

Projekt

z dnia 9 czerwca 2021 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XLI/ /21
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 17 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.) i 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; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378.), oraz w związku z uchwałą nr XI/78/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą nr L/517/2013 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku, ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 roku, uchwała co następuje:

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały;

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XI/78/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 roku.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XI/78/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 roku;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym lub literowo-cyfrowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu a także rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu określone w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających drogi lub innego terenu, z wyłączeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;
- 9) **obowiązujących liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających drogi z wyłączeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku mieszkalnego, ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 70% powierzchni frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy. Obowiązującą linię zabudowy należy traktować jak nieprzekraczalną linię zabudowy w przypadku budynków gospodarczych, garażowych i usługowych;
- 10) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej wyrażony w procentach;
- 13) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od jej granic, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 14) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,

- c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy i obowiązujące linie zabudowy;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
 - 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
 - 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) miejsca zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnych w obowiązujące;
- 6) przeznaczenie terenów;
- 7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§ 5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi oraz cyfrowo-literowymi, w których litery określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś cyfry są numerami kolejnymi terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 6. W obszarze planu wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **od 1MN do 8MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **R** – teren rolniczy;
- 3) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 4) **do 1KDD do 5KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

§ 7. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **KDL oraz od 1KDD do 5KDD** są przestrzeniami publicznymi, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych.

§ 8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, ustaleń w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz ustaleń w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 9. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 8MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów, ponadto w terenach **2MN, 3MN, 6MN i 8MN** dopuszcza się realizację budynków usługowych o powierzchni zabudowy do 200 m².

2. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - a) realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,
 - b) inwestycji celu publicznego,
 - c) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha, a także wylesień gruntu o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, stanowiącego enklawy pośród użytków rolnych lub nieużytków;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych oraz prądu elektrycznego, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do wytwarzania energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
- 7) przyjmuje się klasyfikację akustyczną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a także przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu budynków leżących pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi dróg, ich rozbudowa dopuszczalna jest wyłącznie zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy a także przepisami odrębnymi;

- 3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 4) ustala się realizację budynków przeznaczenia podstawowego oraz usługowych jako wolno stojących;
- 5) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży realizowanych jako rozbudowa budynków mieszkalnych – tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, lub w formie pomieszczeń w ich bryłach;
- 6) terenach 2MN, 3MN, 6MN i 8MN ustala się realizację budynków usługowych jako wolno stojących lub realizowanych jako rozbudowa budynków mieszkalnych;
- 7) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w tym w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej) lub szarości,
 - d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
- 8) w zakresie geometrii dachów ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 20° – do 40°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych, z lokalizacją kalenic głównych w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej przyległych dróg;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
 - a) 1000 m² w terenach 5MN, 6MN i 7MN,
 - b) 1200 m² w terenach 3MN, 4MN i 8MN,
 - c) 1300 m² w terenie 2MN,
 - d) 1500 m² w terenie 1MN;
- 10) ograniczenia sformułowane w pkt 8 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
 - a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, gdzie należy zachować minimalną szerokość 8 metrów.
4. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:
 - 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
 - a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających dróg publicznych z dopuszczalnym odchyleniem do 25 stopni,

- c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż określona w ust 3 pkt 9,
- d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20 metrów;

2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:

- a) stanowiących wewnętrzne ciągi komunikacyjne, które muszą mieć połączenie z drogami publicznymi oraz minimalną szerokość 10 m;
- b) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
- d) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości.

5. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych, na – 10 m, przy czym dopuszcza się realizowanie w nich kondygnacji podziemnych;
- b) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
- c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej ;
- b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
- c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 0,7.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego.

7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:**

1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:

- a) obowiązek zachowania urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- b) w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wskazuje się, że tereny od **1MN do 8MN** w całości leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi.;

- 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację minimum 2 miejsce do parkowania na każdy dom jednorodzinny;
- 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 4) miejsca do parkowania należy bilansować oddzielnie dla każdej z funkcji.

§ 10. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R**, ustala się przeznaczenie rolnicze, w ramach którego dopuszcza się realizację urządzeń melioracji oraz obiektów i urządzeń wodnych.

2. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego** zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem melioracji oraz urządzeń wodnych.

3. W zakresie zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

4. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**:

- 1) ustala się obowiązek zachowania istniejącego rowu, z dopuszczeniem jego przebudowy lub przełożenia, z zachowaniem ciągłości przepływu;
- 2) wskazuje się, że teren R leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 – Niecka Łódzka, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 11. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się :

- 1) powiązanie obszaru planu z ponadlokalnym układem komunikacji:
 - a) istniejącą drogą gminną Nr 120008E, w ciągu której wyznacza się teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczoną symbolem **KDL**,
 - b) istniejącą drogą gminną Nr 120009E – ulicą Bartek, w ciągu której wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczony symbolem **1KDD**,
 - c) istniejącą drogą gminną w ciągu której wyznacza się teren drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczoną symbolem **5KDD**;
- 2) dla obsługi obszaru planu i wchodzących w jego skład terenów, oprócz wymienionych w pkt 1 wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami: **2KDD, 3KDD i 4KDD**;
- 3) w granicach planu leżą tereny dróg publicznych oraz ich poszerzeń o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren drogi KDL – od 10,5 m do 15,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) teren drogi 1KDD – od 6,0 m do 12,0 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) teren drogi 2KDD – 12,0 m, z lokalnym poszerzeniem do 15 m – zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) teren drogi 3KDD – 10,0 m,
 - e) teren drogi 4KDD – 8,0 m,
 - f) teren drogi 5KDD – 12,0 m;
- 4) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1 i 2, dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej– na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych ustala się:
 - a) obowiązek zachowania istniejącego rowu, z dopuszczeniem jego przebudowy, przełożenia lub częściowego przekrycia, z zachowaniem ciągłości przepływu;

b) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:

- obowiązek zachowania urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
- w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

c) wskazuje się, że wymienione w punkcie 1 tereny dróg publicznych leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”, w których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 12. Ustala się obowiązek **zaopatrzenia terenu w wodę** przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej, przy zachowaniu minimalnej średnicy przewodów $\phi 110$. Dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 13. W zakresie **gospodarowania ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

- 1) docelowo – odprowadzanie powstałych ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

§ 14. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) przebudowę lub budowę nowej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie w formie kablowej;
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn wyłącznie poza liniami rozgraniczającymi dróg, w tym na wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 15. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się docelowo zaopatrzenie z rozbudowywanej sieci gazowniczej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej.

§ 16. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się pozyskiwanie energii, w tym do ogrzewania i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 17. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 18. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6

