

UCHWAŁA NR XXXIV/245/21
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 28 stycznia 2021 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 713; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 1378), 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 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LVI/540/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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 Zgniłe Błoto, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr LVI/540/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto.

§ 2. Plan zawiera:

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych o charakterze prewencyjnym, polegających na obserwacji i analizie podziemnych struktur archeologicznych oraz nawarstwień kulturowych, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykaczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów

takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;

- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej o maksymalnej wysokości do 5 m;
- 8) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni zorganizowanej lub urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) **zieleni zorganizowanej** – należy przez to rozumieć zielenią niepubliczną, która jest efektem zorganizowanej działalności człowieka a jej celem jest:
 - a) kształtowanie krajobrazu,
 - b) ochrona środowiska.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowo-cyfrowe 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) 1.KDL / 0.005 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 5) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) **MN-ML** – teren zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) rekreacji indywidualnej;
- 7) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 8) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 9) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jednej;
- 10) stanowisko archeologiczne;
- 11) granica strefy ochrony archeologicznej.

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

- 1) wymiarowanie w [m];

- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem;
- 4) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 5) cały obszar objęty planem – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

3. Zasady nadawania symboli terenom:

- 1) oznaczenie terenu dróg publicznych składa się z numeru porządkowego oraz symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu i klasę drogi;
- 2) oznaczenie terenu innego niż teren dróg publicznych składa się z litery A lub B zgodnie z zasadą nadawania symboli terenom zawartą na rysunku planu, numeru porządkowego i symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu;
- 3) każdemu terenowi przypisana jest odpowiadająca mu powierzchnia wyrażona w hektarach.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 5 – 9 oraz w §17 - §21 uchwały.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą budowli celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dla budynków:
 - a) nakaz:
 - ich lokalizowania zgodnie ze zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w granicach działki budowlanej,
 - b) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych niebędących celem publicznym,
 - c) celu publicznego;
- 2) obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) **MN**, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-ML**, w przypadku zagospodarowania działki:
 - wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zabudową mieszkaniową jednorodziną z budynkami rekreacji indywidualnej, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - wyłącznie zabudową rekreacji indywidualnej, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:

- a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
- b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

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

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) ochronę następujących stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:

- a) AZP 65-49/18,
- b) AZP 65-49/53;

2) w obrębie zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 powyżej, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;

3) strefę ochrony archeologicznej, dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 powyżej, obejmującą obszar do 30 m od granicy stanowiska, oznaczoną na rysunku planu. W przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu w obrębie strefy ochronnej obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

§ 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 wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, w granicach którego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

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

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

- a) oznaczonych symbolem:
 - MN na 1200 m²,
 - MN-ML na 1000 m²,

b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 6 m²;

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

- a) oznaczonych symbolem MN, MN-ML na 20 m,
- b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 2 m;

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

2. W granicy obszaru objętego planem nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

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

- 1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 2) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 3) w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

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

- 1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
 - b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 3) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 4) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
 - b) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 5) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej,
 - b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
 - a) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do:
 - szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu:
 - a) odpadów,

- b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

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

- 1) obsługę komunikacyjną działek objętych planem z:
 - a) ustalonych w planie:
 - dróg publicznych,
 - terenów komunikacji pieszo-jezdnej,
 - b) dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;
- 2) szerokości dróg zawarte w §19 i §20 oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej zawarte w §21 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności.

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

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości 30%.

Rozdział 3 **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.MN**, **B2.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleni zorganizowaną,
 - f) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 10 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - dojeżdż lub dojazdów,
 - miejsc postojowych,
 - zieleni zorganizowanej lub urządzonej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,
 - c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

- 1) gospodarowaniem odpadami;
- 2) obróbką kamieni, metali lub drewna;
- 3) handlem:
 - a) opałem,
 - b) hurtowym;
- 4) pogrzebami i działalnością pokrewną;
- 5) konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.

