

UCHWAŁA NR LXI/436/22
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 27 października 2022 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005, poz. 1079 i poz. 1561), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XVI/104/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013r., ze zmianą przyjętą 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 Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XVI/104/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 roku.

§ 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 o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie 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;
- 5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 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, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku, z wyjątkiem:
 - a) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;

- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
- a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu,
 - c) sieci pozostałe;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar:
- a) ograniczony liniami rozgraniczającymi,
 - b) oznaczony symbolem,
 - c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 7) **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 i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz stanowisk postojowych, przy czym:
- a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów oraz stanowisk postojowych realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
 - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **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 literowe przedstawione na rysunku planu stanowią obowiązujące ustalenia planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.

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

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) docelowy pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi (wg SUiKZP oraz obowiązującego MPZP);
- 3) granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nieczynny, zabytkowy cmentarz);
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **ZL** – teren lasu,
 - c) **KDL** – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
 - d) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) nakaz usytuowania budynków w sąsiedztwie terenu **ZL** lub od strony lasu zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, zrealizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, dopuszczenie zachowania budynków, części budynków lub budowli:
 - a) usytuowanych przy nieprzekraczalnej linii zabudowy przedstawionej na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, przy czym w przypadku realizacji inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 0,3 m,
 - b) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości,
 - c) z możliwością prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu określonych w planie;
- 5) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku na terenie **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;

- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
 - a) elewacji budynków,
 - b) materiałów wykończeniowych budynków,
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

§ 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 terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania przestrzennego.

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

- 1) wskazuje się na całym obszarze objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na całym obszarze objętym planem nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego 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, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **MN** na 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenie **MN** na 20 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. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- 1) dojść lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego od 8 m,

b) nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną.

3. W granicy obszaru objętego planem 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) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego;
- 2) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymanie powiązania drogi:
 - **KDL** w ciągu przebiegu istniejącej drogi gminnej nr DG120006E,
 - **KDD** w ciągu przebiegu istniejącej drogi wewnętrznej,
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojazdu i dojścia, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z ustalonych w planie dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL** i **KDD** zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci niskiego napięcia w formie linii:
 - napowietrznych,
 - kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem §7 pkt 6;
- 7) 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 w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,

- b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) poprzez ich retencjonowanie na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz z możliwością ich wtórego wykorzystania,
 - c) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 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 służącą do wyliczenia opłaty, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla:

- 1) terenu **MN** w wysokości 30%;
- 2) terenów pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną realizowaną wyłącznie w formie budynków mieszkalnych wolno stojących.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) kondygnacji podziemnych, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja podziemna;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:

- mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- pozostałych na 5 m,
- b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 10 m;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną dla:
 - kondygnacji nadziemnych na 0,5,
 - wszystkich kondygnacji na 0,7,
 - b) minimalną na 0,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 7) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych dachu i nachyleniu połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:
 - a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.
- 3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1, pod:
 - a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdu lub dojazdu,
 - c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
 - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego od 8 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
 - d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1,
 - e) 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:
 - 1) z gospodarowaniem odpadami;
 - 2) z obróbką kamieni, metali lub drewna;
 - 3) z handlem:
 - a) opałem,
 - b) hurtowym;
 - 4) z pogrzebami i działalnością pokrewną;
 - 5) z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych;
 - 6) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy lokalnej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3,4 m do 5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.
3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.
4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,7 m do 8 m jak na rysunku planu, przy czym:
- 1) szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowania z wydzielonym polem widoczności;
 - 2) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

