

**UCHWAŁA NR LII/502/18  
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 22 marca 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki  
dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej  
i Daliowej.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875; zm.: Dz. U. z 2017 r., poz. 2232 oraz z 2018 r., poz. 130), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r., poz. 1566), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVI/343/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2017 r., w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej, 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 uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXXIV/330/17 z dnia 26 stycznia 2017 r. oraz XXXVI/343/17 z dnia 23 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej, w granicach określonych na załączniku do Uchwały Nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r.**

**§ 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) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”.

**3. Załącznikami do uchwały są:**

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) 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) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu 12°;

- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach płaski o wierzchnim pokryciu roślinnością trawiastą lub o niewielkich wymaganiach siedliskowych, która może rosnąć na stosunkowo płytkej warstwie wegetacyjnej (miąższość podłoża - od 3 cm do około 10 cm);
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem:
  - a) nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, 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 linii zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
  - b) przed linią zabudowy dopuszcza się lokalizowanie budynków o funkcji dozoru lub portierni o maksymalnej wysokości 3,5 m;
- 4) **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;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 7) **szpalerze drzew** – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew dobrze znoszących warunki miejskie, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojść i dojazdów do terenu;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związaną z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności, których charakter i zakres nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **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 tego obiektu;
- 12) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej trzech rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 10 m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5 m) w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego; gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MW/U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 5) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 6) **UZ** – teren zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej;
- 7) **KDG** – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 8) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej;
- 9) **KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 10) **KDW** – teren drogi wewnętrznej;
- 11) granica strefy technicznej wyznaczonej wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 12) zieleń izolacyjna;
- 13) szpaler drzew;
- 14) ciąg pieszo-rowerowy;
- 15) wymiarowanie [m].

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

- 1) granica administracyjna gminy/miasta/obrębu geodezyjnego;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 3) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 4) słupowa stacja trafo.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia ogólne**

**§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 10 oraz w §18 - §24 uchwały.**

**§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego ustala się:**

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem 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) dla istniejącej zabudowy zachowanie budynków i budowli:
  - a) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,
  - b) o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
- 4) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.

**2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą budowli infrastruktury technicznej.**

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem: inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego;

- 2) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:
  - a) MW/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) UZ – jak dla terenów domów opieki społecznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz z §18 - §24 uchwały.**

**§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów zabytkowych w granicach planu.**

**§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 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:**

- 1) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) nie występują tereny i obszary górnicze, o których mowa w przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 5) nie występują złoża udokumentowane, o których mowa w przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 6) nie został sporządzony audyt krajobrazowy, w którym wyznacza się krajobrazy priorytetowe.

**§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zasadę podziału prostopadle lub równolegle do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10 ° .**

**2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod:**

- 1) drogi;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulację istniejących granic działek budowlanych.

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

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

**2. Dla dróg i infrastruktury technicznej oraz 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) strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii, dla której obowiązuje:
  - a) nakaz jej uwzględnienia, w tym w odniesieniu do przepisów odrębnych, w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
  - b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;
- 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,
  - 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 niskiego ciśnienia,
  - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
  - c) z butli z gazem propan-butan;
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) z indywidualnych i zbiorowych, proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
  - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
  - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
  - b) z indywidualnych ujęć wody,
  - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych:
  - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
  - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) niezanieczyszczonych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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 i wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;

- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w liczbie:
  - a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) 1 miejsce postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
  - c) 1 miejsce postojowe na każde 10 łóżek w obiektach usług zdrowia i opieki społecznej;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a;
- 5) realizację miejsc postojowych w formie:
  - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
  - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 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:**

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U, U, UZ w wysokości 30%,
- 2) na pozostałych terenach w wysokości 0,1%.

### **Rozdział 3** **Ustalenia szczegółowe**

**§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 5.MW/U ustala się przeznaczenie:**

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

**2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się miejsca postojowe.**

**3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) realizację usług w parterach budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem: powierzchnia usług nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych 12 m,
  - b) innej 5 m;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną 1,5,
  - b) minimalną 0,05;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:

- a) płaskie,
  - b) zielone,
  - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 8) 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,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystykę dachów płaskich, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 10) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 5000 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 50 m.

**5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działki 5000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 50 m.

**6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz urządzenia szpalerów drzew zgodnie z rysunkiem planu.**

**§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.U, 9.U ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.**

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

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) miejsca postojowe;
- 3) wiaty.