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

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.MN-ML**, **A4.MN-ML**, **A6.MN-ML**, **A7.MN-ML** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę rekreacji indywidualnej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zielen zorganizowaną,
 - f) sieci, urządzenia i budowie infrastruktury technicznej;
- 2) w przypadku zagospodarowania działki wyłącznie zabudową rekreacji indywidualnej dopuszcza się dodatkowo, poza ustaleniami pkt 1 powyżej, uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;

- 3) dopuszczenie realizacji:
- a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 4) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - rekreacji indywidualnej na 8 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 10 m;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną dla działek zagospodarowanych zabudową:
 - mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 0,5,
 - wyłącznie rekreacji indywidualnej na 0,2,
 - b) minimalną na 0,001;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na działkach zagospodarowanych zabudową:
- a) mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 30%,
 - b) wyłącznie rekreacji indywidualnej na 20%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na działkach zagospodarowanych zabudową:
- a) mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 60%,
 - b) wyłącznie rekreacji indywidualnej na 70%;
- 9) dachy dla:
- a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 10) pokrycie dachów dla:
- a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - b) budynków z dachem płaskim:
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy;
 - c) pozostałej zabudowy:

- dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
- papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
- materiałem transparentnym;

11) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji:

- a) czerni,
- b) szarości,
- c) czerwieni,
- d) brązu.

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²;

2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:

a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:

- sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
- dojeżdż lub dojazdów,
- miejsc postojowych,
- zieleni zorganizowanej lub urządzonej,

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

c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

1) gospodarowaniem odpadami;

2) obróbką kamieni, metali lub drewna;