Rozdział 4 **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

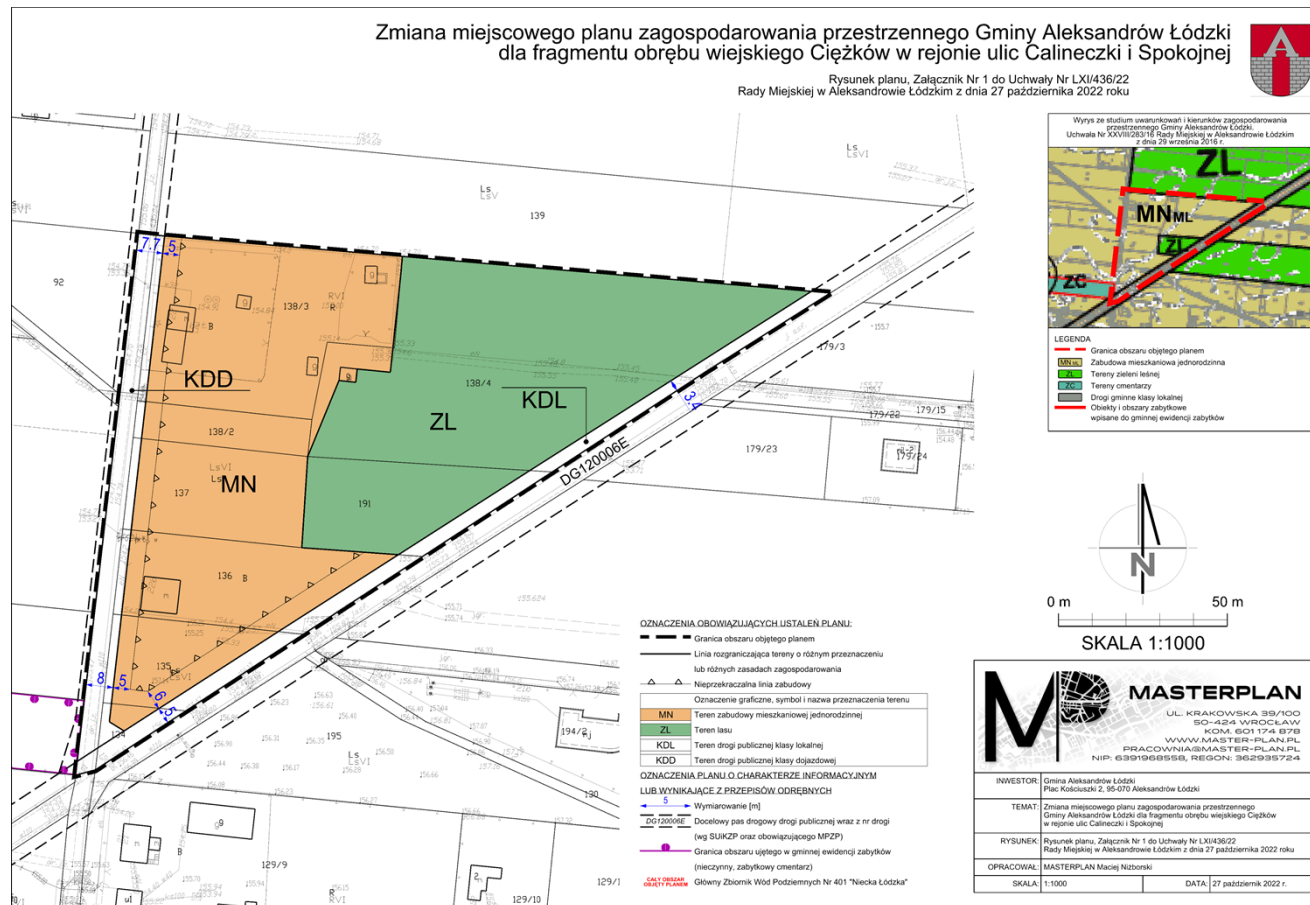
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

