

**UCHWAŁA NR XLVI/426/17
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 26 października 2017 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek oraz Uchwały Nr XXXVII/370/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego

**Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała**

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, zwanego dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXII/233/16 z dnia 31 marca 2016 r. oraz Nr XXXVII/370/17 z dnia 28 marca 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2.1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Aleksandrów Łódzki.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 –w skali 1: 1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza

się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;

- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 4) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

§ 4.1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 5) **ZL** – las;
- 6) **WSR** – teren rowu melioracyjnego;
- 7) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) granica obrębu geodezyjnego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem planu.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 6 oraz w §18 - §22 uchwały.

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

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem na przedstawionym na rysunku planu;

- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony gleby ustala się:

- 1) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) złoża udokumentowane;
- 6) krajobrazy priorytetowe.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: zasadę podziału prostopadłe oraz równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

- 1) nie więcej niż 10⁰;
- 2) w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Dla infrastruktury technicznej, w celu regulacji granic, dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

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

- 1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) zaopatrzenie w energię elektryczną:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
- b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;

2) zaopatrzenie w gaz:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
- b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
- c) z butli z gazem propan-butan;

3) zaopatrzenie w ciepło:

- a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła,
- b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW,
- c) z proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;

4) zaopatrzenie w wodę:

- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
- b) z indywidualnych ujęć wody,
- c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

5) odprowadzanie ścieków bytowych:

- a) poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji,
- b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;

6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczającej chłonności powierzchni terenu biologicznie czynnego, nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek budowlanych lub odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych po ich wybudowaniu,
- b) niezanieczyszczonych do ziemi;

7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) dojść i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - b) dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca postojowego na 35 m² powierzchni użytkowej dla usług oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 4) na pozostałych terenach liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) MN/U w wysokości 30%;
- 2) ZL, WSR w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) towarzyszące pod: zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) miejsca postojowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolnostojących.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10 m,
 - b) gospodarczej, garażowej oraz altan – 5 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną – 1,0,
 - b) minimalną - 0,05;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:

- a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
 - b) płaskie, wyłącznie dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 7) pokrycie dachów:
- a) płaskich: z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

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

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: WSR ustala się przeznaczenie pod: rów melioracyjny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem §6 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.