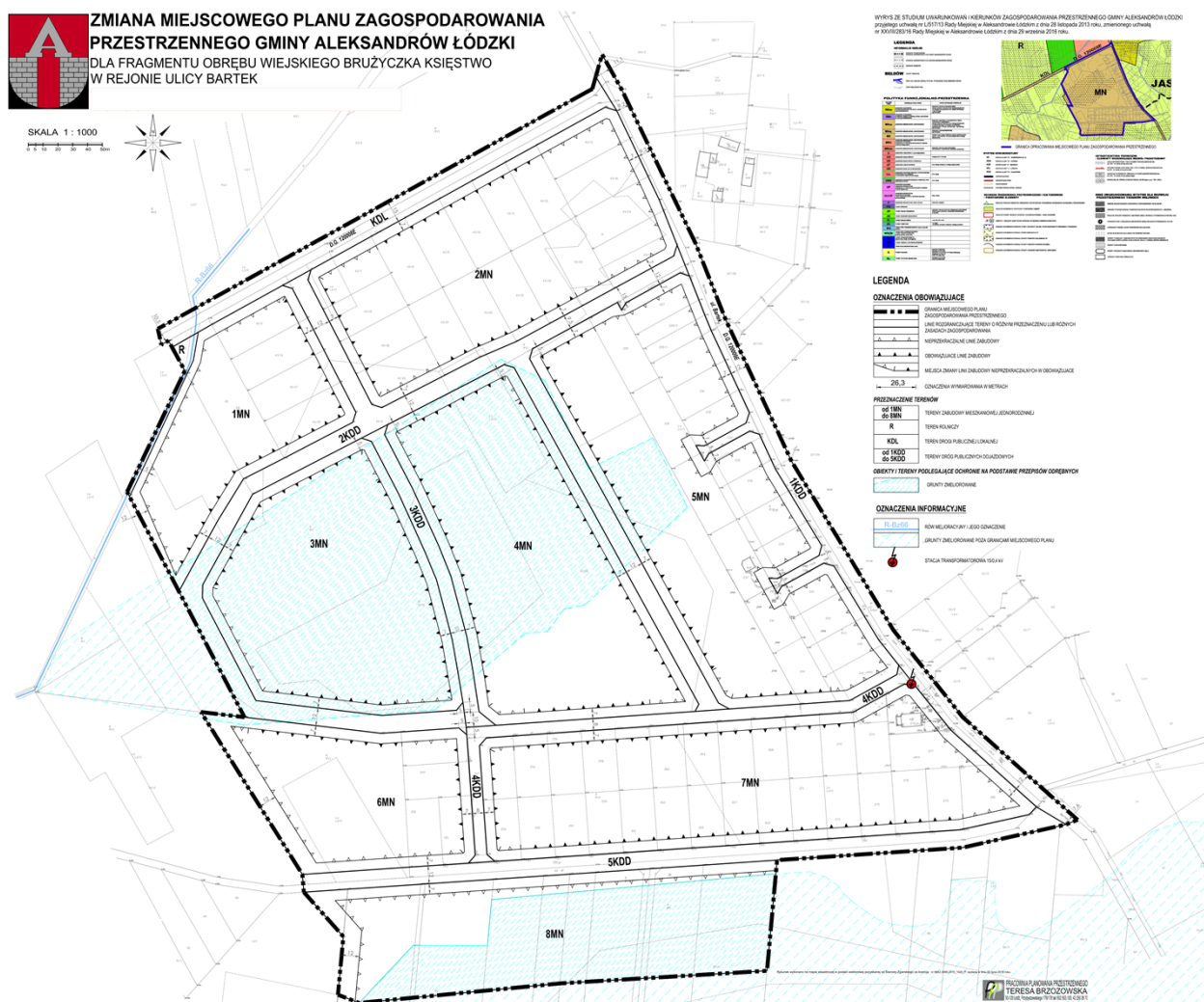
Ustalenia końcowe

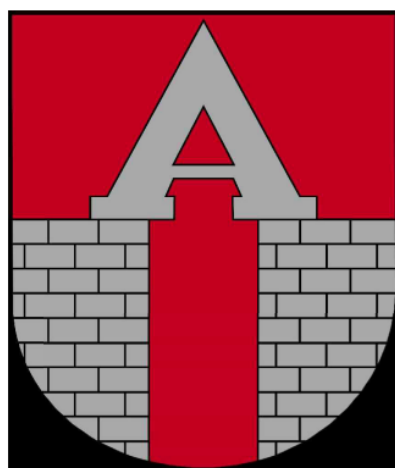
§ 19. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 30%.

§ 20. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku, zmienionego uchwałą Nr LIX/558/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 roku.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

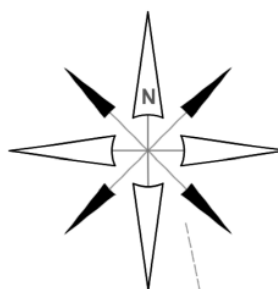
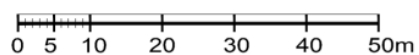
Rysunek planu