**3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usługowej 12 m,
  - b) innej 5 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla terenu:
  - a) 9.U 2,1,
  - b) 6.U 1,8;
- 4) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05;
- 5) powierzchnię zabudowy dla terenu:

- a) 6.U nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej,
- b) 9.U nie większą niż 70% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) zielone,
  - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 8) 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,
    - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;
- 9) kolorystykę dachów płaskich, dwuspadowych i wielospadowych w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 10) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 25 m.

**5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działki 2000 m<sup>2</sup> ;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 25 m.

**§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 8.UZ ustala się przeznaczenie pod usługi zdrowia i opieki społecznej.**

**2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:**

- 1) wiaty;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) garaże;
- 4) miejsca postojowe.

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) usług zdrowia i opieki społecznej 12 m,
  - b) innej 5 m;
- 2) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) maksymalną 1,2,
  - b) minimalną 0,05;



- 3) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy:
  - a) płaskie,
  - b) jednospadowe,
  - c) zielone;
- 6) pokrycie dachów płaskich i jednospadowych z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym;
- 7) kolorystykę dachów płaskich i jednospadowych w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 8) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m.

**5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:**

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m.

**6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu.**

**7. W zakresie systemu komunikacji, ustala się realizację miejsc postojowych w formie:**

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

**§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1.KDG ustala się przeznaczenie pod: drogę publiczną klasy głównej.**

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 8 m, jak na rysunku planu; część szerokości pasa drogowego w granicach planu, pozostała część znajduje się poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) ciąg pieszo-rowerowy.

**§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2.KDZ ustala się przeznaczenie pod: drogę publiczną klasy zbiorczej.**

**2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających 3 m, jak na rysunku planu; część szerokości pasa drogowego w granicach planu, pozostała część znajduje się poza granicą obszaru objętego planem.**

**§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.KDD, 4.KDD ustala się przeznaczenie pod: drogi publiczne klasy dojazdowej.**

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej dla terenów, o których mowa w ust.1 nie ustala się szerokości dróg w liniach rozgraniczających gdyż występujące fragmenty stanowią wyłącznie pola widoczności o wymiarach:

- 1) dla terenu 3.KDD 11 m na 6 m;
- 2) dla terenu 4.KDD 6m na 6 m.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 7.KDW ustala się przeznaczenie pod: drogę wewnętrzną.

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

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 16 m jak na rysunku planu;
- 2) plac do zawracania samochodów.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

§ 25. 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.