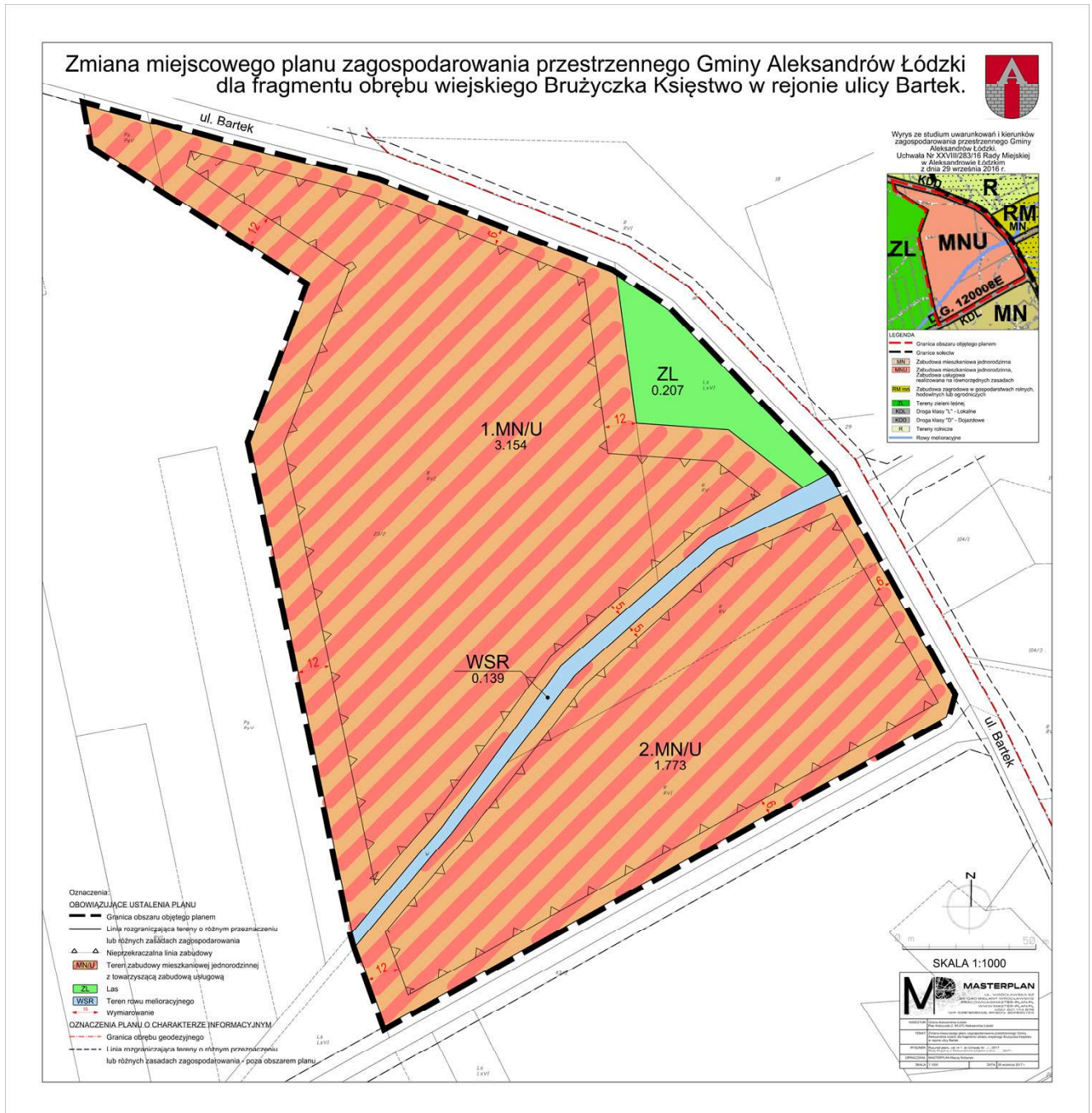
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