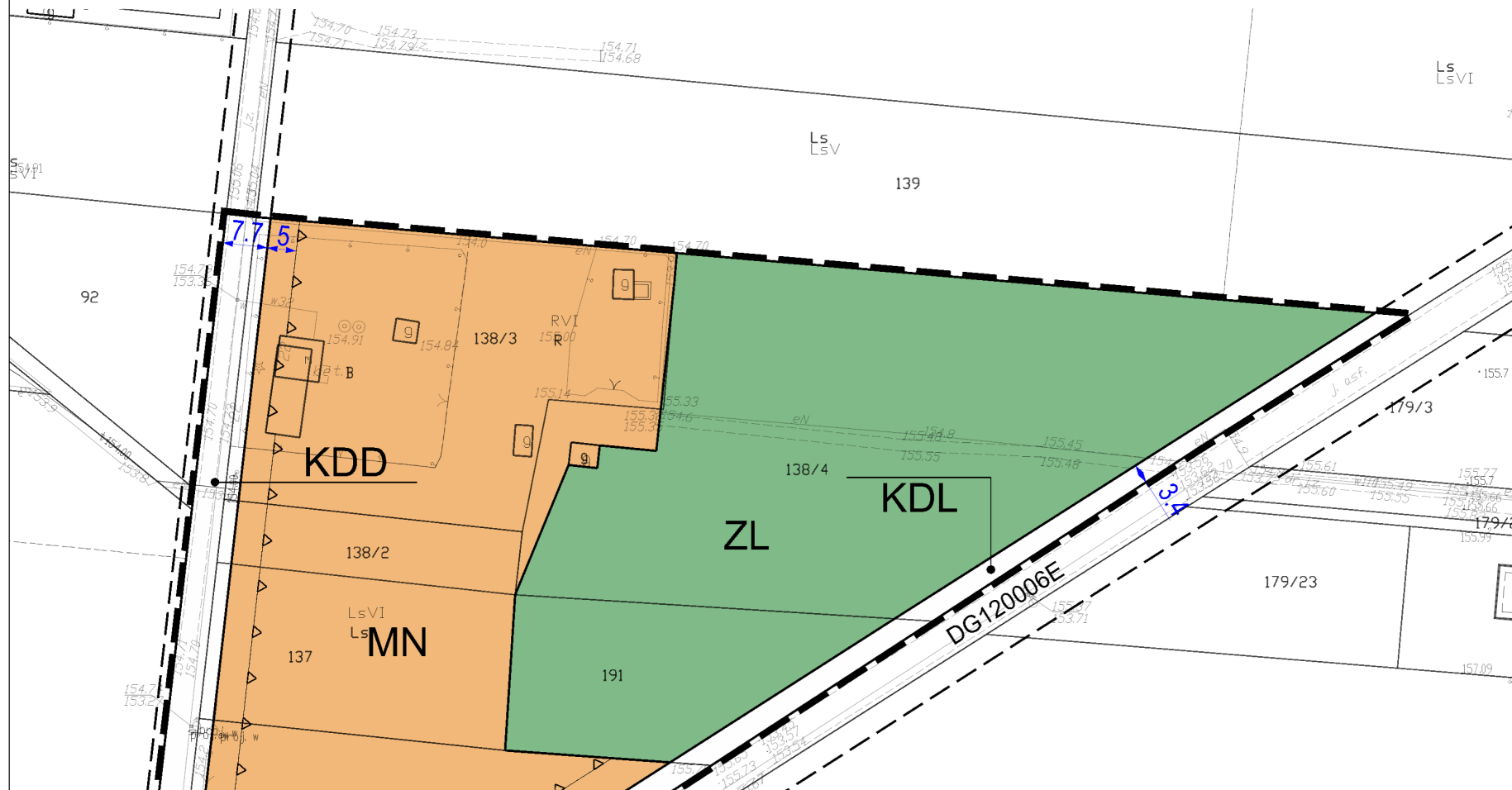
Małgorzata Grabarczyk

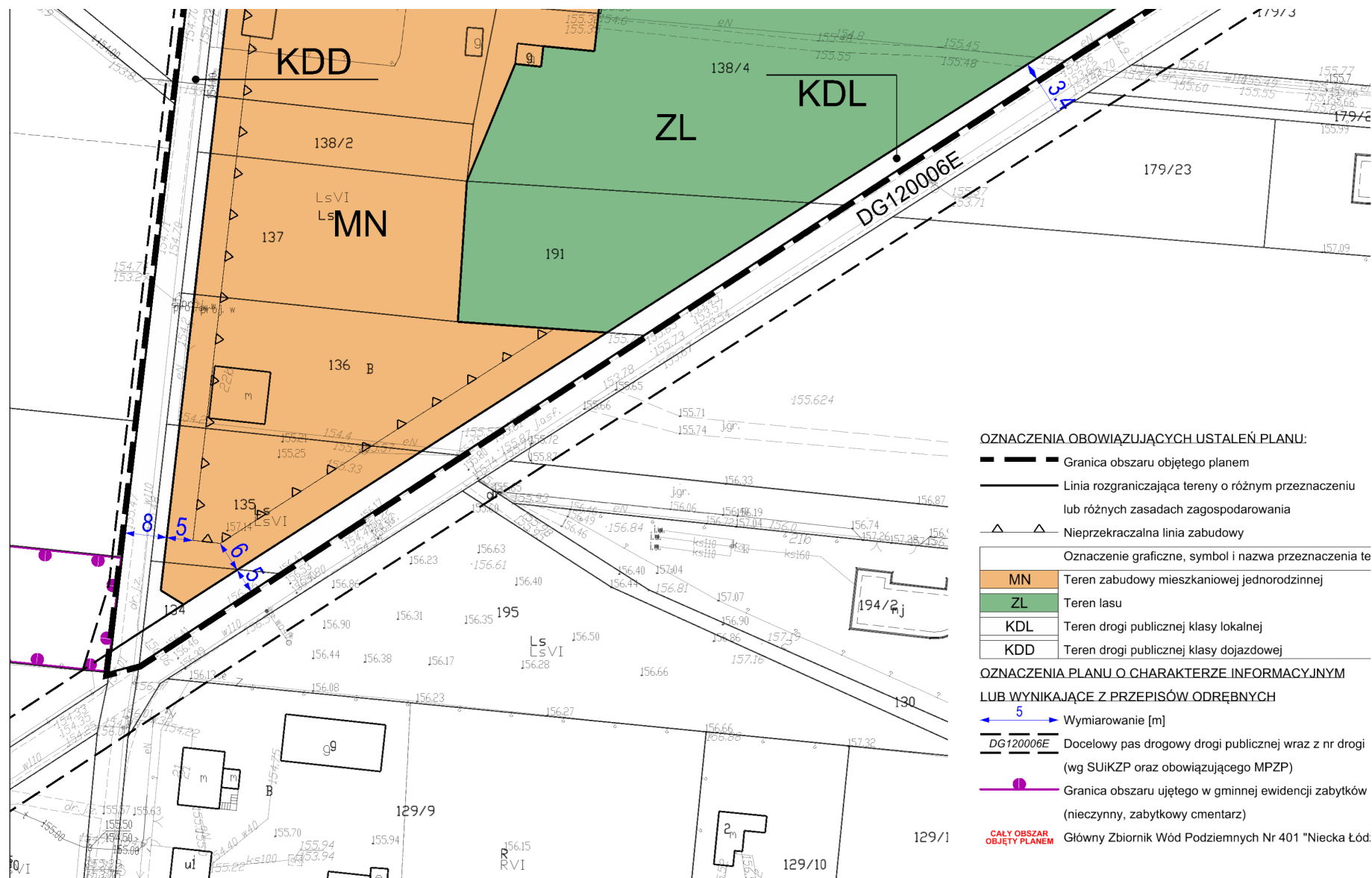
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXI/436/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 r.