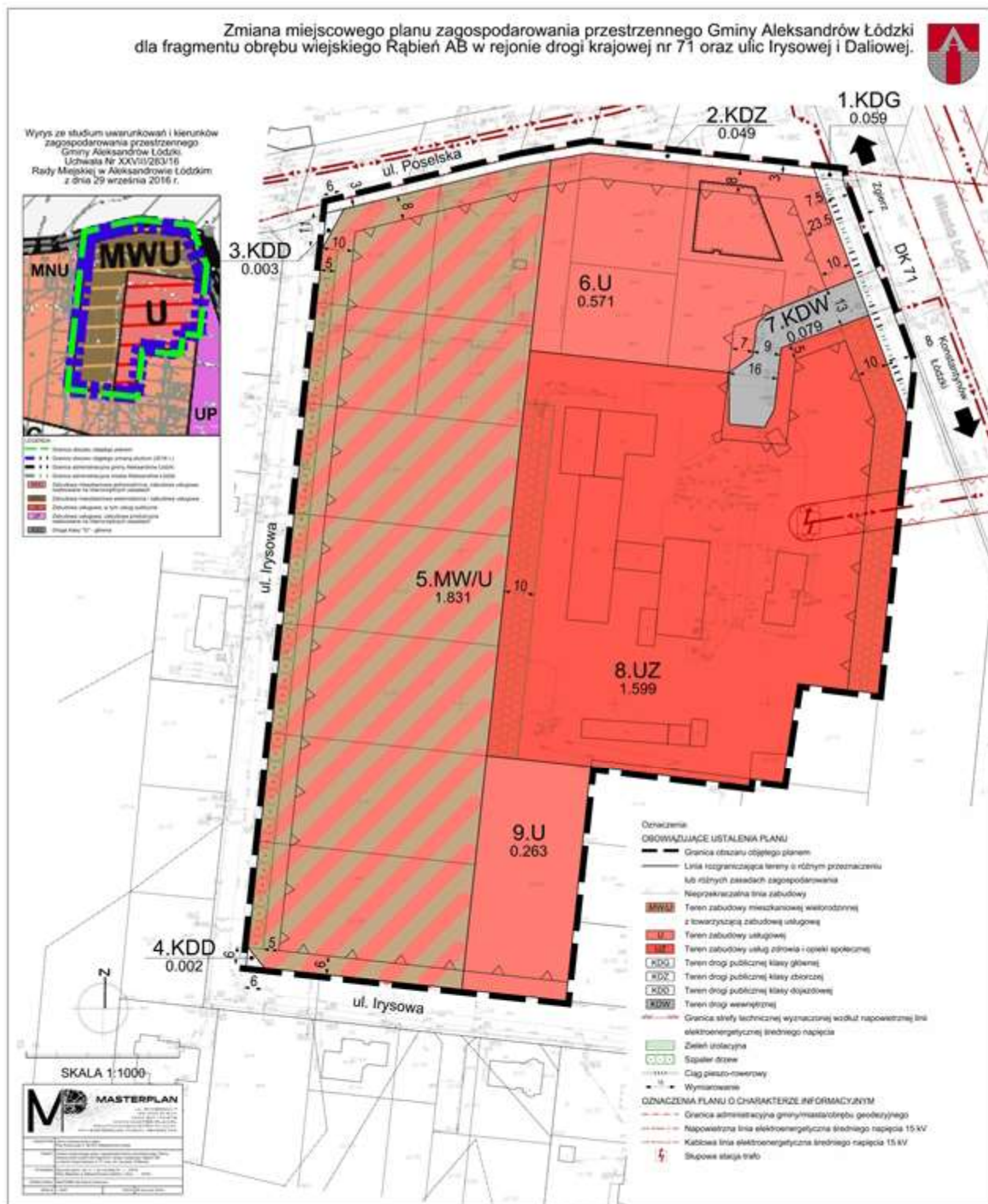
§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Aleksandrowie  
Łódzkim

**Małgorzata Grabarczyk**

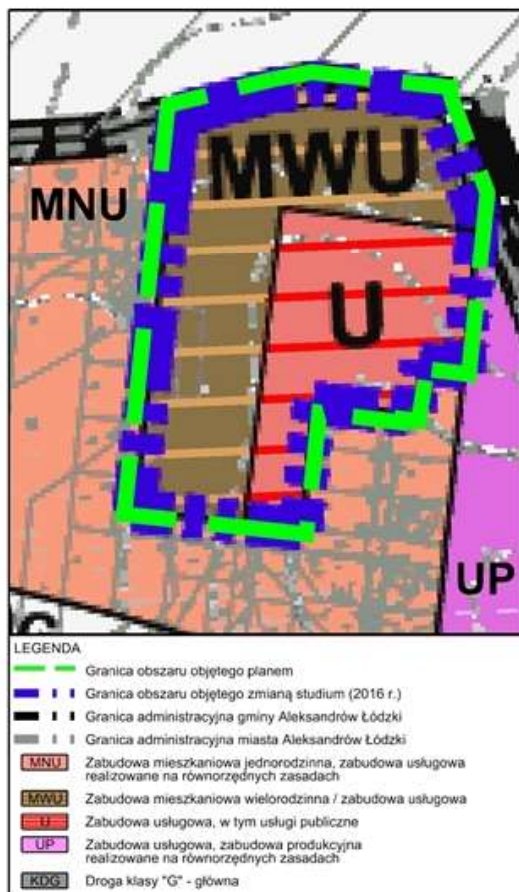
Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LII/502/18  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 22 marca 2018 r.