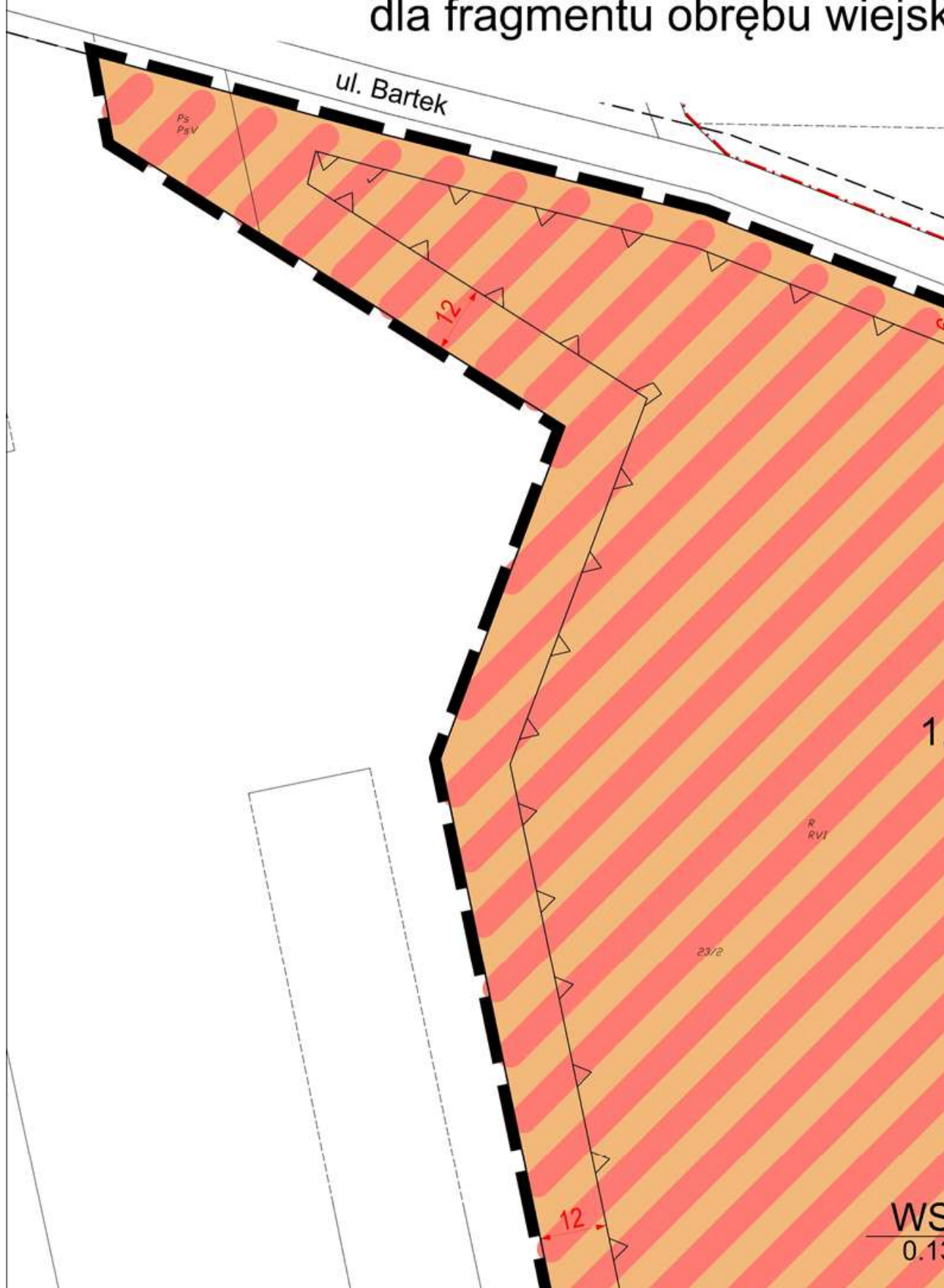
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

