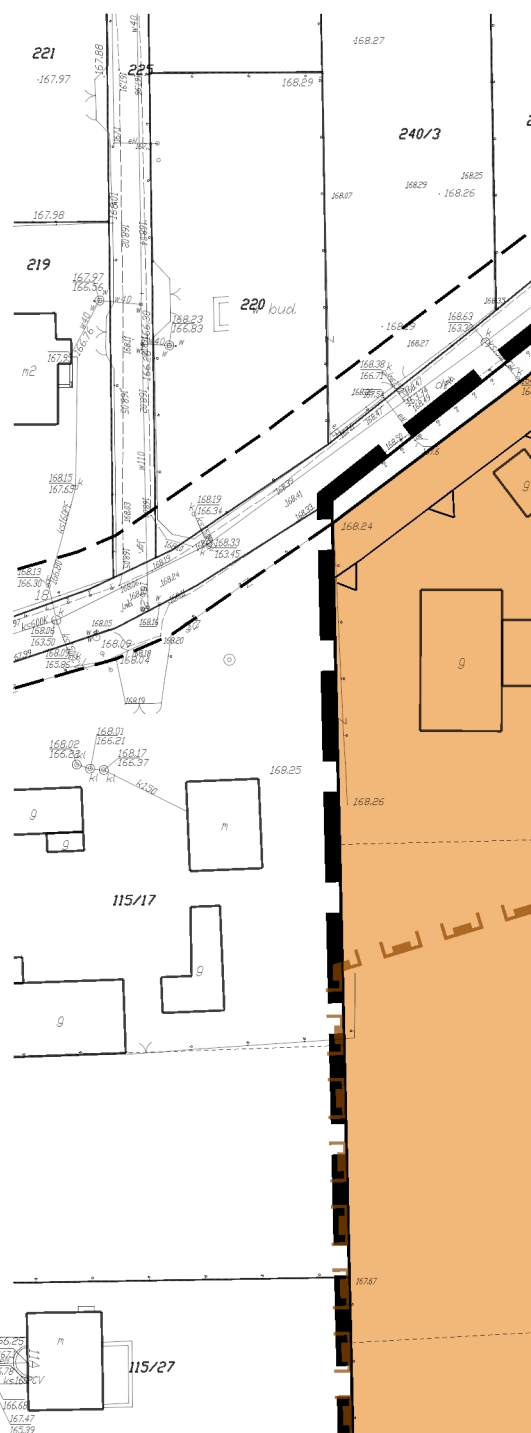
Rysunek planu



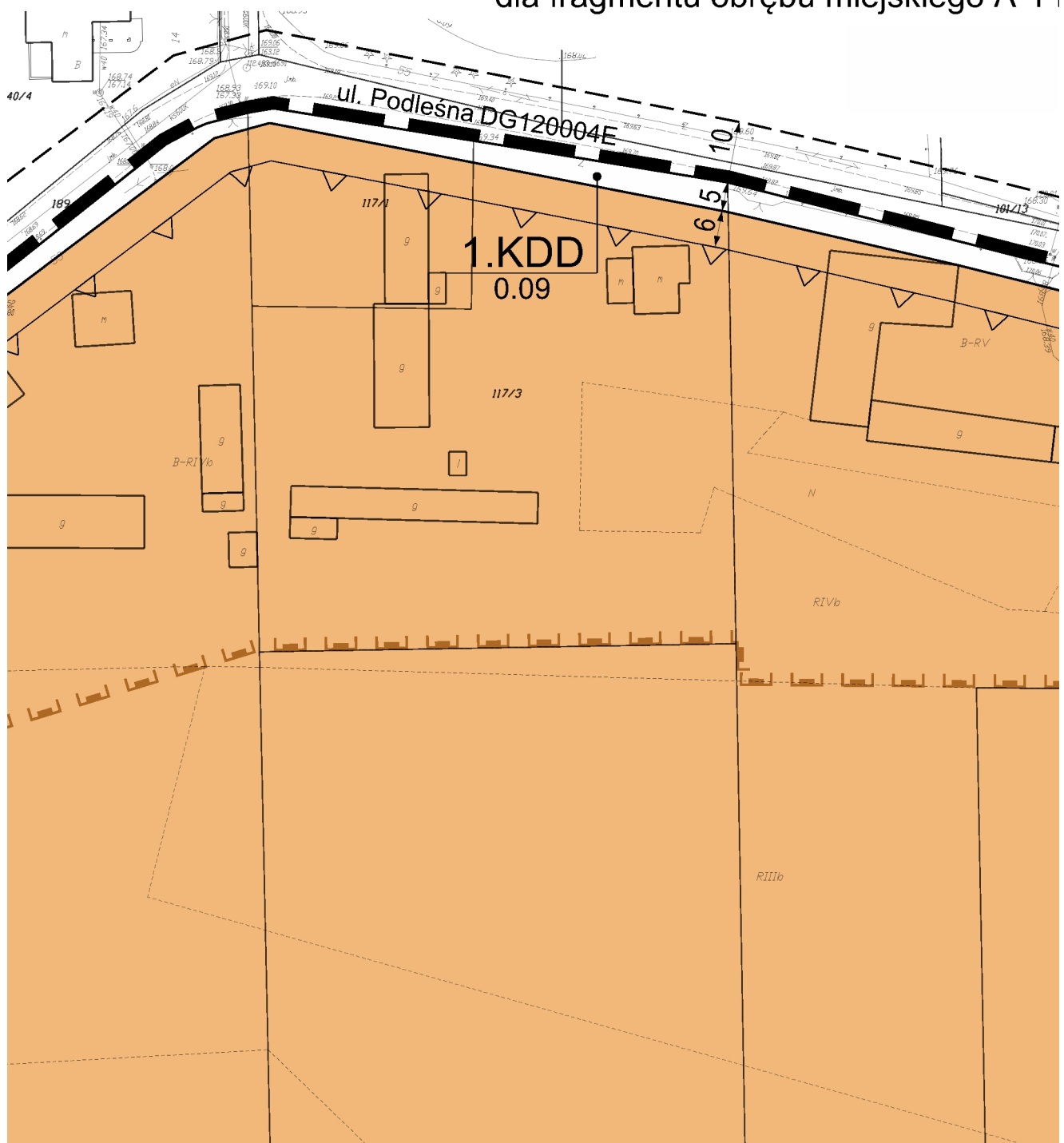
Wrys z studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego  
Gminy Aleksandrów Łódzki.  
Uchwała Nr XXVIII/283/16  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 29 września 2016 r.