ZMIANA MIEJS PRZESTRZENN DLA FRAGMENTU O W REJONIE ULICY E

SKALA 1 : 1000



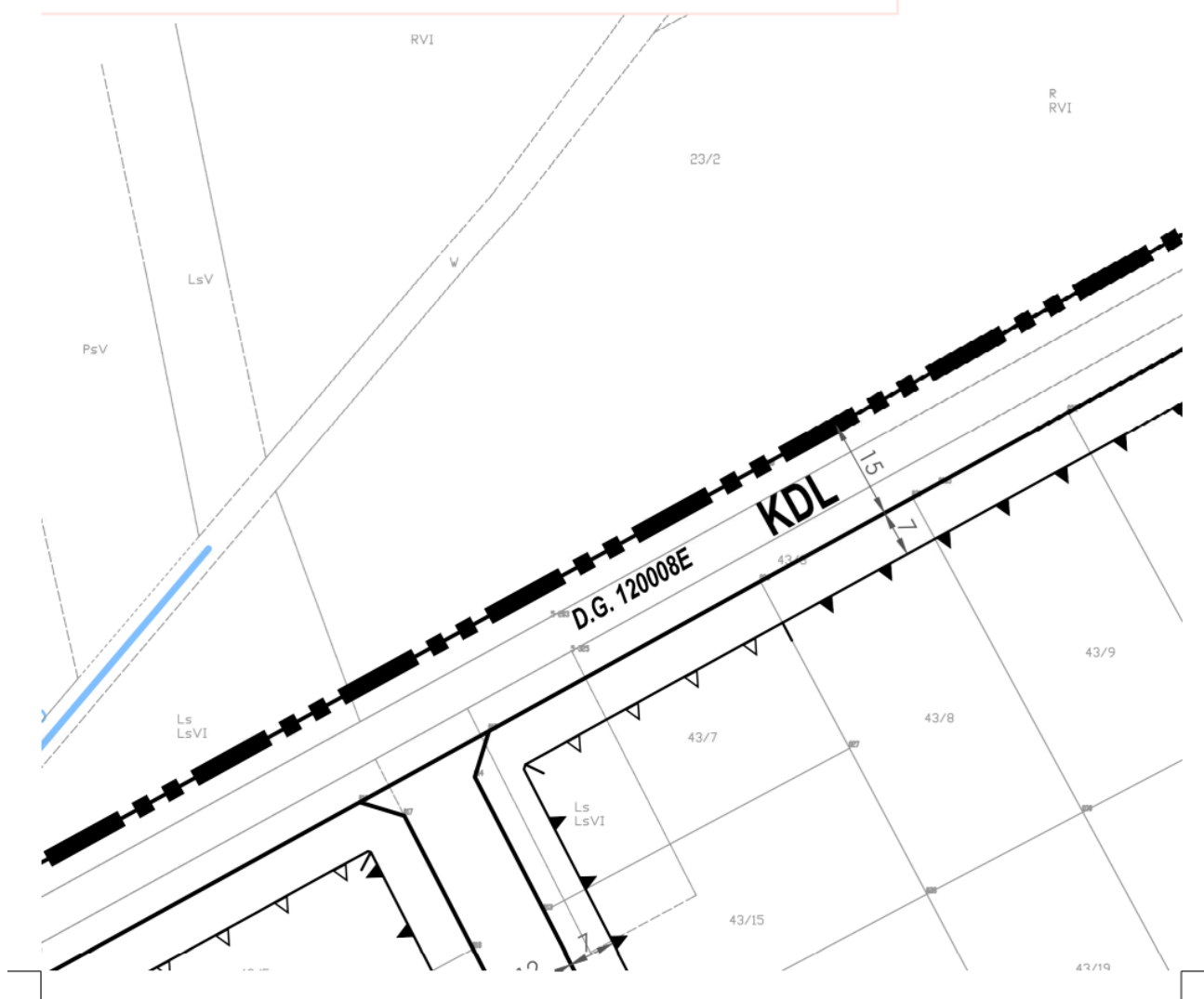
R
RVI

LsV

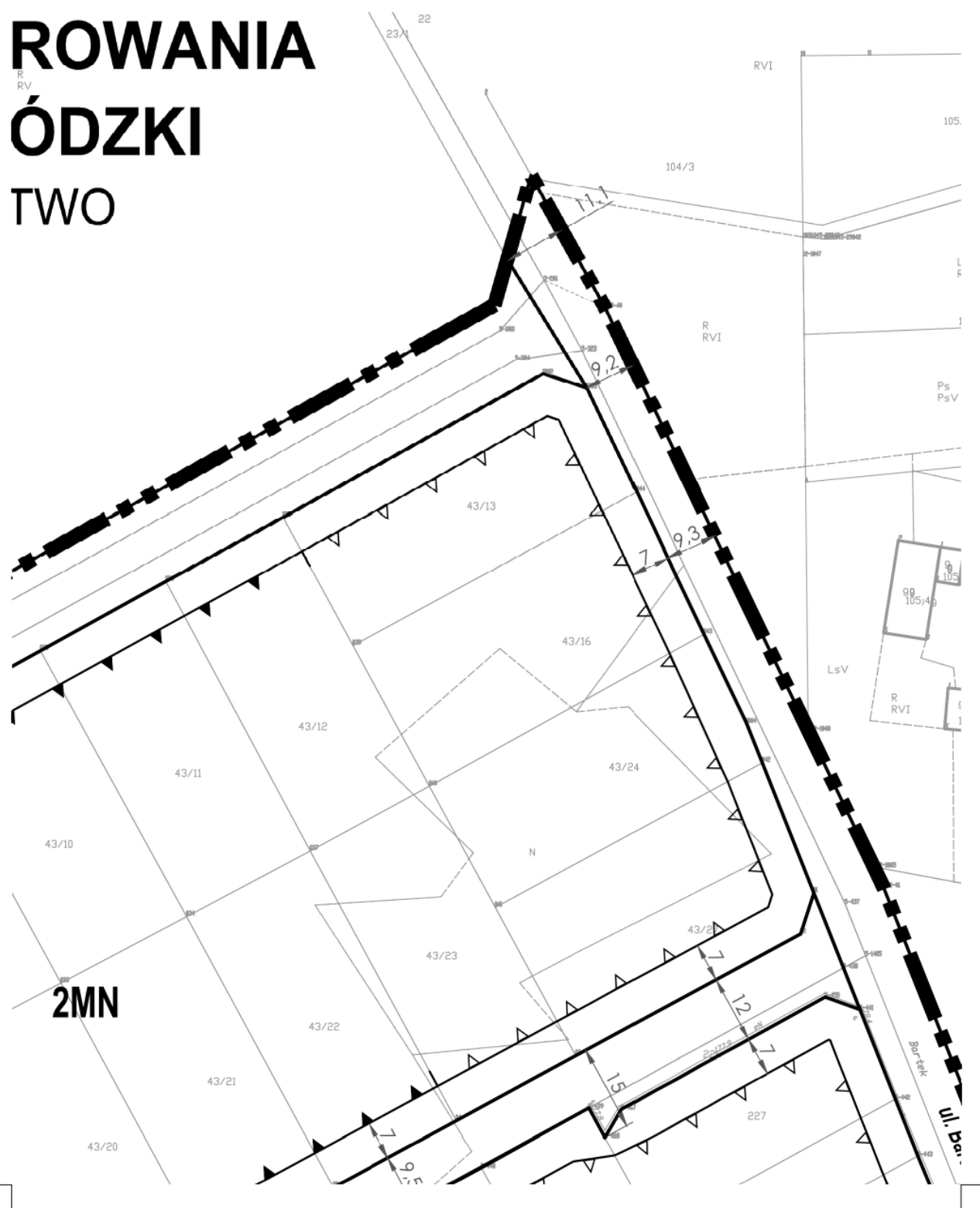
R-B766

10.5

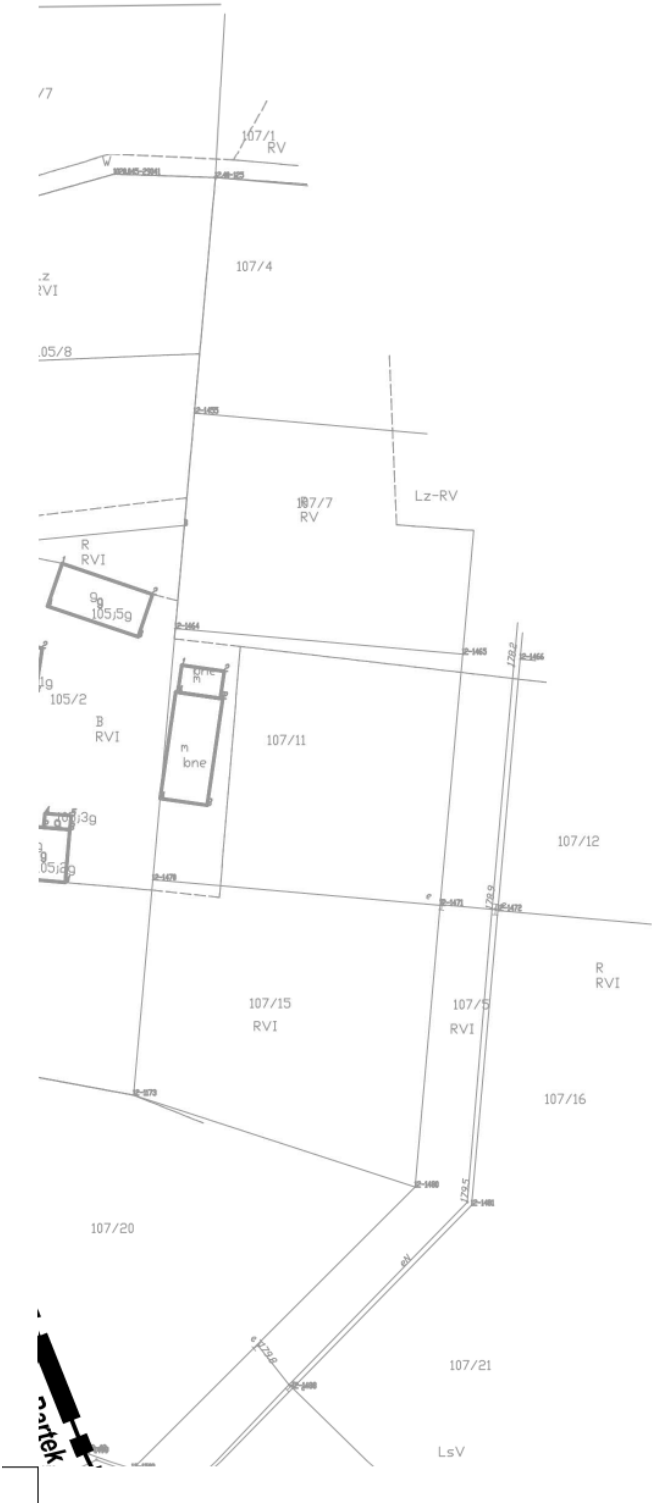
COWEGO PLANU ZAGOSPODA EGO GMINY ALEKSANDRÓW Ł BRĘBU WIEJSKIEGO BRUŻYCZKA KSIĘS BARTEK



ROWANIA ÓDZKI TWO



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
przyjętego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejs
nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksan



LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE

	GRANICZCE OPIKOWCOWA
	GRANICZCE ADMINISTRACYJNE GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
	GRANICZCE ADMINISTRACYJNE MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
	GRANICZCE SOŁECTW