3) handlem:

- a) opałem,
- b) hurtowym;

4) pogrzebami i działalnością pokrewną;

5) konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.

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

1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:

a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,

b) 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,

c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;

2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;

3) realizację miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;

b) garaży:

- wolno stojących,

- wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL**, **2.KDL**, **3.KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) zieleń urządzoną,

b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość:

a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,

b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 15 m;

3) zakaz lokalizowania budynków.

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

1) **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających do 4 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;

2) **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 m do 4 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;

3) **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12 m do 23 m jak na rysunku planu.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

a) zieleń urządzoną,

b) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość:

a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,

b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;

3) zakaz lokalizowania budynków.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 10 m jak na rysunku planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2.KPJ**, **A3.KPJ**, **A5.KPJ** ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.

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

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

2) maksymalną wysokość budowli na 5 m;

3) zakaz lokalizowania budynków.

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

- 1) **A2.KPJ, A5.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na 6 m jak na rysunku planu;
- 2) **A3.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 5,7 m do 6 m jak na rysunku planu.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

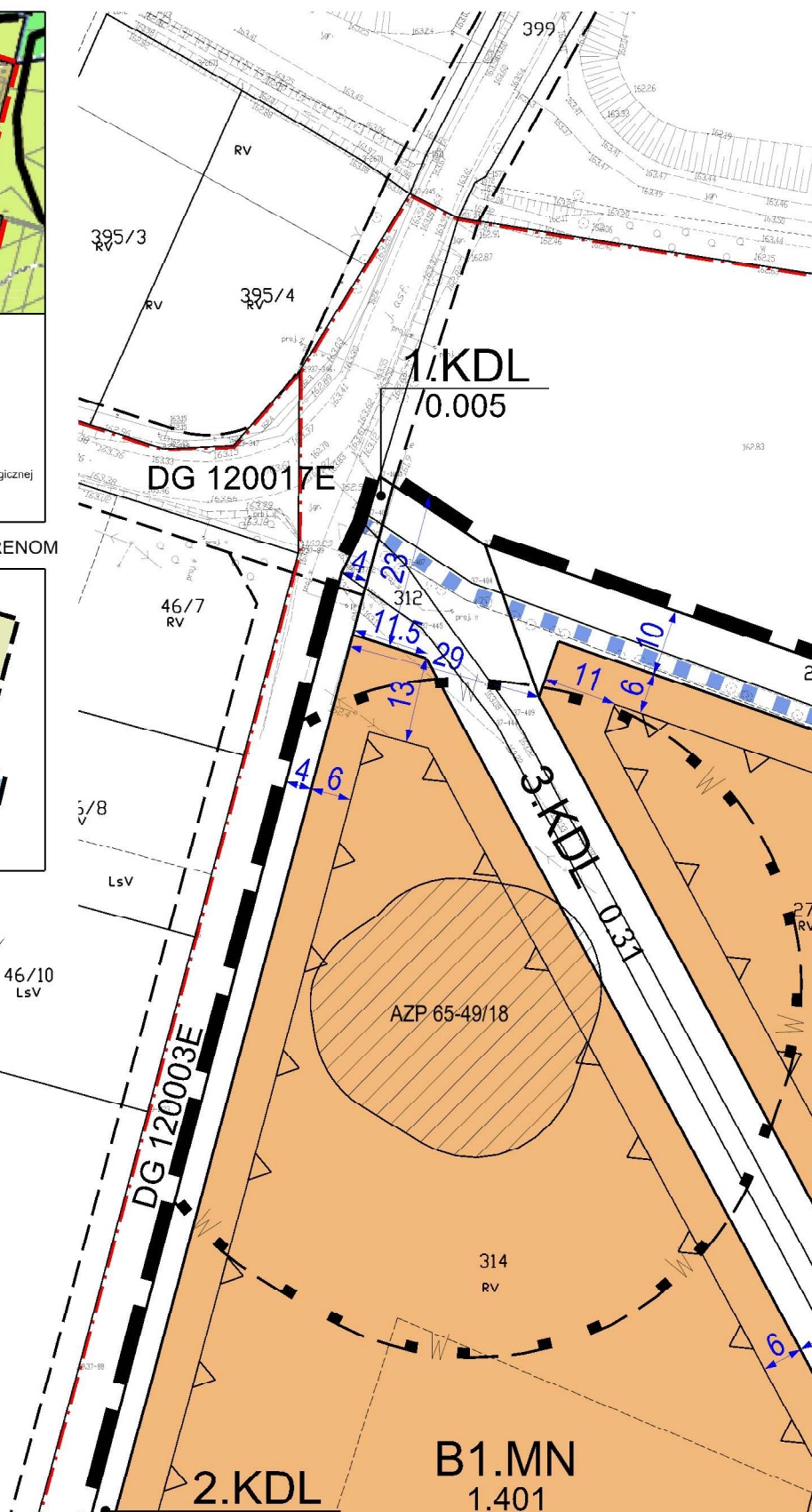
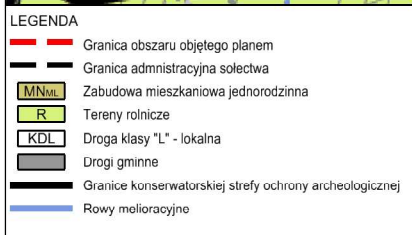
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