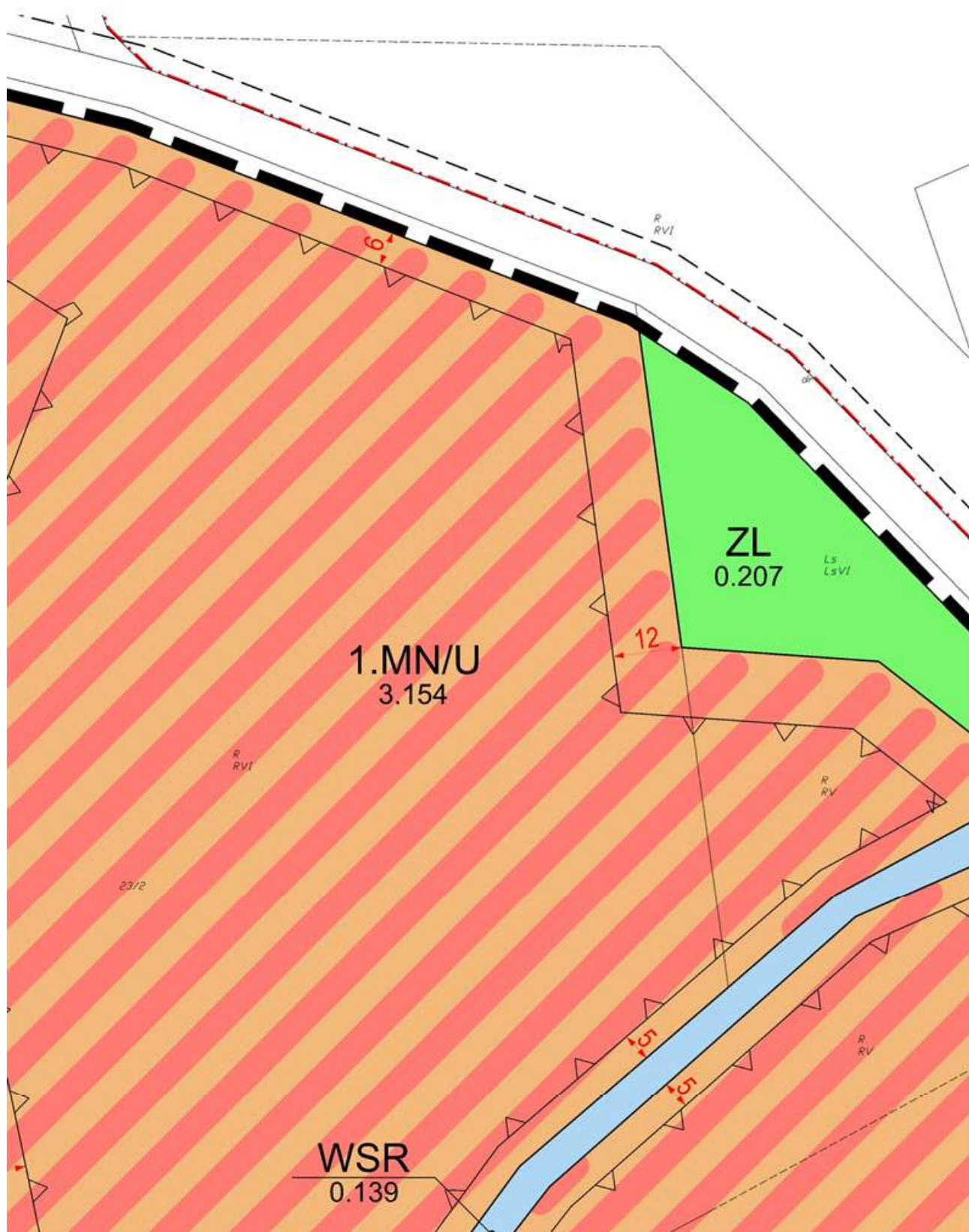
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/426/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu obrębu wiejskiego