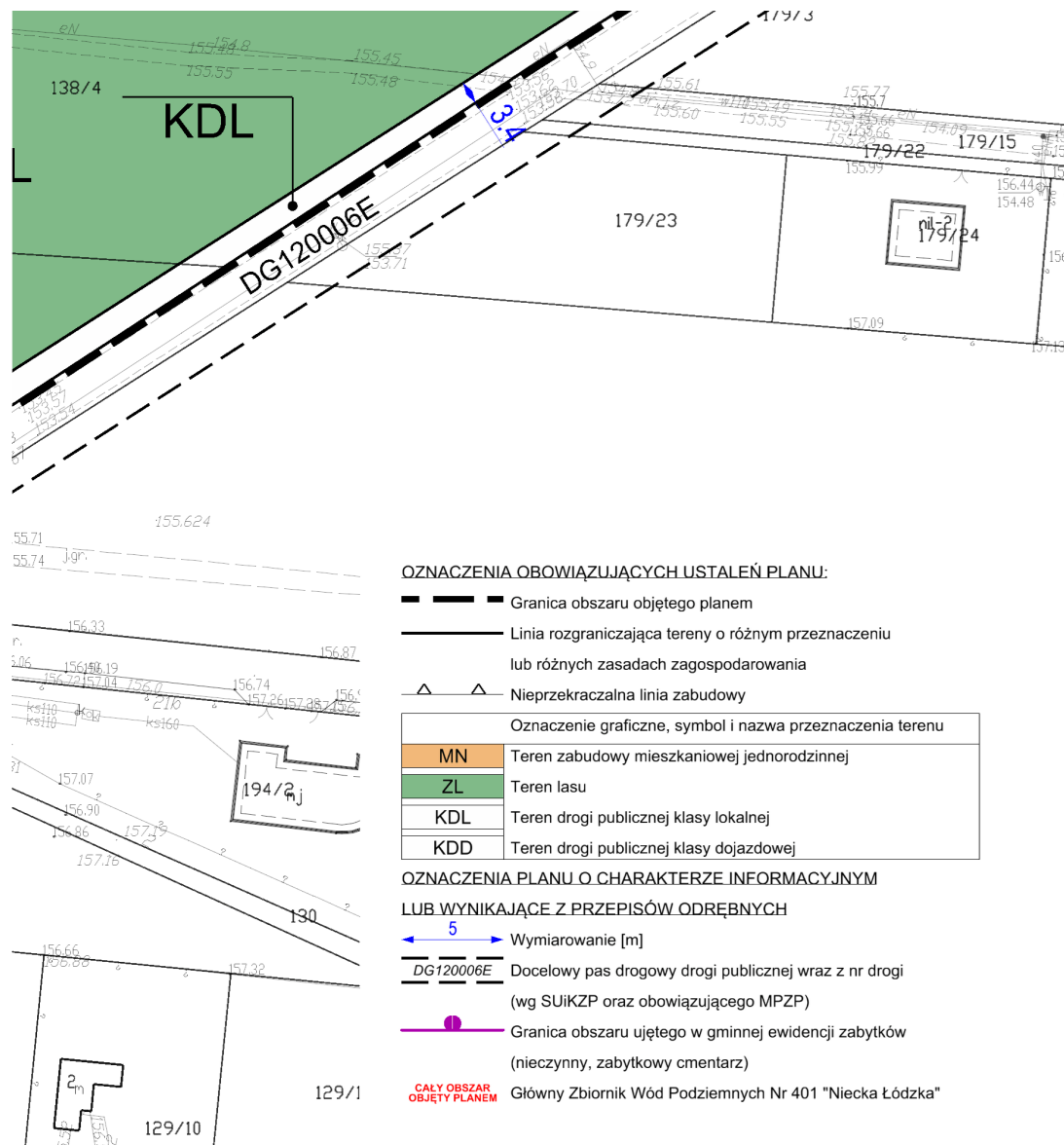
Rysunek planu



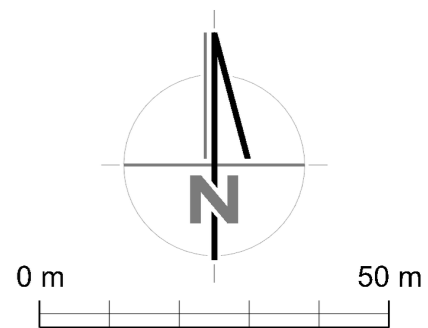
Rysunek pla
Rady Miejskiej w Aleksandrov







- Granica obszaru objętego planem
- MN ML Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ZL Tereny zieleni leśnej
- ZC Tereny cmentarzy
- Drogi gminne klasy lokalnej
- Obiekty i obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków



SKALA 1:1000

- OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:
- Granica obszaru objętego planem
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- | Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu | |
|---|---|
| MN | Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej |
| ZL | Teren lasu |
| KDL | Teren drogi publicznej klasy lokalnej |
| KDD | Teren drogi publicznej klasy dojazdowej |
- OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
- 5 Wymiarowanie [m]
 - DG120006E Docelowy pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi (wg SUiKZP oraz obowiązującego MPZP)
 - Granica obszaru ujętego w gminnej ewidencji zabytków (nieczynny, zabytkowy cmentarz)
 - CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

MASTERPLAN

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

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki		
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej		
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXI/436/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022 roku		
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski		
SKALA:	1:1000	DATA:	27 październik 2022 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXI/436/22

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 27 października 2022 r.

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

Lp.	Oznaczenie uwagi	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	1P	16.09.2022 r.	Osoba fizyczna*	Proszę, aby przedmiotowa działka, w części o wielkości 1590 m ² usytuowanej od strony zachodniej, uzyskała status terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednocześnie pozostawiając część o wielkości 4447m ² usytuowaną od strony wschodniej jako tereny leśne. Proponowany podział został przedstawiony na załączonej mapie.	138/4 (obręb Ciężków)	MN, ZL		X		X	Uwaga nieuwzględniona. W toku procedury planistycznej organ sporządzający projekt planu uzyskał szereg pozytywnych opinii i uzgodnień od instytucji i organów ustawowo zobowiązanych do udziału w przedmiotowej procedurze. Nie mniej jednak otrzymano także negatywną opinię Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska (dalej RDOŚ), który w swoim stanowisku zwrócił uwagę na negatywne skutki zmian klimatu, które mogą nasilić się w przypadku likwidacji zwartych kompleksów leśnych. Ponadto, RDOŚ podkreślił również w swoim piśmie, że obszar lasu w obrębie działki nr 138/4 stanowi łącznik pomiędzy innymi terenami leśnymi bezpośrednio z nim sąsiadującymi. Zatem zachowanie ww. lokalnego korytarza ekologicznego umożliwi swobodne przedmieszczanie się zwierząt, co ma niebagatelne znaczenie dla utrzymania istotnej w skali lokalnej ostoi bioróżnorodności oraz obszaru