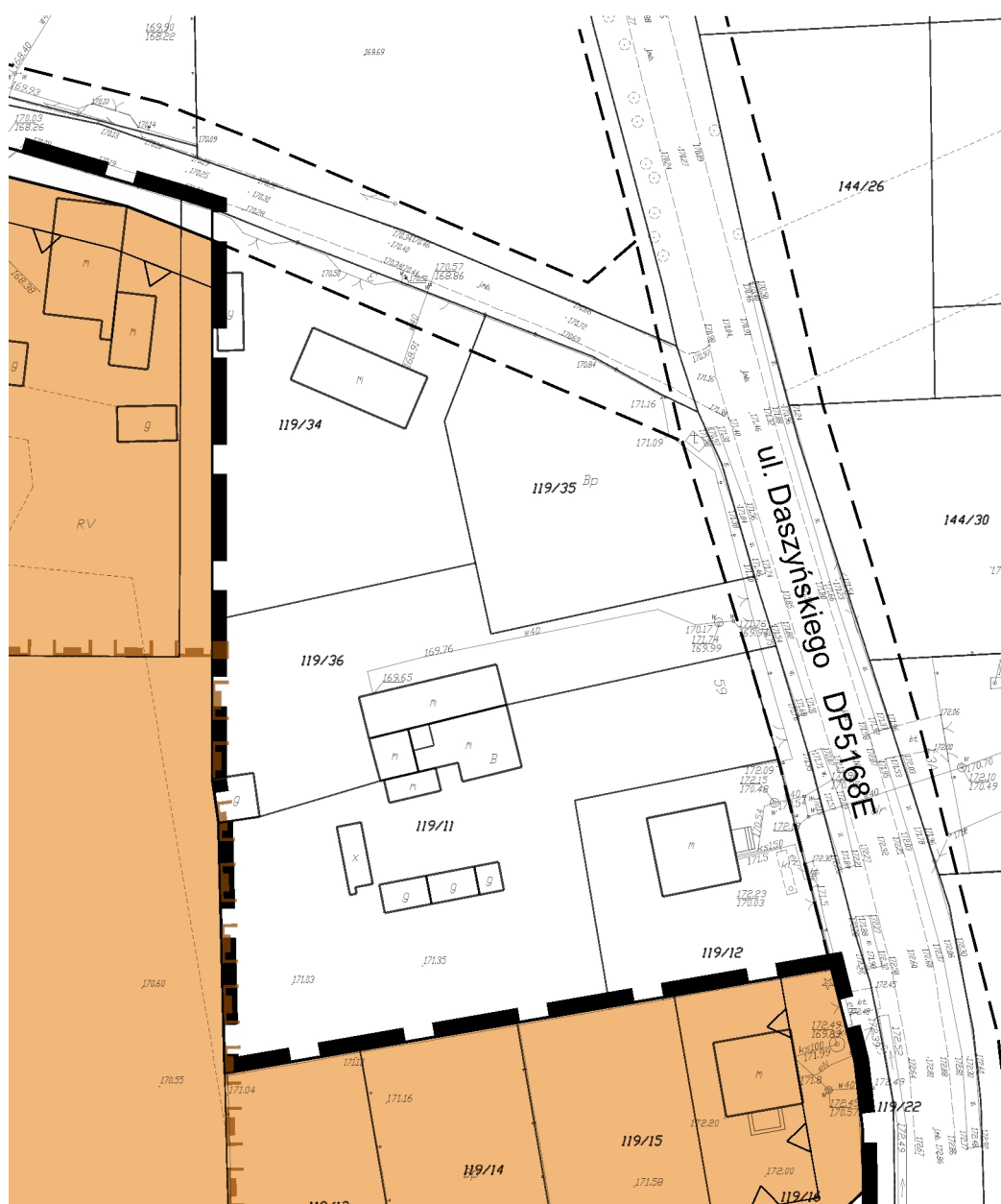
| LEGENDA                                                                            |                                                   |
|------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|
| <span style="color: red;">---</span>                                               | Granica obszaru objętego planem                   |
| <span style="color: black;">---</span>                                             | Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki  |
| <span style="color: gray;">---</span>                                              | Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki |
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black;">MN</span>         | Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna               |
| <span style="background-color: gray; border: 1px solid black;">Drogi gminne</span> | Drogi gminne                                      |
| <span style="color: blue;">---</span>                                              | Rowy melioracyjne                                 |



## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzeni dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i



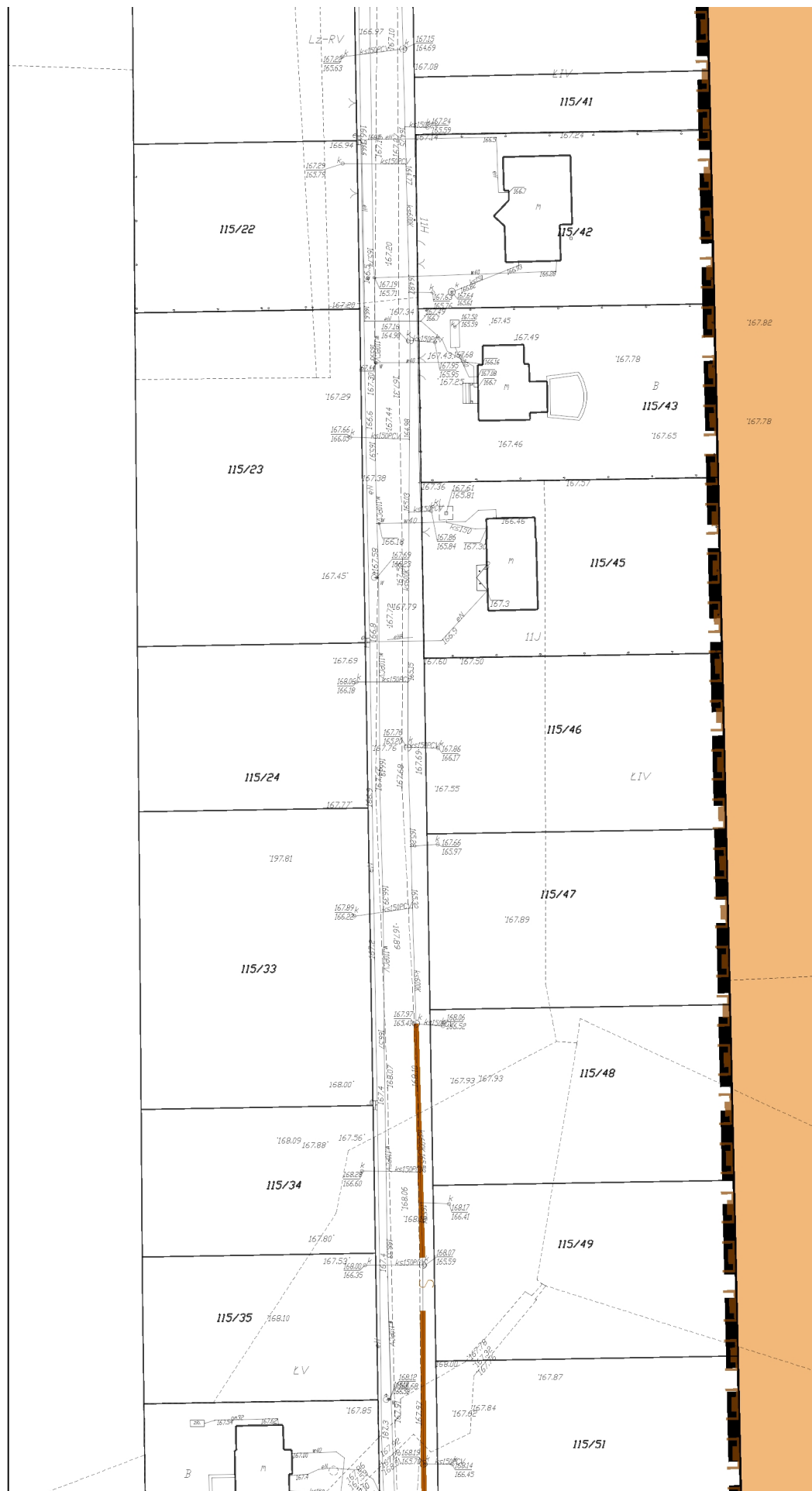
ennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki  
i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj

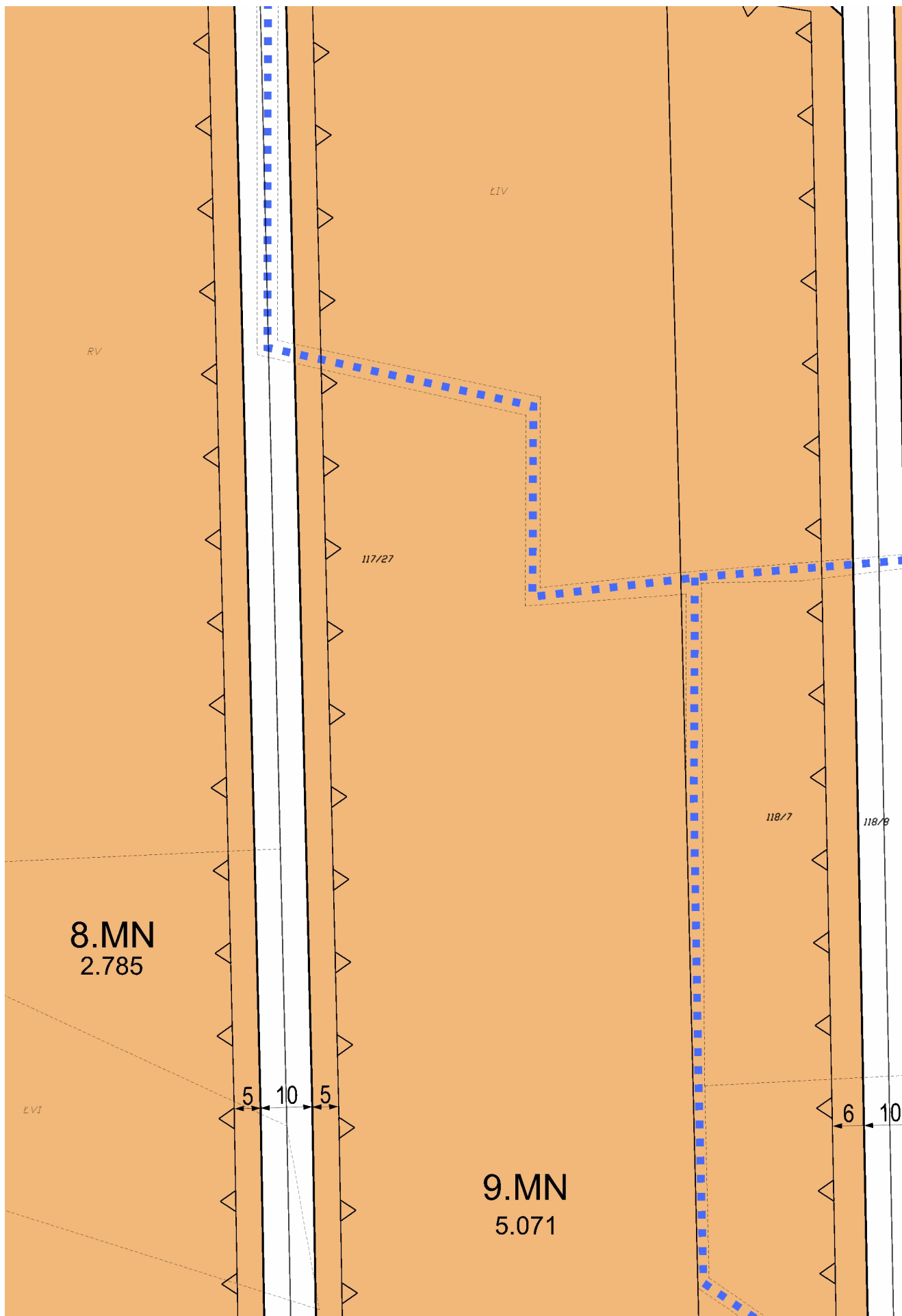


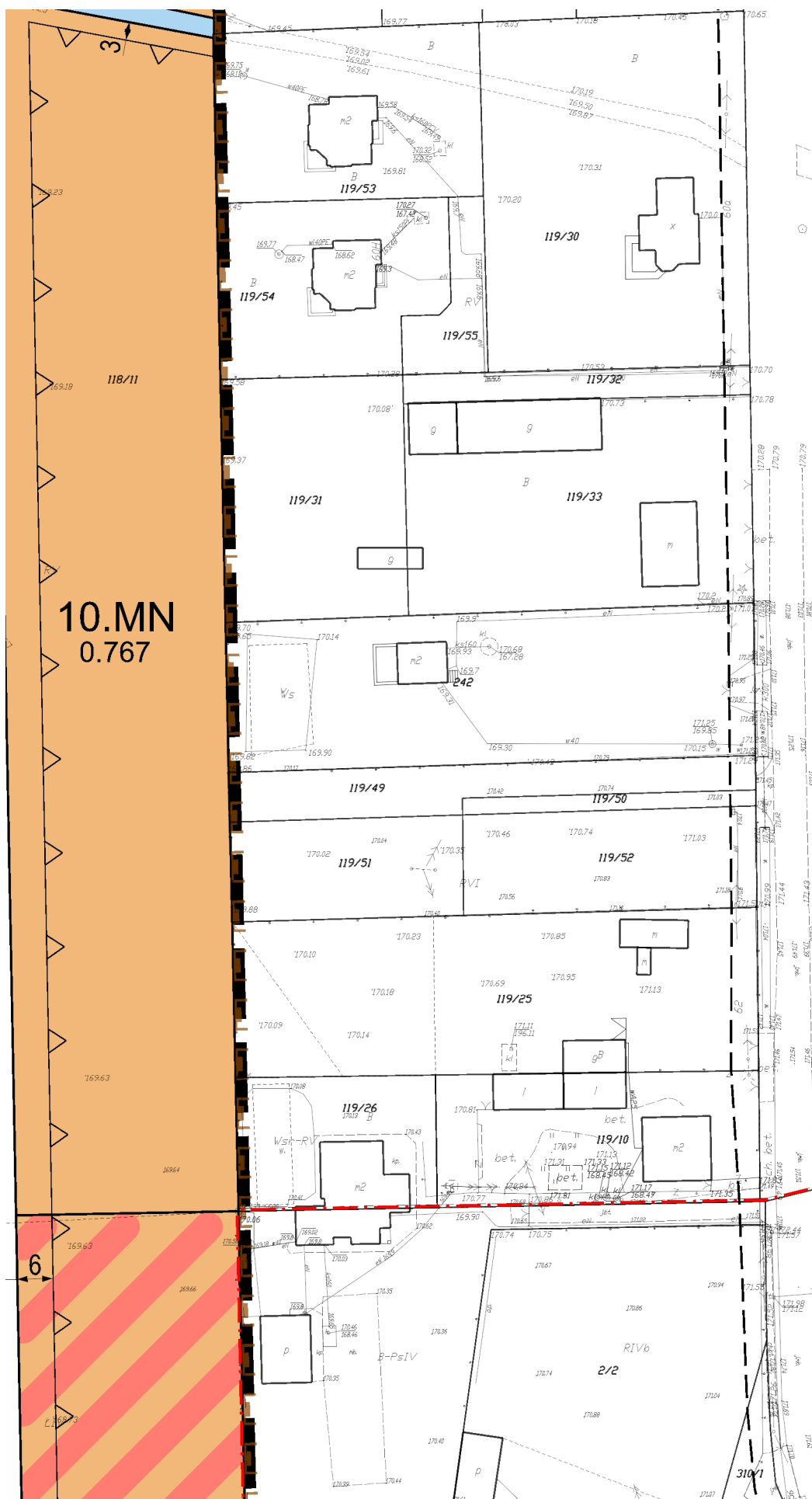






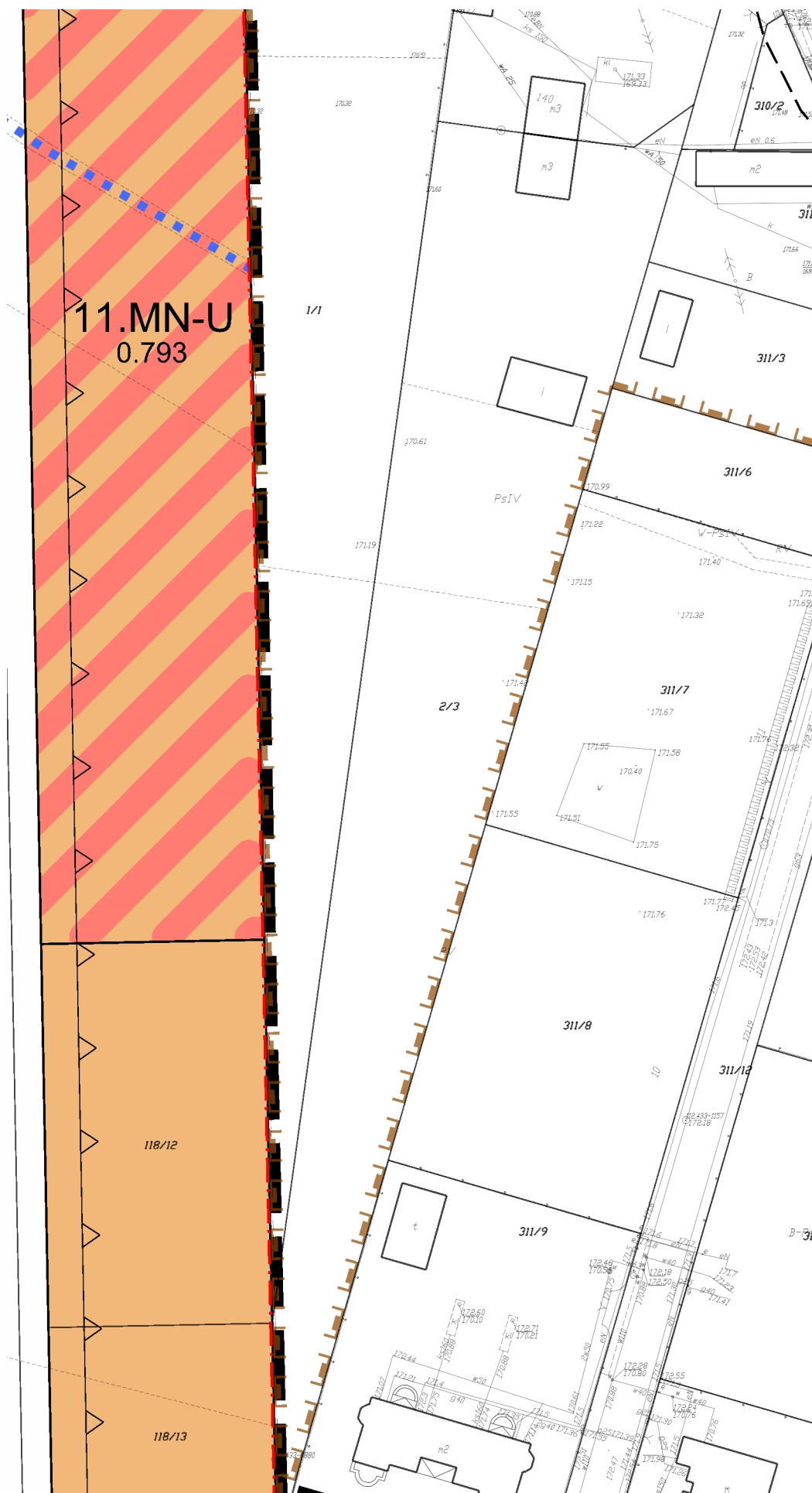


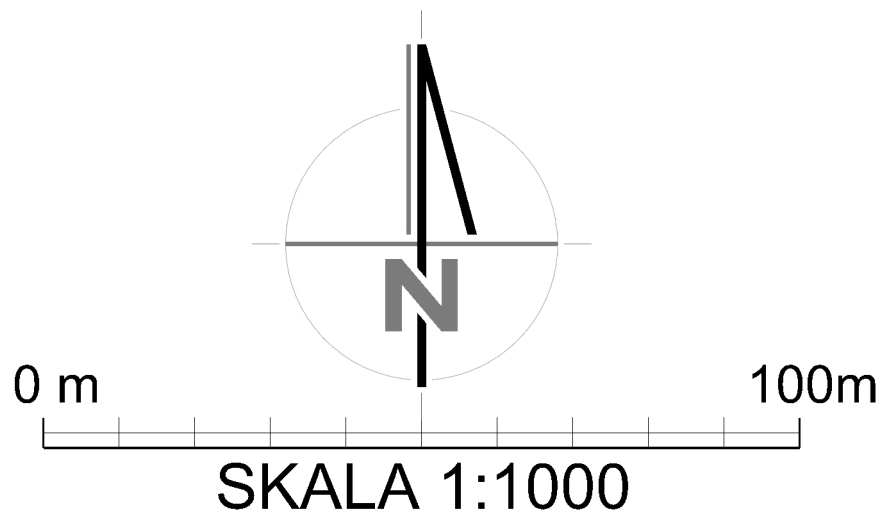












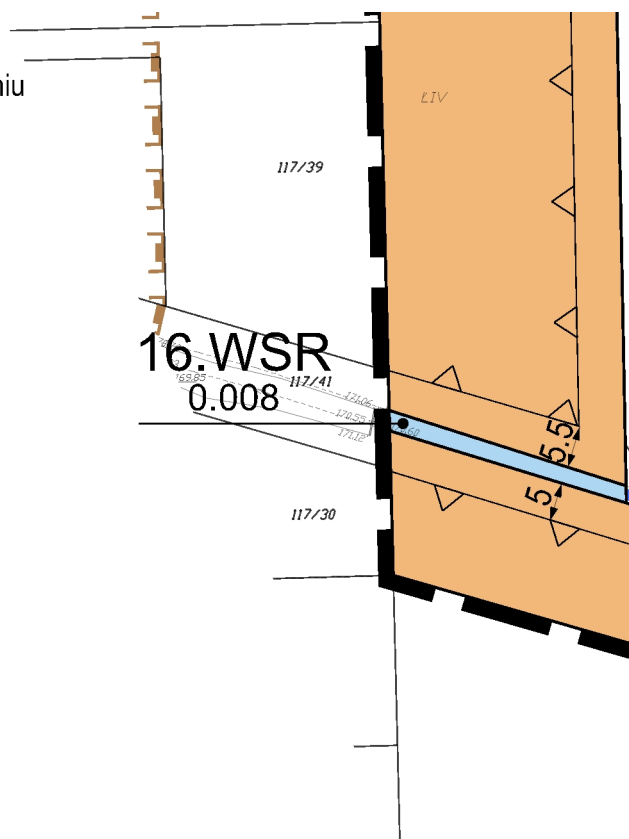
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                         |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  <div> <b>MASTERPLAN</b><br/>         UL. RYCERSKA 7<br/>         55-040 ŚLĘZA<br/>         KOM. 601 174 878<br/>         WWW.MASTER-PLAN.PL<br/>         PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL<br/>         NIP: 6391968558, REGON: 362935724       </div> |                                                                                                                                                                         |
| INWESTOR:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | Gmina Aleksandrów Łódzki<br>Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki                                                                                                |
| TEMAT:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj |
| RYSUNEK:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | Rysunek planu, zał. nr 1. do Uchwały Nr ...../...../.....<br>Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ..... 2020 r.                                                |
| OPRACOWAŁ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | MASTERPLAN Maciej Niźborski                                                                                                                                             |
| SKALA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | 1:1000                                                                                                                                                                  |
| DATA:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | kwiecień 2020 r.                                                                                                                                                        |

- 
- 
- 
- M
- MN
- WS
- KD
- KD
- OZNA
- LUB W
- 1.KI  
0.0
- ← 15
- 
- 
- 
- S
- 
- 
- 
- 
-

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Teren zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej
  - b) usługowej
-  Teren rowów melioracyjnych
-  Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
-  Teren drogi wewnętrznej

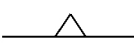
#### CZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  Symbol terenu
-  Powierzchnia terenu w [ha]
-  Wymiarowanie w [m]
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
-  Granica administracyjna miasta/gminy/obrębu
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki
  -  Sieć kanalizacji sanitarnej Ø 600mm (kolektor zachodni)
-  Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

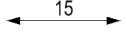




## OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

-  Granica obszaru objętego planem
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  Teren zabudowy:
  - a) mieszkaniowej jednorodzinnej
  - b) usługowej
-  Teren rowów melioracyjnych
-  Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
-  Teren drogi wewnętrznej

## OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

-  Symbol terenu
-  Powierzchnia terenu w [ha]
-  Wymiarowanie w [m]
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem objętym planem
-  Granica administracyjna miasta/gminy/obrębu
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki
-  Sieć kanalizacji sanitarnej Ø 600mm (kolektor zachodni)
-  Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

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

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVI/ /20  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 18 czerwca 2020 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (T.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869; zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1649 oraz z 2020 r. poz. 284, poz. 374, poz. 568 i poz. 695.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

## Uzasadnienie

**do Uchwały Nr .../.../... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ... .. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr VII/58/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj.