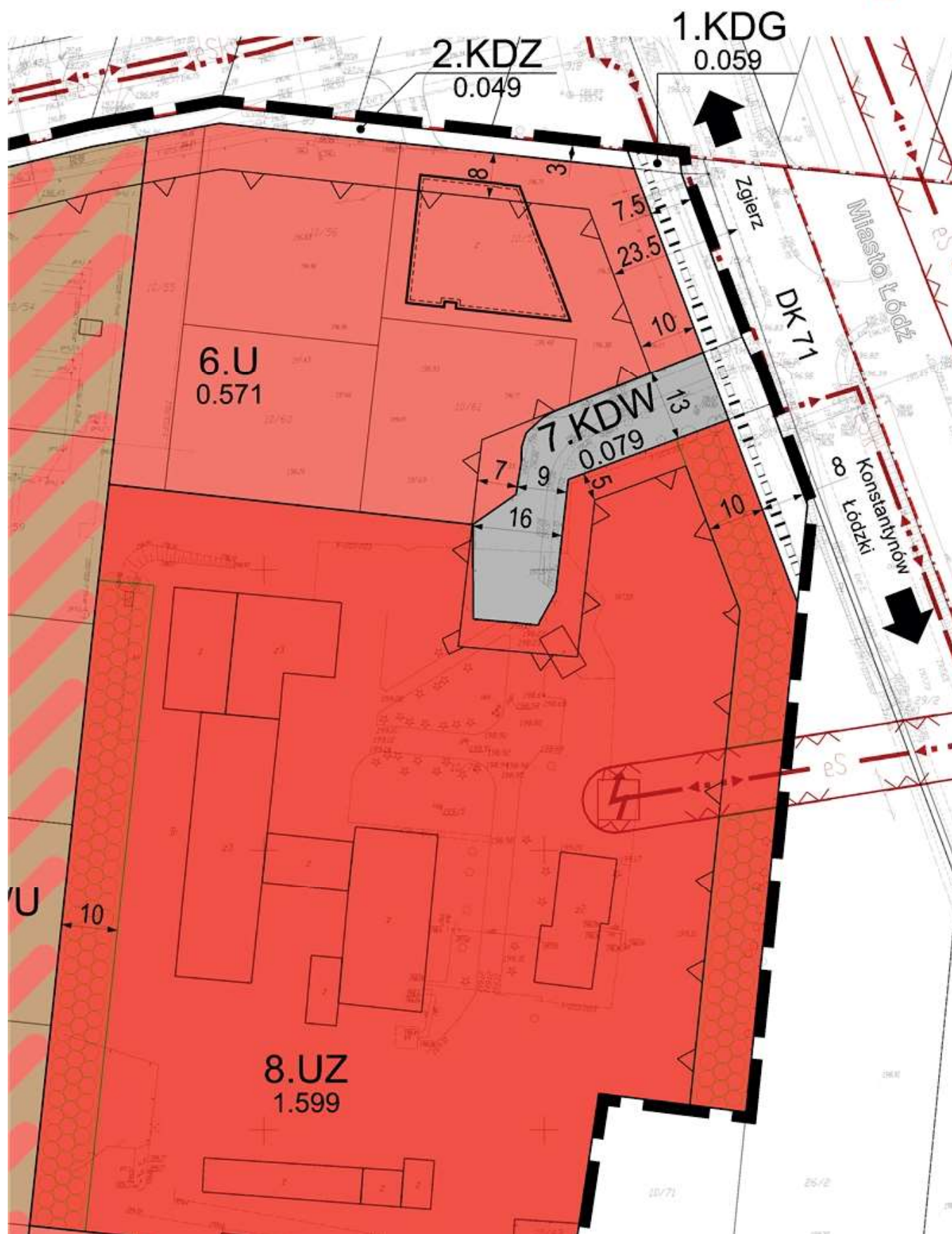


# Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie

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.