											cennego pod względem absorpcji wód opadowych i wpływu na warunki klimatyczne i mikroklimatyczne. Biorąc pod uwagę przedstawione wyżej stanowisko RDOŚ, notabene jak ważne w obecnych czasach walki ze zmianami klimatycznymi, które stanowią aktualnie kluczową kwestię dla europejskiej wspólnoty, organ sporządzający projekt planu po etapie opiniowania i uzgadniania uznał za zasadne wycofanie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z działki nr 138/4 i pozostawienie w jej zasięgu w większości leśnego charakteru. Skorygowany projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. Na marginesie warto dodać, że co prawda Studium jest obowiązującym narzędziem określania polityki przestrzennej w gminach, to jego treść nie ma charakteru wiążącego. Prawem miejscowym jest tylko i wyłącznie plan zagospodarowania przestrzennego (art. 9 ust. 5 i art. 14 ust. 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Ponadto, przedmiotowy grunt stanowi użytek leśny, a co za tym idzie, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych każda zmiana przeznaczenia ww. gruntów na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania odpowiedniej zgody, co na aktualnym etapie procedury planistycznej mogłoby ją opóźnić o kolejne kilka miesięcy, przy czym uwzględniając ostatnie doświadczenia organu w podobnych kwestiach nie ma pewności, iż wnioskowane rozwiązanie uzyska zgodę „leśną”.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

* ochrona danych osobowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXI/436/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 1634; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, poz. 1692, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768 i poz. 1964.) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXI/436/22
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 27 października 2022 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 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XVI/104/19 z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846.) [dalej: Ustawa]:

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

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

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

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki. Warto jednak w tym miejscu dodać, że zasięg wyznaczonych w planie terenów mieszkaniowych nie pokrywa się w pełni z kierunkami określonymi w Studium. W północno-wschodnim obszarze planu pozostawiono zwarty kompleks leśny (część prywatnej działki nr 138/4 i część działki nr 191 Skarbu Państwa), który ma szczególne znaczenie dla ochrony lokalnego ekosystemu i stanowi naturalny korytarz ekologiczny łączący sąsiednie lasy. Zmiana struktury wynika wprost z opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który zwrócił uwagę na potrzebę zachowania tej części lasu.

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

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. 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 dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

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

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

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem przeważają grunty leśne, stanowiące w sumie ok. 74% całego obszaru opracowania. Ponadto, występują tu również grunty zabudowane reprezentowane przez tereny mieszkaniowe (ok. 9%) i drogi (5%) oraz grunty rolne (pozostałe 12%). Dla części gruntów leśnych przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną uzyskano odpowiednią zgodę, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W obszarze planu nie występują użytki rolne chronione.

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 formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów lub obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Brak jest

również stanowisk archeologicznych. Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków i 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 mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

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

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) ustalenia z zakresu ochrony terenów mieszkaniowych przed hałasem;
- 2) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne i społeczne;
- 3) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";

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

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

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do gminnej drogi publicznej (DG120006E) oraz innych dróg nieutwardzonych planowanych jako drogi publiczne. Ponadto, na terenie planu występuje infrastruktura techniczna z zakresu: elektroenergetyki niskiego napięcia (sieć napowietrzna i kablowa) oraz zaopatrzenia w wodę (wodociąg o średnicy 110 mm).

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

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązuje obecnie jeden akt prawa miejscowego: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki uchwalony przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim Uchwałą Nr XXVII/242/04 z dnia 16 grudnia 2004 r. ze zmianą przyjętą uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej. 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:

- 1) wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) zabezpieczenie części gruntów pod przyszłe drogi publiczne, co pozwoli w przyszłości na racjonalne prowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej;
- 3) utrzymanie enklawy leśnej od strony drogi nr DG120006E, która stanowi istotny łącznik pomiędzy terenami leśnymi znajdującymi się w bezpośrednim sąsiedztwie, poza granicą obszaru objętego planem, umożliwiającą swobodne przemieszczanie się lokalnie występującym zwierzętom.