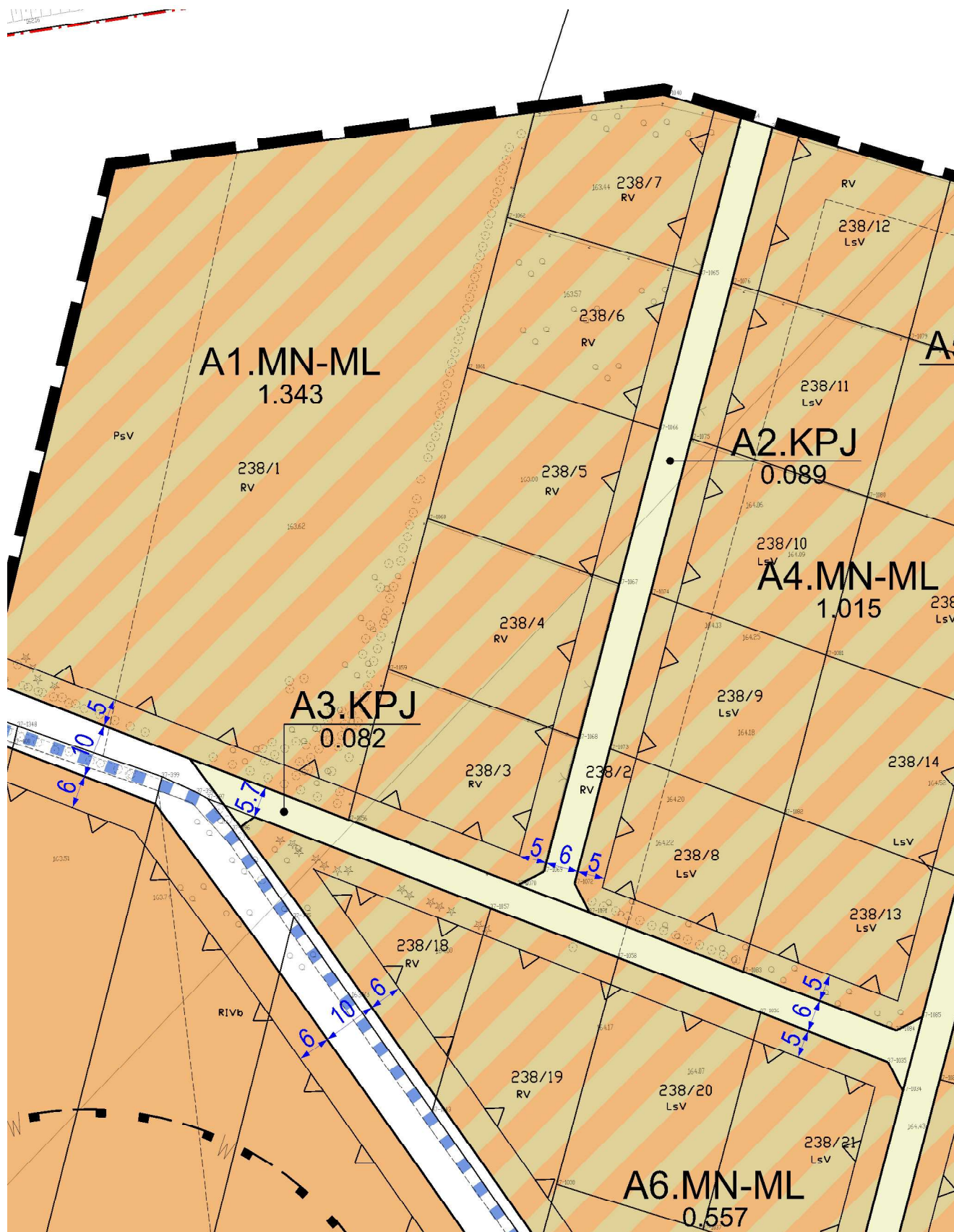
Rysunek planu