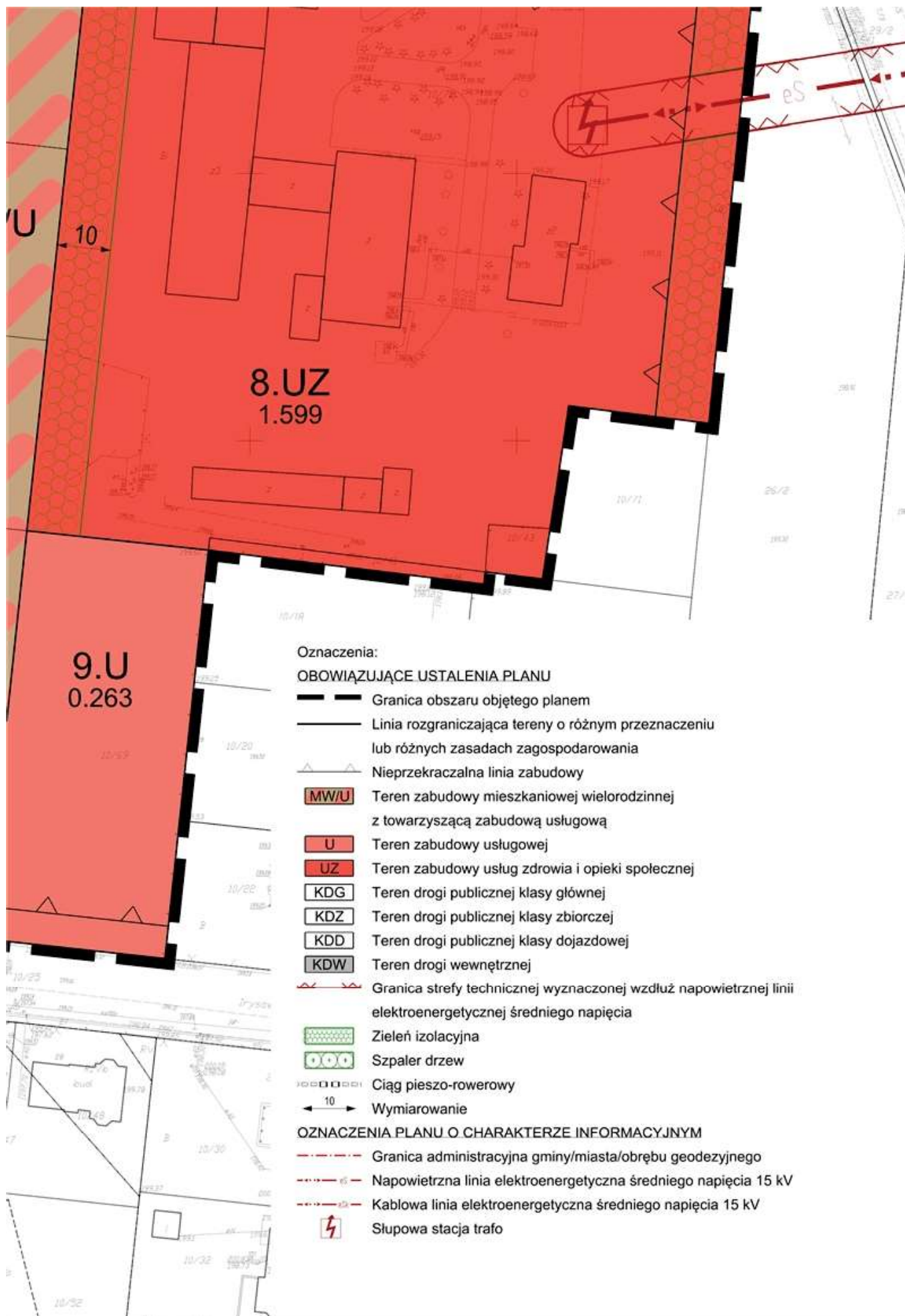
spodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki  
w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej.





- Granica obszaru objętego zmianą studium (2016 r.)
- Granica administracyjna gminy Aleksandrów Łódzki
- Granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki
- MNU** Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa realizowane na równorzędnych zasadach
- MWU** Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna / zabudowa usługowa
- U** Zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne
- UP** Zabudowa usługowa, zabudowa produkcyjna realizowane na równorzędnych zasadach
- KDG** Droga klasy "G" - główna





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LII/502/18  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 22 marca 2018 r.

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

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LII/502/18  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 22 marca 2018 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**

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566.) 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 (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 2077) z:

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

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

## UZASADNIENIE

### **Uzasadnienie do uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej.**

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej a także na podstawie Uchwały Nr XXXVI/343/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej.

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 przedmiotowego obszaru, który jest obecnie częściowo zainwestowany oraz obszaru sąsiedniego. Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze:

- a) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową,
- b) zabudowy usługowej,
- c) zabudowy usług zdrowia i opieki społecznej.

Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części gminy, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców.

W ramach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej realizowanie usług możliwe jest wyłącznie przy zachowaniu takich obostrzeń jak:

- a) usługi muszą być realizowane wyłącznie w parterach budynków,

b) powierzchnia usług nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg zapisów, których celem jest zachowanie i poprawa obecnej struktury zabudowy jak również jej formy, wysokości czy linii zabudowy.

Ponadto, w planie część obszaru opracowania została przeznaczona pod drogi publiczne klasy:

- a) głównej – część szerokości pasa drogi krajowej nr 71,
- b) zbiorczej – część szerokości pasa drogi zbiorczej (ul. Poselska),
- c) dojazdowej – stanowiące wyłącznie pola widoczności.