BEŁDÓW

NADZYSŁOŚĆ



CIĘK NATURALNE (RZEKA, STRUGI, STRUMIENIE) ORAZ ZBIORNIKI WODNE

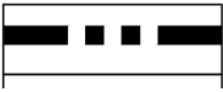
ROZMYŚLIWOŚĆ

POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ

SYMBOL	FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ	FUNKCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ
RM	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza
RMp	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
MN	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
MNp	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
MN	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
MNU	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
MNW	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
U	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UO	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
US	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UT	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UK	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
Uz	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UKS	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UP	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
UUC/P	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
P	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
PG	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
ZP	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
ZD	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
ZL	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
ZC	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
WS	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
WS/ZN	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
W	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
NO	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
G	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
R	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)
Rz	ZAKŁADOWNIA PRZEMISŁOWA I WYKONAWCZA (WYKONAWCZA)	- zakładowa przemysłowa i wykonawcza (wykonawcza)

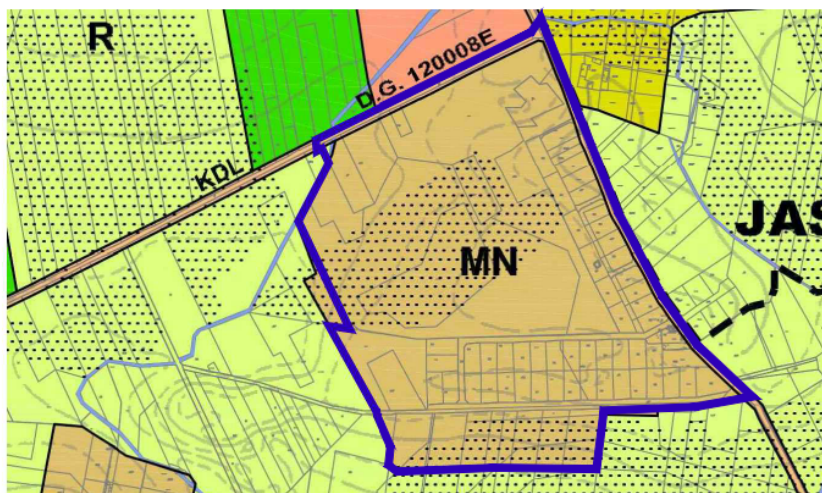
LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA MIEJSCOWEJ
ZAGOSPODAROWANIA

I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
skiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku, zmienionego uchwałą
drowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 roku.



GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

- KS DROGA KLASY "K" - KRAJOWA (5-14)
- KD0 DROGA KLASY "D" - GŁÓWNA
- KDZ DROGA KLASY "D" - ZBIORCZA
- KDL DROGA KLASY "L" - LOKALNE
- KDO DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWE
- DRUGI KRAJOWE
- DRUGI POWIATOWE
- DRUGI GMINNY
- PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

- GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW OCHRONY KRAJOWEGO WYZNACZONE NA SZCZEBLU WOJEWÓDZKIM
- GRANICE REZERWATU PRZYRODY "TOROWISKO RABEY"
- GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PARKI DWORKINE
- OBIEKTY I OBSZARY ZABYTEKOWE WSKAZANE DO GWARNEJ EMENTACJI ZNITRONY
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA "WIEŚ BIEGŁA" PRAWOŁE
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY "BISPOCICA 1"
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY KRAJOWOZNA
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY ANTHROPOLOGICAL
- GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY ZABYTEKOWYCH OBIEKTÓW

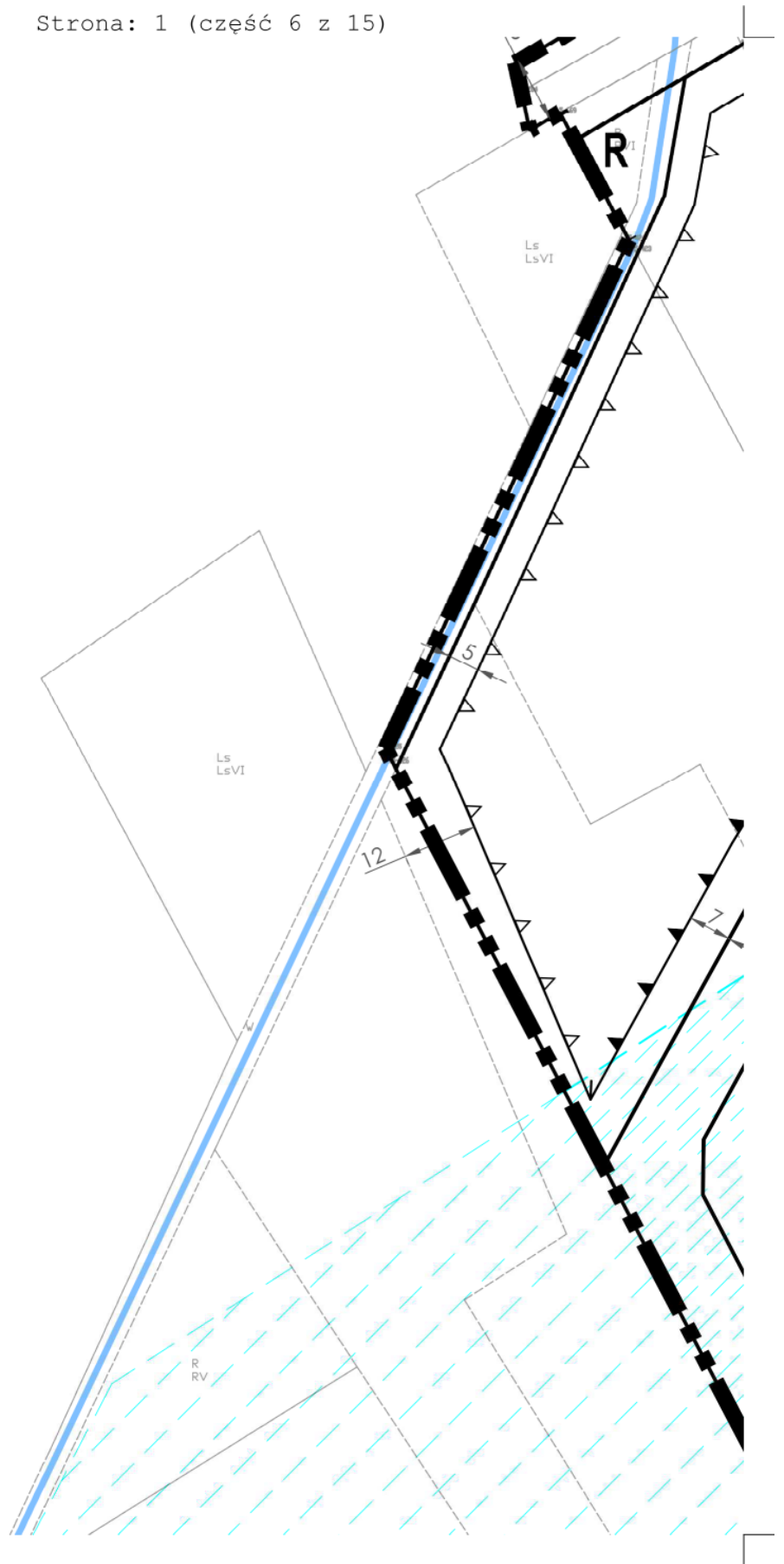
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWOJ PRZESTRZENNY