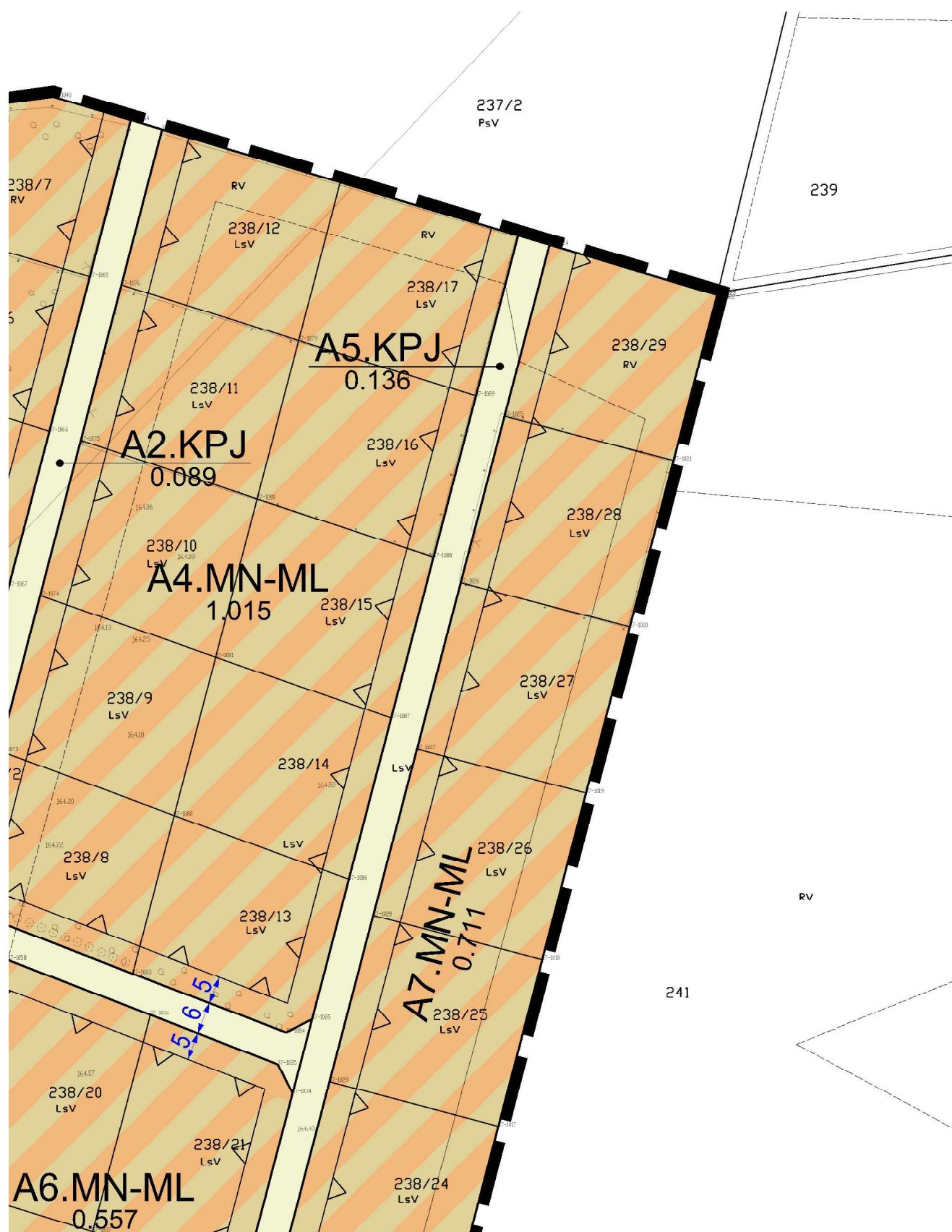
Zmiana miejscowego plan

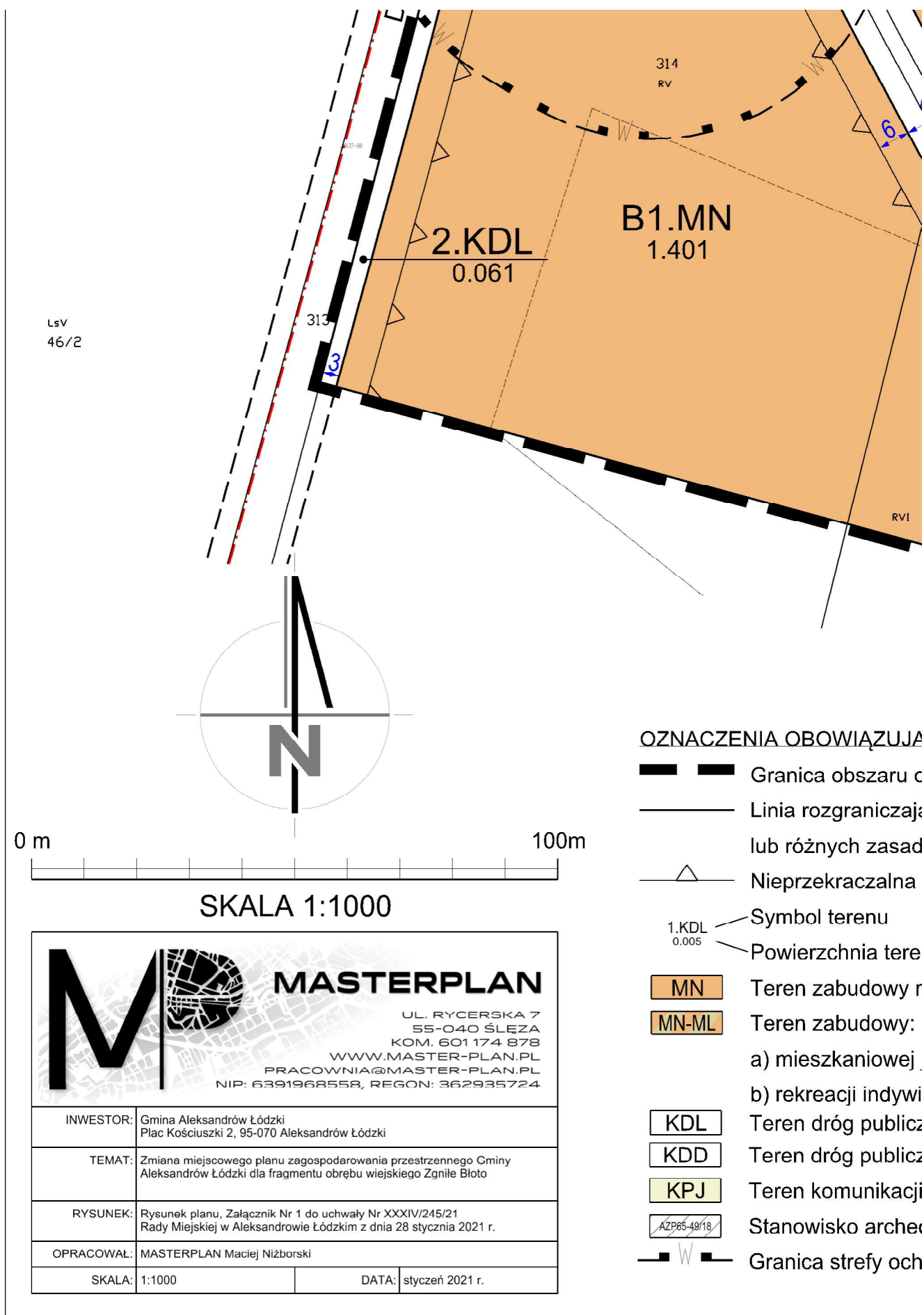