Dodatkowo w mpzp, w celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej oraz racjonalnego prowadzenia infrastruktury technicznej wyznaczono nowy teren pod drogę wewnętrzną. W rzeczywistości jest to usankcjonowanie stanu faktycznego, gdyż ewidencja gruntów i budynków wskazuje, że działka jest użytkiem drogowym (dr).

W stosunku do obowiązującego planu miejscowego zmieniono część funkcji terenów oraz doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy;

## 2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej a planowane zagospodarowanie nie powinno stanowić zagrożenia dla jego walorów krajobrazowych i kulturowych;

## 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 nie występują grunty leśne, w ramach użytków leśnych wyróżnić można wyłącznie grunty zadrzewione i zakrzewione. Grunty rolne nie stanowią natomiast gruntów chronionych (VI klasa bonitacyjna). Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane i zurbanizowane – inne tereny zabudowane i tereny komunikacyjne (drogi), które stanowią 97% powierzchni przedmiotowego obszaru.

Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 20-40% 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;

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

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

Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza obszarem planu;

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.

Co więcej plan ustala obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Plan wprowadza również 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 oraz daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW.

Na terenie 8.UZ wyznaczono pas zieleni izolacyjnej, od strony terenu 5.MW/U, który w celu ochrony terenów mieszkaniowych ma ograniczyć potencjalne negatywne skutki prowadzonej w granicach terenu 8.UZ działalności związanej z Domem Pomocy Społecznej.

Dodatkowo na terenie 8.UZ, od strony drogi krajowej nr 71, również wprowadzono pas zieleni izolacyjnej, którego funkcja ekologiczno-ochronna polegać ma głównie na obniżaniu zanieczyszczeń w środowisku, ochronie przed hałasem komunikacyjnym a co za tym idzie poprawie jakości wdychanego powietrza.

Wyznaczone w planie pasy zieleni izolacyjnej z pewnością będą miały korzystny wpływ na poprawę stanu zdrowia psychicznego i fizycznego zarówno potencjalnych mieszkańców terenu 5.MW/U jak i tych korzystających z usług Domu Pomocy Społecznej. Tereny zieleni pełnić będą w tym przypadku funkcję zdrowotną i rekreacyjną. Uatrakcyjnią codzienny wypoczynek i aktywność sportową, zapewnią kontakt z naturą, co będzie miało pozytywne przełożenie na odpężanie psychiczne po całym dniu pracy i samopoczucie mieszkańców DPS'u.

Przewiduje się, że pasy zieleni izolacyjnej stanowić będą zespoły zwartej zieleni składające się z co najmniej trzech rzędów drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 10 m), w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5 m) w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego. Gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

Wprowadzone ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia.

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. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

#### 6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, zaopatrzenia w wodę i gaz.

Na terenie opracowania i w jego okolicach znajduje się napowietrzna i kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oraz kablowa linia elektroenergetyczna niskiego napięcia. Sieć elektroenergetyczna zlokalizowana jest głównie w pasie drogowym zarówno drogi zbiorczej (ul. Poselska) jak i drogi krajowej nr 71 (ul. Konstantynowska).

Zasilanie odbywa się bezpośrednio z napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, która przechodzi prostopadle przez drogę krajową nr 71 do słupowej stacji transformatorowej na teren DPS'u.

Dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia plan ustala strefę techniczną wyznaczoną wzdłuż linii o szerokości 12 m (po 6 m w każdą stronę od osi linii). W obrębie strefy obowiązują:

- a) nakaz jej uwzględnienia, w tym w odniesieniu do przepisów odrębnych, w wypadku zagospodarowania działek, lokalizowania nowej zabudowy oraz prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
- b) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych.

Na terenie opracowania oraz w jego najbliższym sąsiedztwie występują drogi publiczne klasy głównej, zbiorczej czy dojazdowej. W granicach planu wyróżnić można dodatkowo drogę wewnętrzną, za pośrednictwem której obsługiwany jest obecnie DPS.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz wewnętrzny i zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy. Co więcej, rozwiązania planu podtrzymują dotychczasowe przeznaczenie pozwalając na kontynuację prowadzonej dotychczas działalności (8.UZ – teren domu pomocy społecznej);

#### 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 społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach



konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami, usługowej czy usług zdrowia i opieki społecznej;

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 miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenu przeznaczonego pod usługi zdrowia i opieki społecznej. W zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza możliwości zlokalizowania usług o charakterze publicznym.