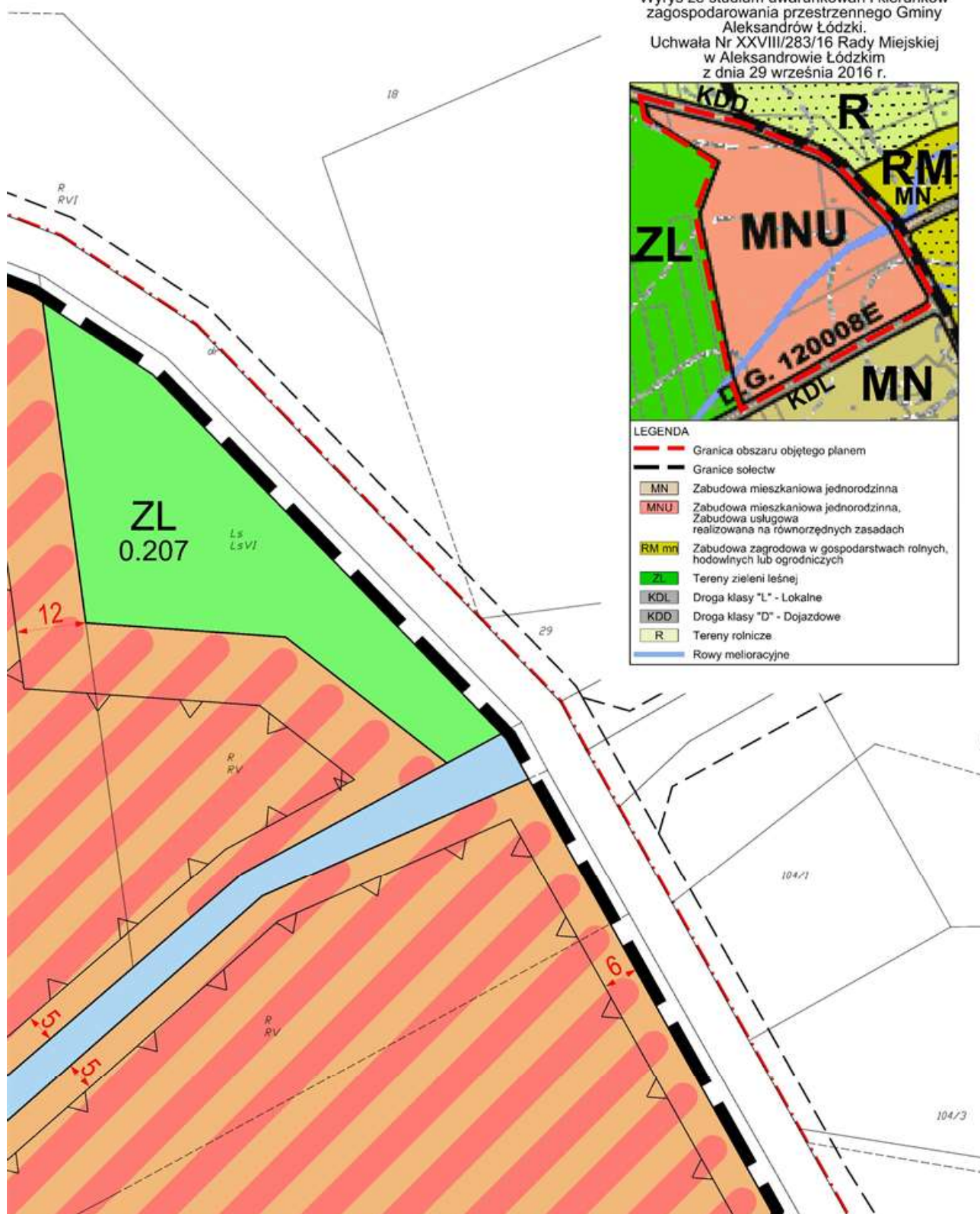
Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy A ntu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w