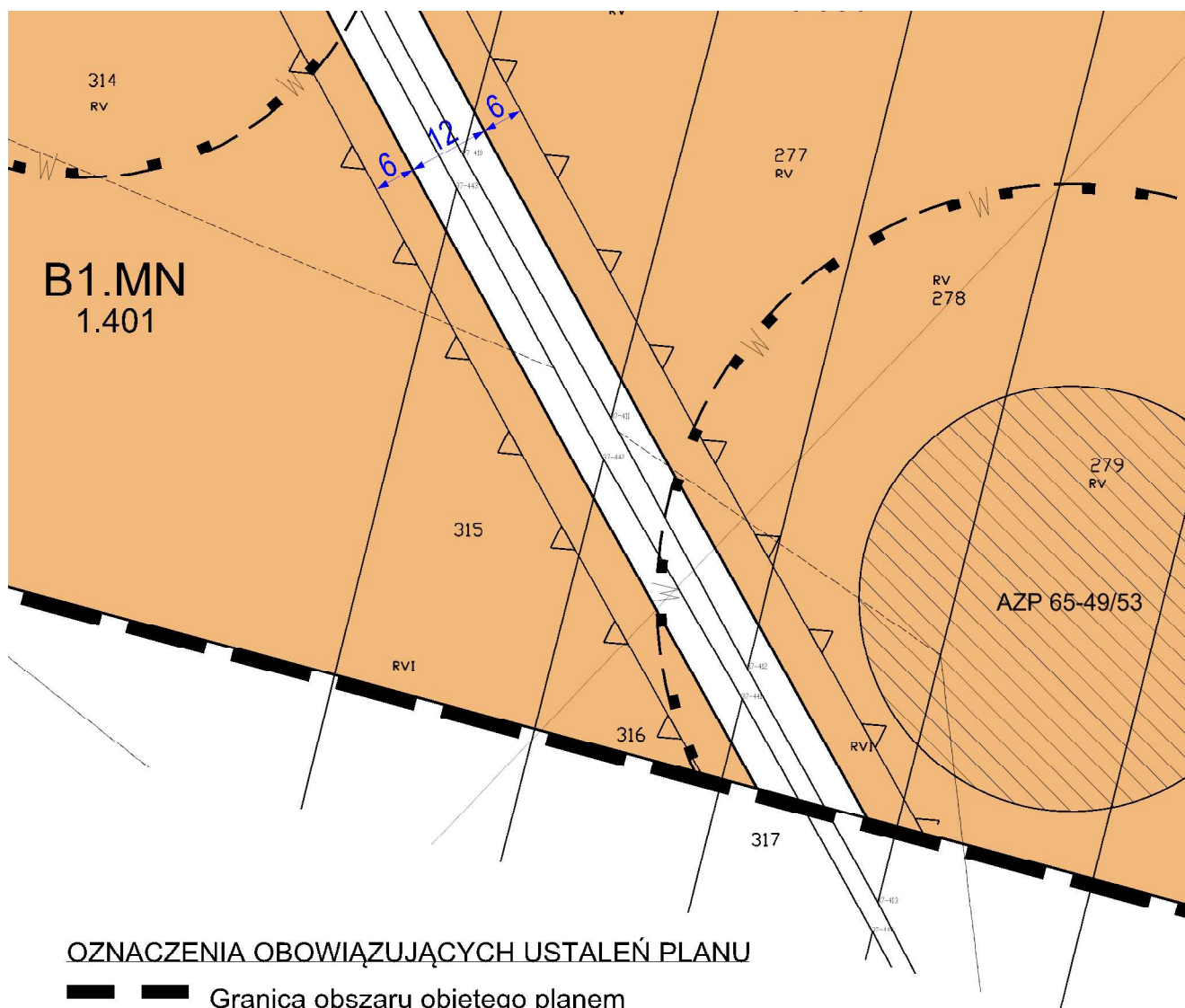
[illegible]