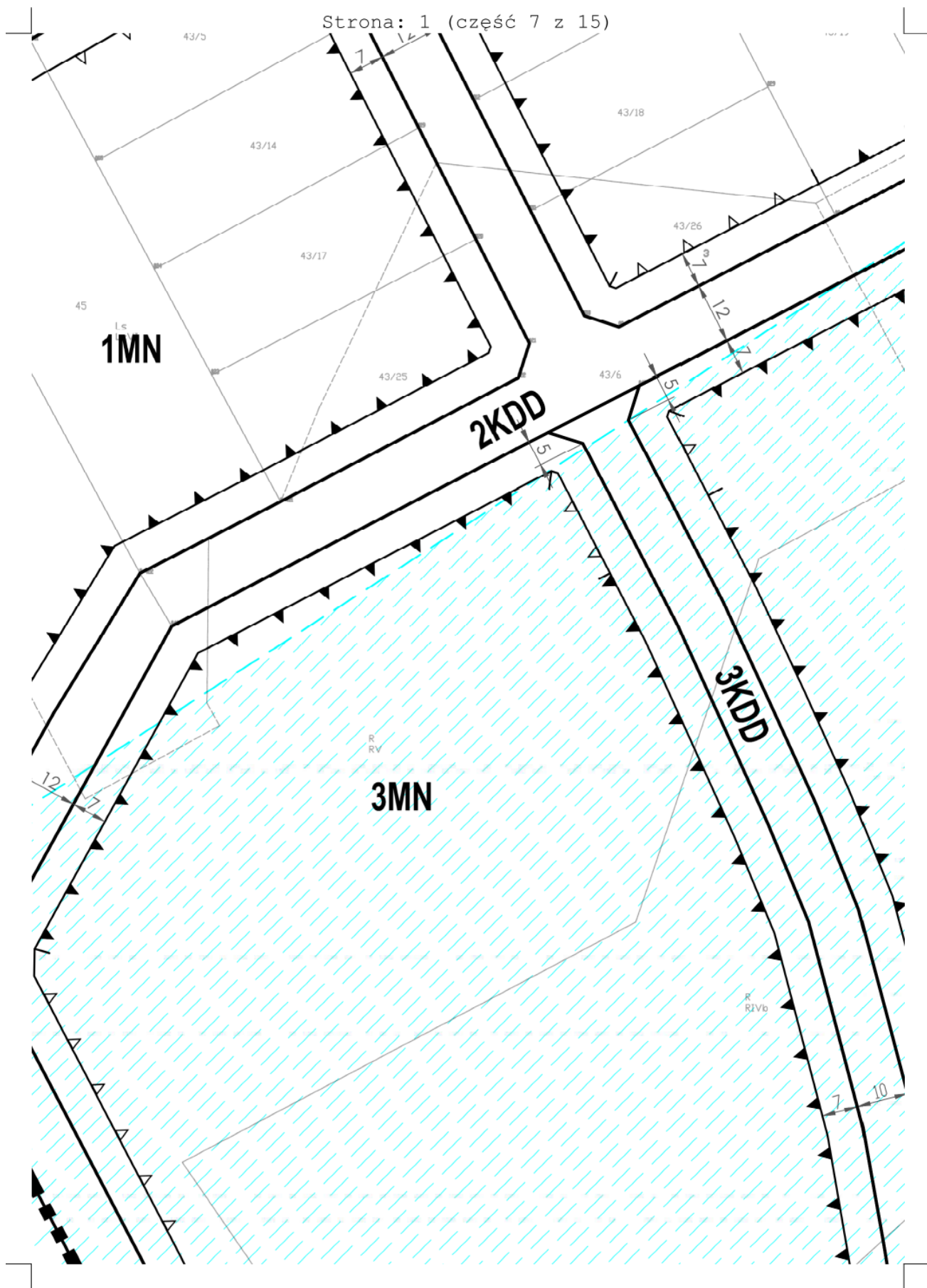
- LINIA KAPLOWA 110KV Z PASM TECHNICZNYMI 30m (po 15m na każdą stronę od osi linii)
- PROJEKTOWANA LINIA KAPLOWA 110KV Z PASM TECHNICZNYMI 30m (po 15m na każdą stronę od osi linii)
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 30m (po 15m na każdą stronę od osi gazociągu)
- RADIOLINA ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA ANTEN (po 100m i 100m)

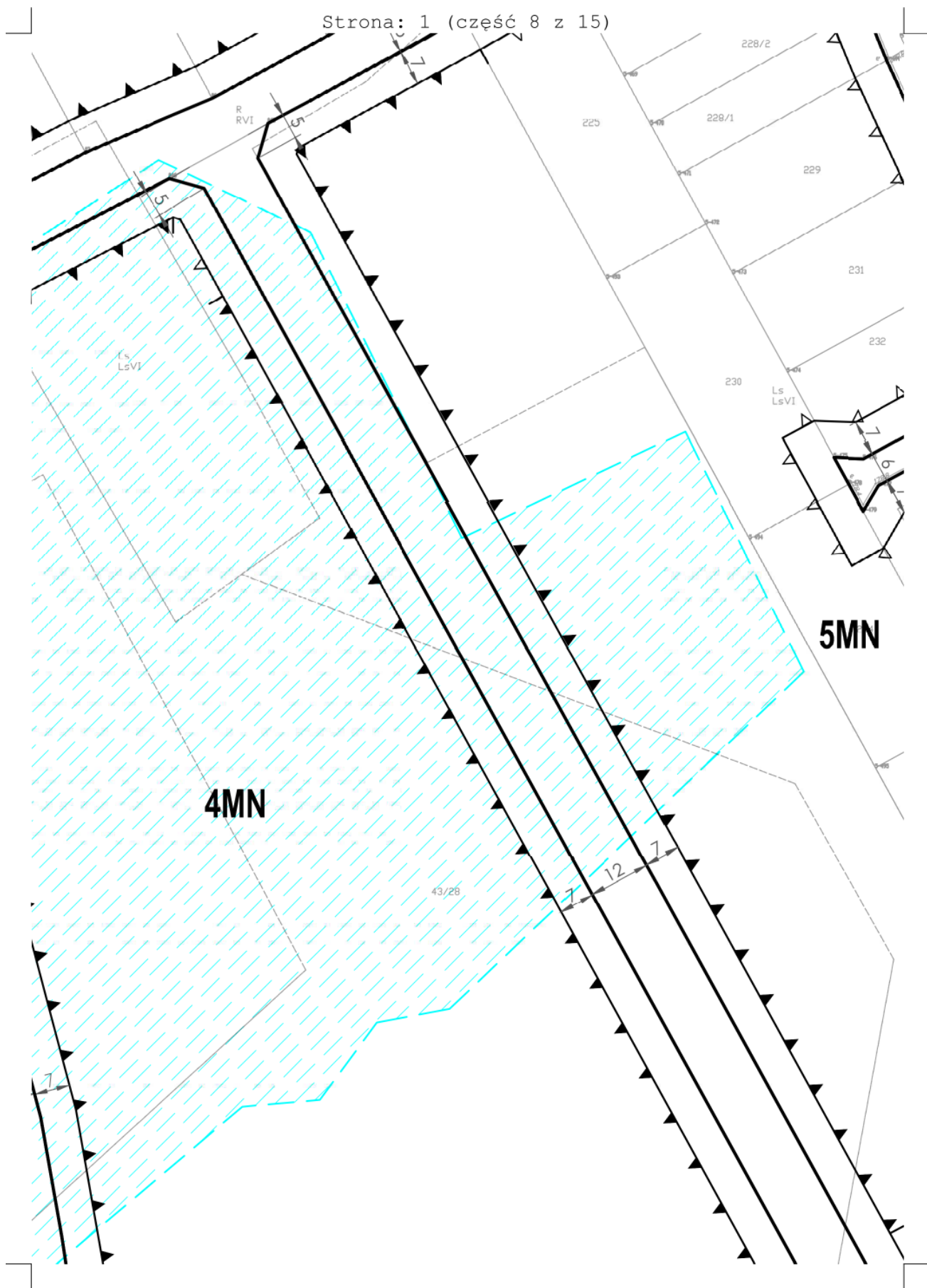
INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH

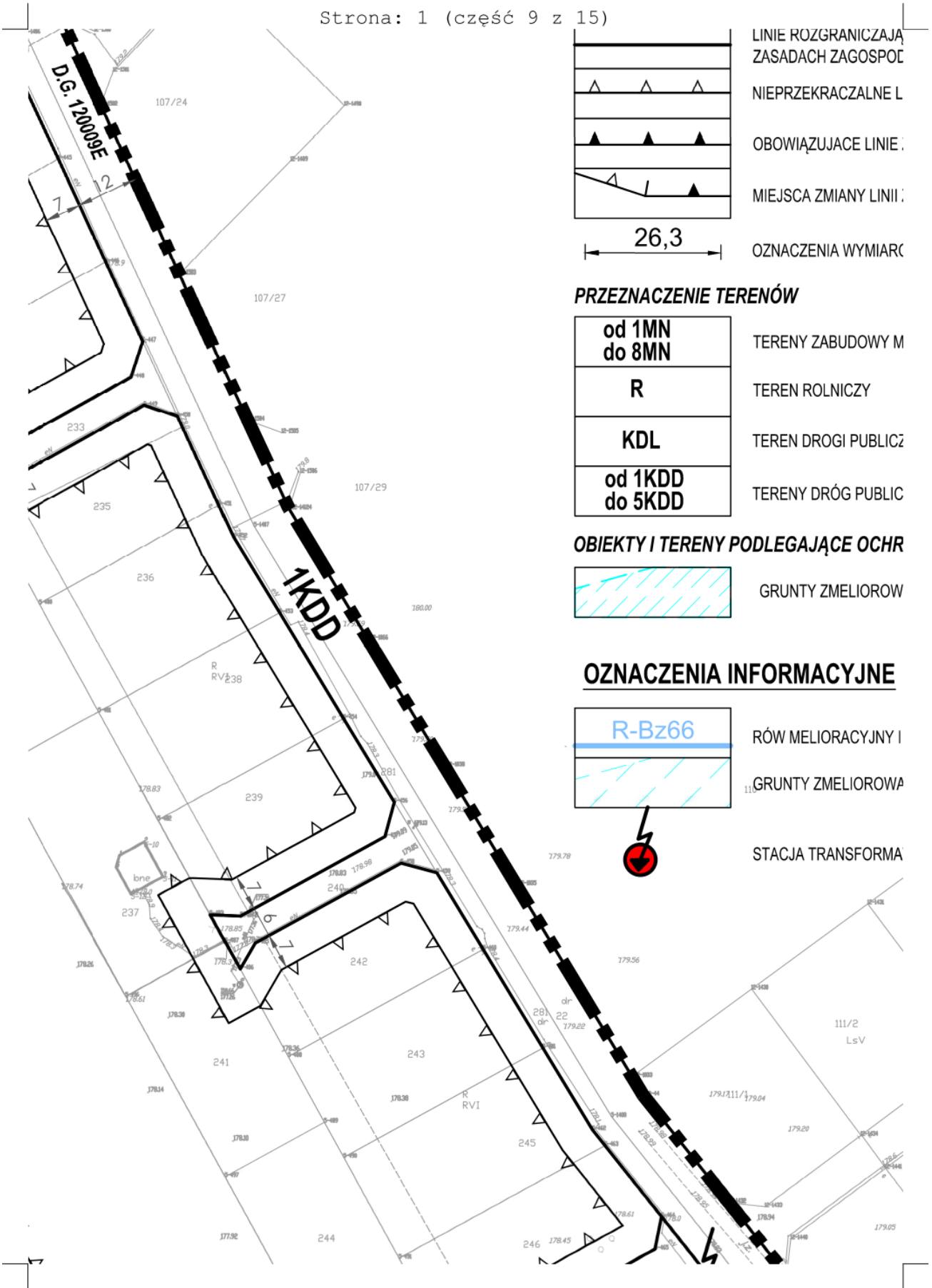
- OBZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZENIA DO RE. BUDY
- OBZAR WYSTĘPOWANIA POWIERZCHNIOWYCH RUCHÓW MASOWYCH - OBWISKA
- GRANICE PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 500m
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZBIORNIKÓW MAŁEJ RETENCJI O POWIERZCHNI DO 500m
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA BUDOWNICTWA NATURALNYCH
- ZŁOŻA BUDOWNICTWA NATURALNYCH PERSPEKTYWICZNE
- TERENY O BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH GOSPODARSTWA WODNYCH (wymagane badania podłoża przed budową obiektu) o niskiej jakości budowlanej
- TERENY ZWIELKOWANE
- STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD OŚWIEŻENIA (20m)
- GRANICE TERENÓW GOSPODARSTWA

30 PLANU
PRZESTRZENNEGO









CE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
WAROWANIA

INIE ZABUDOWY

ZABUDOWY

ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNYCH W OBOWIĄZUJĄCE

OWANIA W METRACH

IESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

NEJ LOKALNEJ

ZNYCH DOJAZDOWYCH

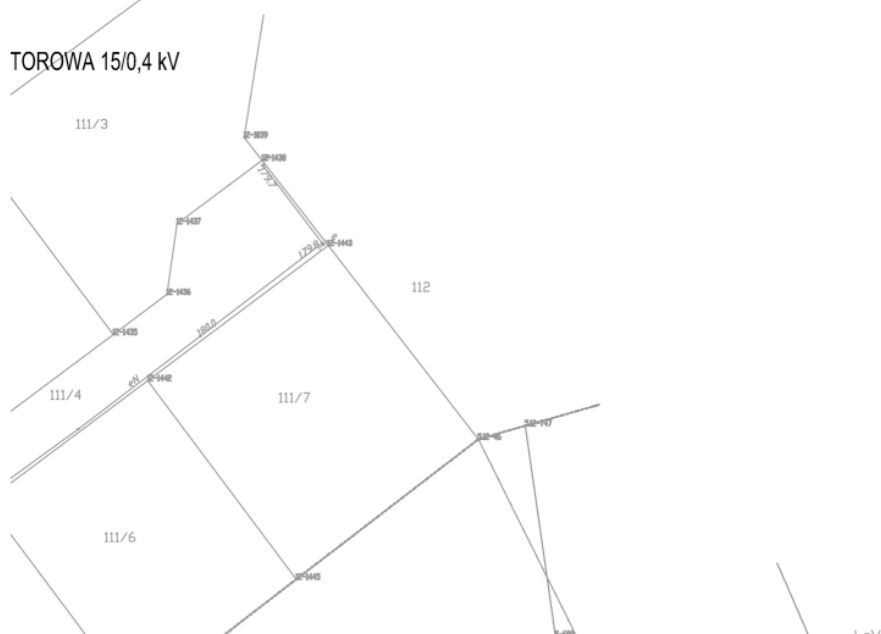
OWIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