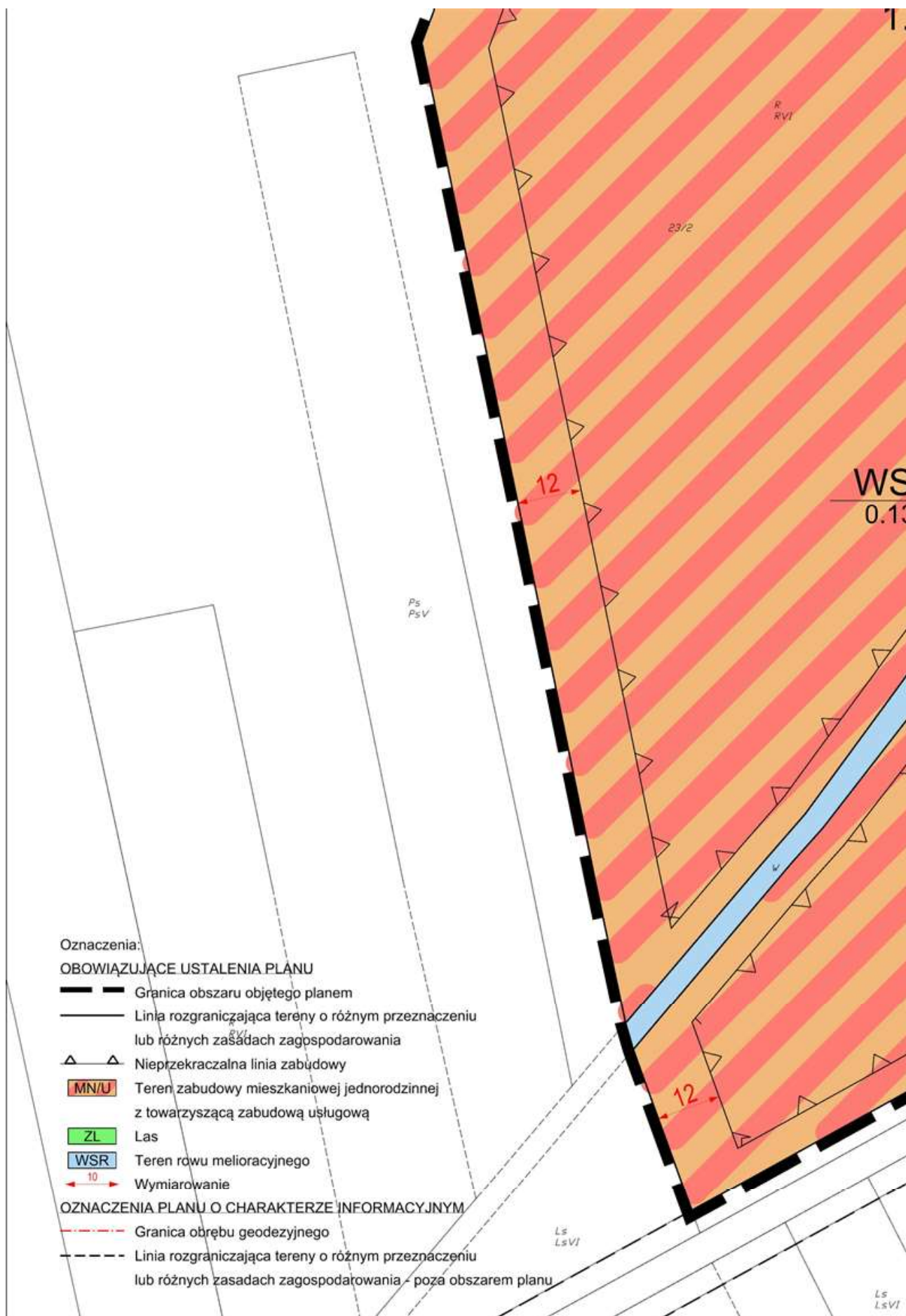


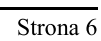
zrzeszenia Gminy Aleksandrów Łódzki czka Księstwo w rejonie ulicy Bartek.