Plan wyznacza również elementy układu dróg publicznych, zabezpieczając możliwość obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy oraz racjonalne poprowadzenie sieci infrastruktury technicznej. Ponadto sankcjonuje istniejącą aktualnie drogę wewnętrzną zapewniając tym samym ciągłość komunikacyjną oraz bezpośredni dostęp terenów do dróg publicznych;

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; -

ETAP PO UZYSKANIU ODPOWIEDNICH OPINII I UZGODNIENÍ

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIV/330/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 26 stycznia 2017 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 7 lutego 2017 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) następnie dnia 23 lutego 2017 r. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwaliła Uchwałę Nr XXXVI/343/17 w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/330/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej – zmianie uległo wyłącznie brzmienie §2 uchwały nr XXXIV/330/17,
- e) ponownie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 7 kwietnia 2017 r. o podjęciu zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- f) ponownie 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,
- g) 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,
- h) rozpatrzył złożone wnioski,
- i) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- j) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- k) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię dopuszczając tym samym projekt planu do dalszego procedowania,
- 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 6 grudnia 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 18 grudnia 2017r. do 12 stycznia 2018 r. oraz w dniu 9 stycznia 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- o) wyznaczył termin do 5 lutego 2018 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 oraz z indywidualnych ujęć. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych 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 wyważył 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, usługowe, czy usług zdrowia i opieki społecznej.

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

Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność 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 obszarze planu zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio i pośrednio obsługują przyległe nieruchomości. Zarówno na terenie drogi krajowej jak i ul. Poselskiej, w pobliżu granic przedmiotowego terenu, zlokalizowane są przystanki autobusowe, z których korzystają mieszkańcy okolicznych osiedli.

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

Obszar opracowania planu jest częściowo zabudowany, a ukształtowanie dróg i zabudowy w znacznej mierze uniemożliwia samodzielne wyznaczenie ścieżek rowerowych. Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu ruch rowerowy odbywa się głównie po powierzchni dróg. Plan miejscowy wyznacza jeden ciąg pieszo – rowerowy.

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:

- 1) XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 r.;
- 2) XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.;
- 3) XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 r.;
- 4) XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 r.;
- 5) XLVII/446/17 z dnia 23 listopada 2017 r.

Zgodnie z harmonogramem uchwalania planów miejscowych potwierdzono, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji, a zmiana planu uporządkuje i ureguje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami.. Co więcej, dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest duży ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem oraz w trakcie procedury sporządzenia zmiany mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują lokalnym inwestorom rozwój ich działalności gospodarczych, co bezpośrednio przekłada się na potencjalne zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu.

Warto w tym miejscu dodać, że ostatnia zmiana studium została uchwalona dnia 29 września 2016 r. czyli pół roku po tym jak Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim (31 marca 2016 r.) uchwaliła zmianę uchwały nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

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

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków:

- roczny dochód – istniejąca zabudowa ok. 47 874 zł,
- roczny docelowy dochód – nowa zabudowa ok. 80 392 zł,
- sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 5. roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) ok. 1 065 603 zł,

b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że w 5. roku po uchwaleniu planu wszystkie przewidziane w nim tereny zostaną zabudowane (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) ok. 180 019 zł,

c) sprzedaż nieruchomości gminnych – 0 zł,

d) opłata adiacencka – 0 zł,

e) opłata planistyczna ok. 20 000 zł;

2) wydatki gminy:

a) wykup terenów pod cele publiczne ok. 8 750 zł,

b) realizacja zadań własnych gminy – 0 zł,

c) roszczenia z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – 0 zł,

d) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości progностycznej.

W prognozie nie uwzględniono innych dochodów dotyczących np. podatków od środków transportowych, podatków od posiadanych psów, opłat administracyjnych, opłat skarbowych oraz odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty, które mogą stanowić znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy, lecz na etapie prognozy oszacowanie ich jest niemożliwe bądź obarczone dużym błędem. Prognozą nie objęto również dokładnych kosztów operatów szacunkowych nieruchomości. Należy pamiętać, że część sytuacji skutkujących dochodami gminy może nigdy nie zaistnieć (np. brak sprzedaży przed upływem 5 lat działki, dla której istnieje możliwość naliczenia opłaty planistycznej).

Niniejsza prognoza odnosi się wyłącznie do zmian w zagospodarowaniu będących wynikiem uchwalenia projektowanego planu.

Uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do zasilenia budżetu Gminy i nie spowoduje jego znacznego obciążenia.

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.