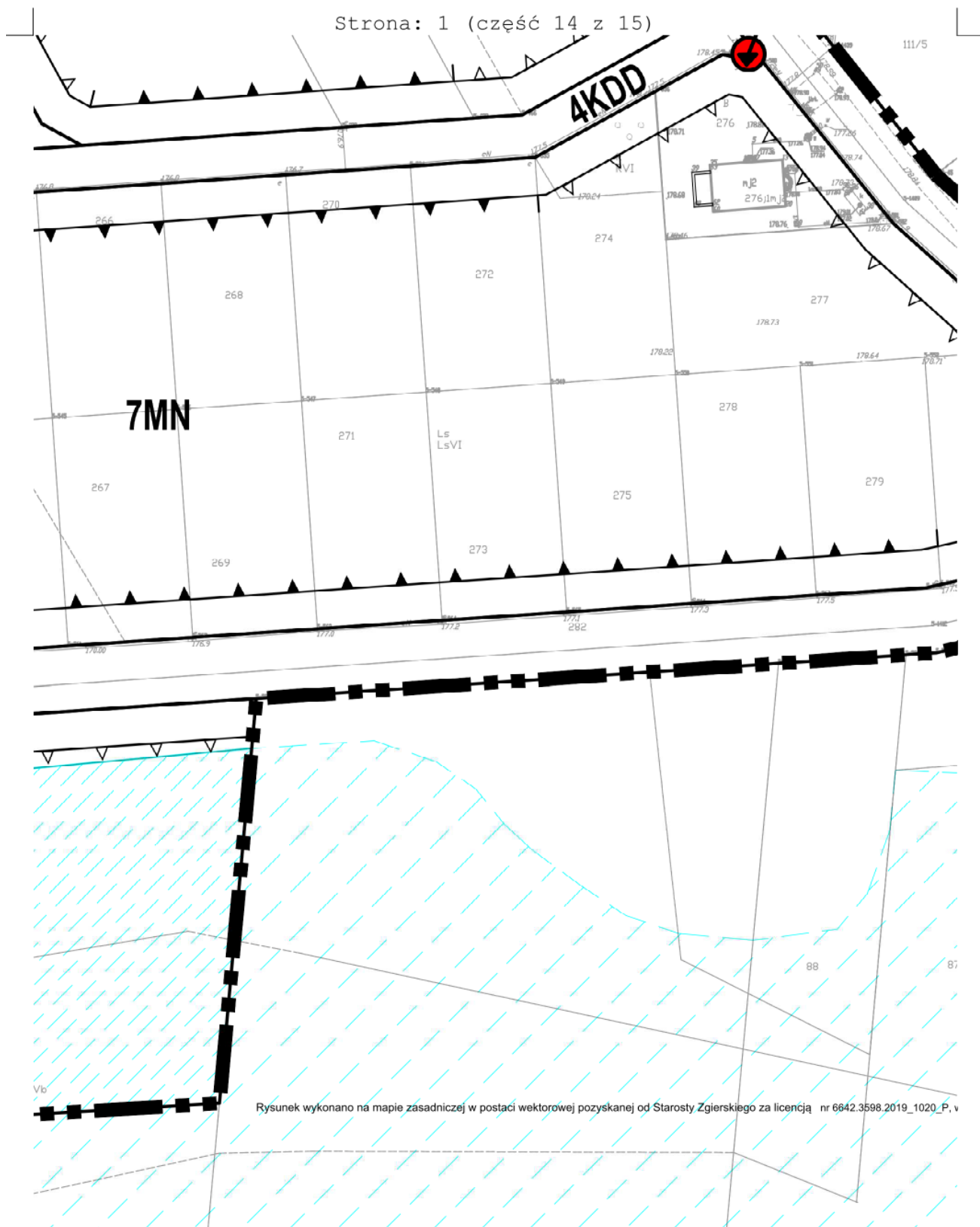
ANE

JEGO OZNACZENIE

NE POZA GRANICAMI MIEJSCOWEGO PLANU

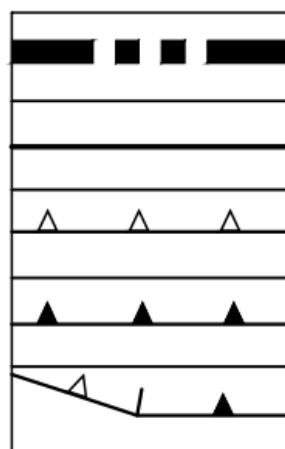
TOROWA 15/0,4 kV





LEGENDA

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE



26,3

GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH
ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY

MIEJSCA ZMIANY LINII ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNYCH W OBOWIĄZUJĄCE

OZNACZENIA WYMIAROWANIA W METRACH

PRZEZNACZENIE TERENÓW

od 1MN do 8MN
R
KDL
od 1KDD do 5KDD

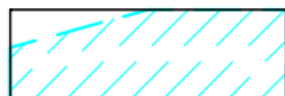
TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

TEREN ROLNICZY

TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ

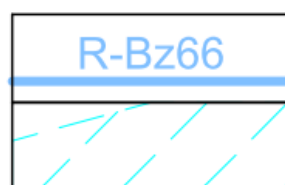
TERENY DRÓG PUBLICZNYCH DOJAZDOWYCH

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



GRUNTY ZMELIOROWANE

OZNACZENIA INFORMACYJNE



RÓW MELIORACYJNY I JEGO OZNACZENIE

GRUNTY ZMELIOROWANE POZA GRANICAMI MIEJSCOWEGO PLANU



STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV

LEGENDA

INFORMACJE OGÓLNE



GRANICE OPRACOWANIA
GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI



GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI



GRANICE SOŁECTW

BEŁDÓW

NAZWY SOŁECTW



CIĘKI NATURALNE (RZĘKI, STRUGI, STRUMIENIE) ORAZ ZBIORNIKI WODNE



ROWY MELIORACYJNE

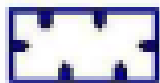
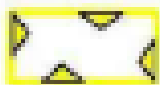
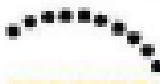
POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNĄ

SKŁADNIK TYTUŁU	PRZEDKŁAD FUNKCJI	FUNKCJE UŻYTKOWE I DOPASOWANIE
RM _{RM}	ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, I OGRÓDNIANYCH LUB OGRÓDNIACZYCH	- zabudowa mieszkalna z terenami rekreacyjnymi - usługi związane z gospodarką rolą, ogrodnictwem i ogrodnictwem - ogrodnictwo - ogrodnictwo
RM _P	ZABUDOWA ZAGRODOWA I OGRÓDNIANYCH, WYŁĄCZAJĄC LUB OGRÓDNI A. KLASA PRZEDSIĘWZIĘCIA	
MN _{RM}	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNO RODZINNA	- zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwa - usługi związane z gospodarką rolą, ogrodnictwem i ogrodnictwem (usługi konserwacyjne i ogrodnictwo) / gospodarstwo rolne, hodowlane i ogrodnictwo - ogrodnictwo
MN _{ML}	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNO RODZINNA	- zabudowa rekreacyjno-wypoczynkowa - ogrodnictwo
MN	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNO RODZINNA	- usługi, w tym usługi publiczne z zakresu statystyki, zdrowia opieki i socjalnej itp., związane z gospodarką rolą, ogrodnictwem i ogrodnictwem
MNU	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNO RODZINNA ZABUDOWA WSKAZUJĄCA na terenach przeznaczonych do zabudowy w planie zagospodarowania	
MN _{MW}	ZABUDOWA MIESZKANIOWA, JEDNO RODZINNA	- zabudowa mieszkalna z terenami rekreacyjnymi (zabudowa, z zabudową, zabudową / produkcyjną)
U	ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne	
UO	ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY	- usługi opieki i socjalnej
US	ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI	
UT	ZABUDOWA USŁUG TURYSTYCZNYCH	- inne usługi związane z obsługą, obsługą turystyki
UK	ZABUDOWA USŁUG KULTURY REKREACJI	
U _{ZL}	ZABUDOWA USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PRZEWIĄZANIEM KOMUNIKACJI DLA PRZEMISŁU z zabudową usług turystycznych	- inne usługi
UKS	ZABUDOWA USŁUGOWA ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ TRAS KOMUNIKACYJNYCH	- inne usługi
UP	ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRZEMISŁOWA na terenach przeznaczonych do zabudowy w planie zagospodarowania	
UUC _P	ZABUDOWA PRZEMISŁOWA ZABUDOWA USŁUGOWA w tym zabudowa usługowa o charakterze ogólnym przeznaczona do zabudowy	- bazy, składy
P	ZABUDOWA PRZEMISŁOWA, BAZY, SKŁADY	- zabudowa usługowa
PG	TERENY GOSPODARSTWA	
ZP	TERENY ZIELENI OZDOBIENI	- zabudowa mieszkalna z terenami rekreacyjnymi zabudowa z terenami rekreacyjnymi i ogrodnictwem w planie zagospodarowania
ZD	TERENY OGRÓDNIANYCH OZDOBIENI	
ZL	TERENY ZIELENI OZDOBIENI	- male zabudowa wodna
ZC	TERENY CIEKÓW	- parki - zabudowa usługowa związana z obsługą, obsługą
WS	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (jeziora, zbiorniki wodne)	
WS/ZN	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH TERENY ZIELENI NATURALNY (zabudowa granic terenów)	
W	TERENY URZĄDZÓW WODNYCH (zabudowa, zbiorniki wodne)	
NO	TERENY GOSPODARSTWA OGRÓDNIANYCH	
G	TEREN STACJI I REZERWUJĄCYCH BAZ	
R	TERENY ROLNICZE	- zabudowa zagrodowa - zabudowa terenów rolnych - zabudowa na gruntach VI i VII klasy bonitacyjnej, wydzielona na klasę IV - male zabudowa wodna
R _Z	TERENY ROLNICZE (głównie użytki)	- zabudowa terenów rolnych - male zabudowa wodna

SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KS	DROGA KLASY "S" - EKSPRESOWA (S-14)
KDG	DROGA KLASY "G" - GŁÓWNA
KDZ	DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
KDL	DROGA KLASY "L" - LOKALNE
KDD	DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWE
	DROGI KRAJOWE
	DROGI POWIATOWE
	DROGI GMINNE
	PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

	GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOSZCZU WYZNACZONE NA SZCZEGÓŁNIEJ SZKALACH
	GRANICE REZERWATU PRZYRODY "TORFOWISKO RAJBEŃ"
	GRANICE STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PARKI DWÓRNE
	OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EVIDENCJI ZABYTKÓW
	GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA B*WBI SOBIEŃ I
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY EKSPOZYCJI "E"
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY KRAJOSZCZU "K"
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZABYTKOWYCH OMENTARZY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLI/ /21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 czerwca 2021 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek:

- 1) zakłada się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszej zmiany planu w postaci rozbudowy układu drogowego, oraz sieci wodociągowej;
- 2) nie wyklucza się docelowo rozbudowy w miarę potrzeb pozostałych, istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz budowy nowych;
- 3) określa się, że wymienione w pkt 1 i 2 inwestycje finansowane będą ze środków własnych gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska, funduszy unijnych a także innych funduszy celowych, zaś ich realizacja odbędzie się jednostkami wykonawczymi wyłoniowymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLI/ /21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 17 czerwca 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 784 i poz. 922.)

- 1) w wyniku wyłożenie do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, żadna uwaga nie wpłynęła;
- 2) mając to na uwadze, nie ma przedmiotu rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do projektu miejscowego planu wyłożonego do publicznego wglądu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLI/ /21

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 17 czerwca 2021 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, było przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Aleksandrów Łódzki (uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku, ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 roku). Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjęty uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku (zmieniony uchwałą Nr LIX/558/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2019 roku) z punktu widzenia potrzeb przestrzennych gminy, praktycznie w obszarze niniejszego planu nie został skonsumowany. W obowiązującym Studium zaplanowano tu tereny „tereny zabudowy zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN. Według jego ustaleń MN to tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie uzupełniającą funkcją jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura). Dotychczasowe przeznaczenie obszaru planu ustalone obowiązującym planem miejscowym to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i siedliskowej, jednak mając na uwadze nikły stopień jego realizacji w Studium przyjęto inną, wspomnianą wcześniej funkcję.

Dla obszaru zawartego w granicach planu, wykonana została stosowna analiza zasadności przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany planu miejscowego, która wykazała możliwość wprowadzenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, które zgodne z dokumentem strategicznym gminy. Jej wykonanie pozwoliło jednocześnie na ustalenie zakresu przestrzennego prac planistycznych.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr XI/78/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Ze strony społecznej żaden wniosek nie wpłynął.

Wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzki, za licencją numer 6642.3598.2019_1020_P, wydaną w dniu 05 lipca 2019 roku pozyskał z Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego mapę numeryczną o treści mapy zasadniczej, która pozwoliła na stworzenie projektu zmiany planu miejscowego.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zakłada wprowadzenie w obszarze planu, generalnie zgodnie z delimitacją wynikającą z ustaleń obowiązującego studium wprowadzenie terenów o przeznaczeniu MN, terenów istniejących dróg, lokalnej (KDL) i dojazdowych (1KDD i 4KDD). Mają na uwadze zamierzenie Gminy Aleksandrów Łódzki polegające na zaprogramowaniu struktury przestrzennej dla osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zaprojektowano wewnętrzny układ komunikacyjny składający się z dróg publicznych klasy dojazdowej, w części już istniejących (w sensie geodezyjnego wydzielenia), pozostających własnością Gminy.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, podczas posiedzenia w dniu 22 maja 2020 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Jak wspomniano wcześniej, obszar planu dotychczas miał już przeznaczenie dla zabudowy kubaturowej, jednak w jego granicach obecne są grunty leśne. Nie uzyskały one zgody na zmianę przeznaczenia w trakcie procedury tworzenia Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki z 2004 roku, ponieważ w owym czasie takich użytków tu nie było. W trakcie tworzenia niniejszego planu koniecznym jest uzyskanie stosownej zgody. Są to lasy nie stanowiące własności Skarbu Państwa więc właściwy do wydania zgody jest Marszałek Województwa Łódzkiego, do którego wystąpiono z wnioskiem. Zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne uzyskano decyzją z dnia 30 września 2020 roku nr RŚI.7151.2.9.2020.

Następnie projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 26 października 2020 roku do 18 listopada 2020 roku, zaś w dniu 3 listopada 2020 roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko był udostępniany w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz drogą elektroniczną. Uwagi do projektów obu dokumentów można było składać do dnia 3 grudnia 2020 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki a także ukształtowania obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;

4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej nie ustalano z braku uwarunkowań;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;

6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę komunikacyjną tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych – w tym wypadku dróg gminnych, tak wydzielonych już geodezyjnie, jak też projektując zupełnie nowe drogi dojazdowe, których przebieg wyznaczono kierując się również stworzeniem optymalnych warunków podziałów na działki budowlane;

7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;

9) potrzeby interesu publicznego – poprzez sformułowania ustaleń oraz terenów dróg publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim,

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl),

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 26 października do 18 listopada 2020 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 3 listopada 2020 roku,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 3 grudnia 2020 roku, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl);

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymogami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych (drogi gminnej klasy lokalnej, dwóch dróg gminnych klasy dojazdowej oraz nowo wyznaczonych dróg kasy dojazdowej);

2) obszar planu leży bezpośrednio przy istniejących drogach gminnych, których parametry pozwalają na realizację przedsięwzięć z dziedziny rozwoju transportu publicznego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowane w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić zarówno szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Łódzki pozwoliła na przyjęcie trzech zasad jaką Gmina będzie się kierowała w realizacji obowiązującego Studium. Zgodnie z nimi:

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.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, należy do pierwszej grupy zmian.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przekazał Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, zaś podczas sesji Rady omówił je. Na podstawie przedstawionych wyników analiz, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 27 września 2018 roku uchwałę nr LIX/563/18 aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, zmienioną uchwałą nr XXXI/208/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku.

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy – związanymi z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego głównie na budowę dróg oraz sieci wodociągowej w obszarze planu.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy zarówno ze sprzedaży nieruchomości gminnych, opłaty adiacenckiej, jak też z tytułu podatków od nieruchomości.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, należy stwierdzić, że procedura planistyczna sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

W wyniku rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Łódzkiego z dnia 30 marca 2021 roku nr PNIK-I.4131.268.2021, zaszła konieczność dokonania korekty ustaleń dotyczących odprowadzania ścieków oraz sposobu przedstawienia danych przestrzennych. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono повторно w dniach od 26 kwietnia do 18 maja 2021 roku, dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w obydwu dokumentach odbyła się w dniu 11 maja 2021 roku zaś uwagi do nich, można było składać do dnia 8 czerwca 2021 roku. Do projektów dokumentów, w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi, stąd projekt uchwały o zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek skierowano do ponownego uchwalenia.