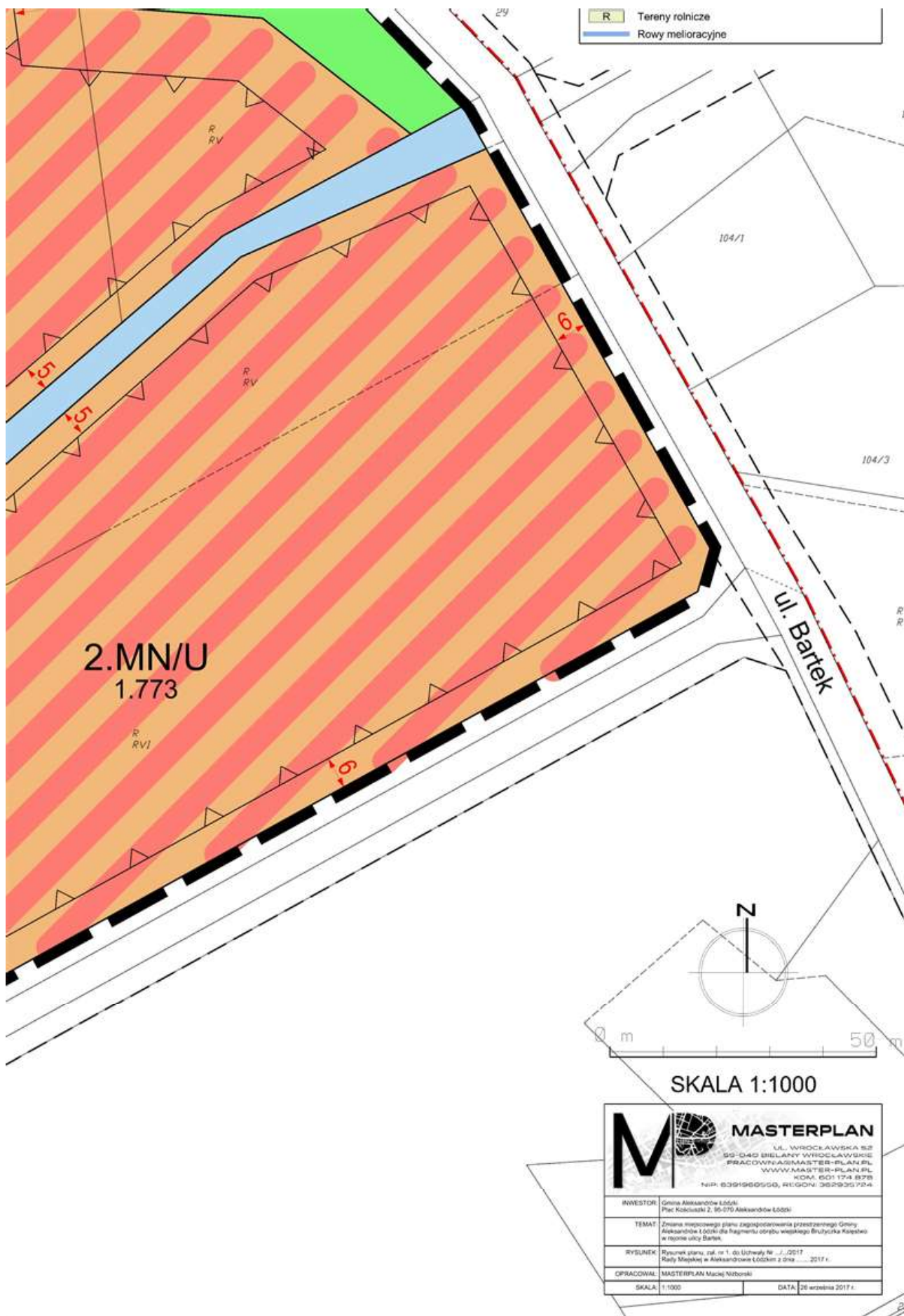


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r.









Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/426/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

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

Z uwagi na brak uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/426/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

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

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek oraz Uchwały Nr XXXVII/370/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.):

1. uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym obszaru sąsiedniego.

Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako naturalnej kontynuacji zabudowy sąsiedniej w celu uzupełnienia struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części gminy. Co więcej, lokalizacja przy skrzyżowaniu gminnych dróg publicznych z pewnością przyczyni się do szybkiego uzbrojenia a w konsekwencji zainwestowania przedmiotowego terenu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne.

Na przedmiotowym obszarze występują grunty leśne IV klasy bonitacyjnej, na których plan w całości ustala zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną. Występujące tu grunty orne nie stanowią natomiast gruntów chronionych (V i VI klasa bonitacyjna). Poza wyżej wymienionymi użytkami występuje również rów melioracyjny, który przepływa przez teren planu ze wschodu na zachód. W celu ochrony rowu melioracyjnego wyznaczono w planie nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną o 5 m po obu stronach rowu oraz wprowadzono ustalenie zakazujące zasypywania naturalnych cieków wodnych oraz naturalnych i sztucznych zbiorników wodnych mających wpływ na małą i dużą retencję wodną.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 25% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał pozytywną opinię Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi, Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

nie dotyczy, na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się terenów oraz obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego, a także wprowadza standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza.

W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług. Nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Od północy i wschodu wyróżnić można drogę gminną nr 120009E (ul. Bartek) natomiast przy południowej granicy planu przebiega droga gminna nr 120008E.

Przedmiotowy teren nie jest zaopatrzony w podstawowe media, aczkolwiek w jego najbliższym sąsiedztwie wyróżnić można:

- a) kablówką linie elektroenergetyczną niskiego napięcia oddaloną o około 150 m w kierunku południowo-wschodnim, w ciągu ulicy Bartek,
- b) wodociąg oddalony o około 350 m w kierunku wschodnim, przy zabudowaniach;

Obszar planu znajduje się w niedalekim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna, pozwala na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod nową zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i usługowej, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy;

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznymi, pozwalając między innymi na realizację zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan wyznacza elementy układu dróg publicznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

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

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

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXII/233/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 31 marca 2016 r.

Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 29 kwietnia 2016 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- c) 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,
- d) rozpatrzył złożone wnioski,
- e) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- f) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- g) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię,
- h) następnie, z uwagi na przeprowadzony równolegle proces podziału działki nr 23, podczas którego zgodnie z obowiązującym MPZP wydzielono część przedmiotowej działki pod sąsiednie drogi publiczne Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim dnia 28 marca 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXVII/370/17 w sprawie zmiany uchwały nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek. Zmianie uległy jedynie granice obszaru opracowania (wyłączono z obszaru opracowania fragmenty działki, które przeznaczone zostały pod drogi publiczne – zmniejszył się obszar opracowania),
- i) kolejno, mając na uwadze powyższe, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego ponownie zawiadomił na piśmie o podjęciu zmiany uchwały do sporządzenia zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- j) ponownie 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,
- k) rozpatrzył złożone wnioski,
- l) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- m) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- n) ogłosił w dniu 14 lipca 2017 r. o wyłożeniu projektu 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 26 lipca 2017 r. do 18 sierpnia 2017 r. oraz w dniu 28 lipca 2017 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- o) wyznaczył termin do 11 września 2017 r. , w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne

nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,

- p) podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

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

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem oraz z indywidualnych ujęć. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia również występowanie na całym obszarze mpzp głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

2. **Ustalając przeznaczenie terenu organ rozważył 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:**

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: mieszkaniowo-usługowe.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszość przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

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

W najbliższym sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, które mogą bezpośrednio i pośrednio obsługiwać przyległe nieruchomości.

4. **W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:**

na znaczącej części planu wyznaczono strefę zamieszkania, w której pieszy może się poruszać swobodnie po całej udostępnionej do użytku publicznego przestrzeni i ma pierwszeństwo przed pojazdami.

Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej uchwałą Nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015r. zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr: XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 roku, XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku, XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 roku oraz XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 roku.

Zgodnie z harmonogramem uchwalania planów miejscowych potwierdzono, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji, a zmiana planu uporządkuje i ureguluje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Pozwoli również rozważyć według złożonych wniosków, możliwość wprowadzenia planowanych zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych planem.

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 i miejscowych planów zagospodarowania

przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego szacunkowe docelowe wpływy do budżetu gminy oraz koszty związane z uchwaleniem planu miejscowego przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

- a) potencjalne roczne docelowe wpływy z podatku od nieruchomości z nowych terenów budowlanych – 180 000 zł,
- b) szacunkowe, docelowe wpływy podatku jw. w okresie 15 lat przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 10 roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawki podatku) – 1 520 000 zł,
- c) potencjalne wpływy z tytułu opłaty planistycznej pobieranej w wyniku sprzedaży nieruchomości w ciągu pięciu lat od wejścia w życie ustaleń planu miejscowego – 890 000 zł,
- d) potencjalne wpływy z opłaty adiacenckiej – 0 zł,
- e) sprzedaż gruntów komunalnych – 0 zł.

2) wydatki gminy:

- f) wykup terenów pod cele publiczne – 0 zł,
- g) budowa infrastruktury technicznej – 0 zł,
- h) potencjalne koszty związane z roszczeniami z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu przejrzystości progностycznej.

Opracowany projekt zmiany planu, nie spowoduje negatywnych skutków dla budżetu gminy. Uchwalenie przedmiotowej zmiany planu miejscowego może spowodować wpływy do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej, ponieważ część nieruchomości objęta zmianą planu będzie mogła być zabudowana w sposób, który realnie wpływa na wzrost wartości nieruchomości (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej) oraz wzrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości.

Prognoza nie przewiduje jakichkolwiek wydatków związanych z zakupem gruntów pod realizację inwestycji celu publicznego. Ponadto nie przewiduje się wydatków związanych z realizacją infrastruktury technicznej. W związku z tym uchwalenie i realizacja zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie spowoduje obciążenia budżetu gminy.

Opracowany projekt planu miejscowego ma korzystny wpływ na budżet gminy.

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

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