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

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

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

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, 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 do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenia udostępniane zostały w Biuletynie Informacji Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Ponadto, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony na etapie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej pod adresem: <https://aleksandrowlodzki.bip.net.pl/?c=726>.

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 listopada 2019 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści;
- 9) uzyskał odpowiednie zgody zarówno Ministra Klimatu i Środowiska jak i Marszałka Województwa Łódzkiego w sprawie przeznaczenia gruntów leśnych Skarbu Państwa oraz prywatnych na cele nieleśne, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 10) ogłosił w dniu 29 lipca 2022 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 8 sierpnia 2022 r. do 31 sierpnia 2022 r.;

Dnia 19 sierpnia 2022 r. o godz. 13.00 zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

11) w ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko – do 16 września 2022 r.;

12) do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, która nie została uwzględniona, natomiast do prognozy oddziaływania na środowisko uwag nie odnotowano, w związku z powyższym brak było podstaw do ponowienia części procedury planistycznej.

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

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

Plan ustala zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z dopuszczeniem realizacji indywidualnych ujęć wody. Z kolei w celu zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych plan nakazuje postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu 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, przy czym dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych. W ramach usług realizowanych wyłącznie w budynkach mieszkalnych, 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 poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

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

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

Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie, najbliższe sąsiedztwo planu to głównie tereny leśne, choć na południu widać, że przeważają już tereny mieszkaniowe. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia planu umożliwią realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

W pobliżu planu nie występują co prawda przystanki publicznego transportu zbiorowego, aczkolwiek w odległości ok 50 m na południe od granicy planu zlokalizowany jest sklep spożywczy oraz wszystkie działki posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej. Powyższe pozwala przyjąć, że spełniony został warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy i pieszy, natomiast plan nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w jego obrębie.

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 (dalej Analiza).

Powyższa uchwała została zmieniona, w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), 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.;
- 5) XXX/200/20 z dnia 30 września 2020 r.;

- 6) XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 r.;
- 7) XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.;
- 8) XLIII/318/21 z dnia 29 września 2021 r.;
- 9) L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 r.;
- 10) LIX/425/22 z dnia 22 września 2022 r.

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, zmieniony harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do ww. uchwały potwierdza, iż w dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura nie była jeszcze procedowana, aczkolwiek 30 maja 2019 r. wprowadzono do harmonogramu zmiany, które uwzględniały przedmiotowy fragment obrębu wiejskiego Ciężków jako procedury planistyczne zaplanowane do rozpoczęcia w roku 2019 (w listopadzie procedura była już na etapie zbierania wniosków do projektu planu).

Na marginesie można dodać, że zgodnie z wieloletnim planem sporządzania mpzp zawartym w Analizie, obręb Ciężków został zakwalifikowany do obszaru o "średniej konieczności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego".

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest ruch inwestycyjny o czym świadczy ilość wniosków złożonych zarówno przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp jak i w trakcie jej trwania. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne lokalnym właścicielom nieruchomości, co bezpośrednio przekłada się na rozwój gospodarczy przedmiotowego obszaru.

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

Wymagania uniwersalnego projektowania:

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

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

Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej” [dalej PSF] opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż wartość NPV wyniesie w zaokrągleniu minus 200,9 tys. zł. W niniejszym przypadku oznacza to, że uchwalenie zmiany planu może przynieść miastu straty finansowe w perspektywie 10 lat. Warto podkreślić, że stosunkowo niewielka powierzchnia terenów inwestycyjnych i wpływy do budżetu gminy z tym związane nie są na tyle wysokie, żeby zrównoważyć wciąż rosnący koszt realizacji nowych dróg. Co więcej, maksymalizacja pozytywnego efektu ekonomicznego nie jest ani jedynym, ani zwykle najważniejszym celem prowadzonej przez gminę gospodarki przestrzennej. Warto podkreślić, że pozytywnymi skutkami uchwalenia planu są przede wszystkim uregulowanie struktury funkcjonalno – przestrzennej, wprowadzenie ustaleń co do sposobu zagospodarowania terenów, parametrów i wskaźników ich zabudowy zgodnie z oczekiwaniem społecznym oraz uwarunkowaniami ekofizjograficznymi.

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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.
Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.