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

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

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

Wprowadzenie przeznaczeń terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący z otoczeniem obszaru opracowania.

Zaprojektowana zabudowa mieszkaniowa i mieszkaniowo-usługowa, tereny komunikacyjne dróg publicznych, drogi wewnętrzne oraz tereny rowów melioracyjnych wynikają po części z aktualnego stanu zagospodarowania. Co więcej, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

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

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

Wprowadzono szereg ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem dominują użytki rolne, w tym w większości grunty orne niechronione oraz obszar ponad 1 ha, gdzie występują grunty orne IIIb klasy bonitacyjnej. Pomimo, że obszar opracowania częściowo zlokalizowany jest poza terenem miasta przeznaczenie w planie ww. terenów rolnych klasy IIIb na cele nierolnicze nie będzie wymagało uzyskania odpowiedniej zgody, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, gdyż decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (GZ.tr.057-602-100/04) z dnia 5.04.2004 r. uzyskały już one zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, a co za tym idzie brak jest podstawy prawnej do ponowienia czynności w tym zakresie.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar planu, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na przedmiotowym obszarze nie występują:

- 1) grunty leśne;
- 2) formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który wynosi

60% na terenach przeznaczonych pod zabudowę. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

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

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

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

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

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze objęte ochroną zgodnie z przepisami odrębnymi. Nie występują również obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków, co więcej, nie wprowadzają żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla ich potrzeb.

#### 1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji, zaopatrzenia w wodę oraz częściowo, dla terenu zlokalizowanego w obrębie miejskim posiada również dostęp do gazu. Zaopatrzenie w ciepło oraz gaz (na terenach poza miejskich) realizowane jest w oparciu o źródła indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny i wewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkalnej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego tej części gminy.

#### 1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

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

#### 1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez utrzymanie i wprowadzenie nowych dróg publicznych lub wewnętrznych, za pośrednictwem których możliwa będzie obsługa nieruchomości oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

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

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej co zostało zapisane

w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

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

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

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

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 8 marca 2019 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) wprowadził zmiany w projekcie planu w celu dostosowania jego ustaleń do potrzeb przyszłych inwestorów;
- 11) z uwagi na powyższe zdecydował o przesłaniu skorygowanego projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w celu ponownego zaopiniowania;
- 12) uzyskał wymagane ustawą opinie;
- 13) ogłosił w dniu 24 stycznia 2020 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 3 lutego 2020 r. do 24 lutego 2020 r. oraz w dniu 7 lutego 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 14) wyznaczył termin do 9 marca 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
- 15) zarówno do projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

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

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

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

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

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

W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny.

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

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

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

Teren objęty planem znajduje się w otoczeniu obszaru o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a potencjalna zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

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

Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

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

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Aleksandrów Łódzki przyjętymi Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

- 1) VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 r.;
- 2) XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 r.;
- 3) XVIII/126/19 z dnia 21 listopada 2019 r.;
- 4) XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 r.;

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

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 759).

Ponadto, harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do ww. uchwały potwierdza, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji gdyż jako zadanie do realizacji w roku 2018 ujęto m.in. fragment obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie granicy z Miastem Aleksandrów Łódzki.

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczą wnioski złożone przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy i poprawę krajobrazu przedmiotowego obszaru.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując

do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

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

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj” opracowana na etapie jego sporządzania.

Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż wartość NPV wyniesie w zaokrągleniu minus 1,25 mln zł. W niniejszym przypadku stosunkowo niewielka powierzchnia terenów inwestycyjnych i wpływy do budżetu gminy z tym związane nie są na tyle wysokie, żeby zrównoważyć koszt budowy dróg, sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. Należy ponadto podkreślić, że pozytywnymi skutkami uchwalenia planu jest przede wszystkim uregulowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, wprowadzenie ustaleń co do sposobu zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników ich zabudowy zgodnie z oczekiwaniem społecznym.

### **4. Podsumowanie:**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

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