zki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto





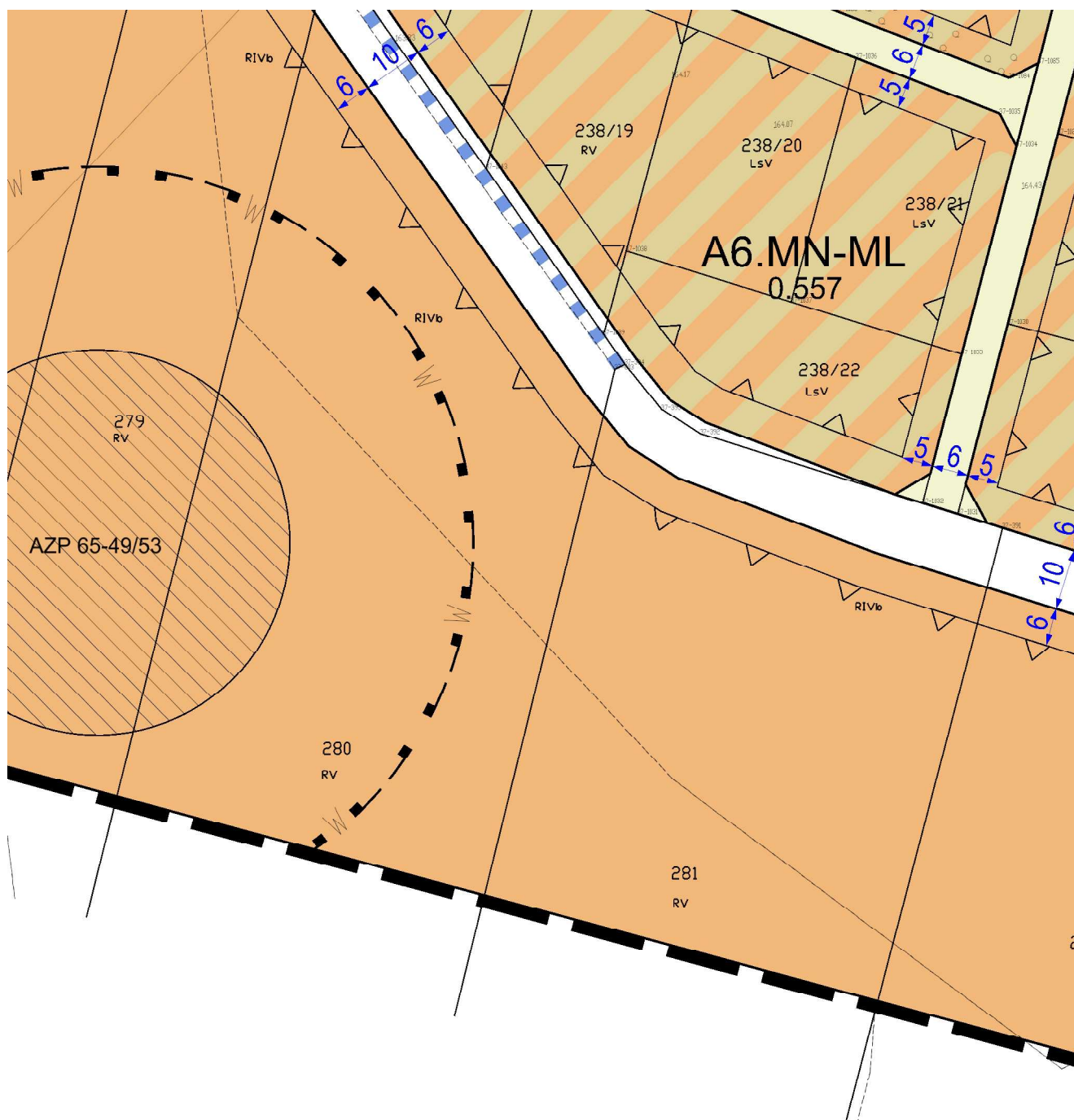


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Symbol terenu
- Powierzchnia terenu w [ha]
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- Teren zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej
 - b) rekreacji indywidualnej
- Teren dróg publicznych klasy lokalnej
- Teren dróg publicznych klasy dojazdowej
- Teren komunikacji pieszo-jezdnej
- Stanowisko archeologiczne
- Granica strefy ochrony archeologicznej

OZNACZENIA P LUB WYNIKAJĄ

- Wym
- Gran
- Linia lub r
- Rów
- Główny obszar objęty planem



OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH

15

Wymiarowanie w [m]

Granica administracyjna obrębu geodezyjnego

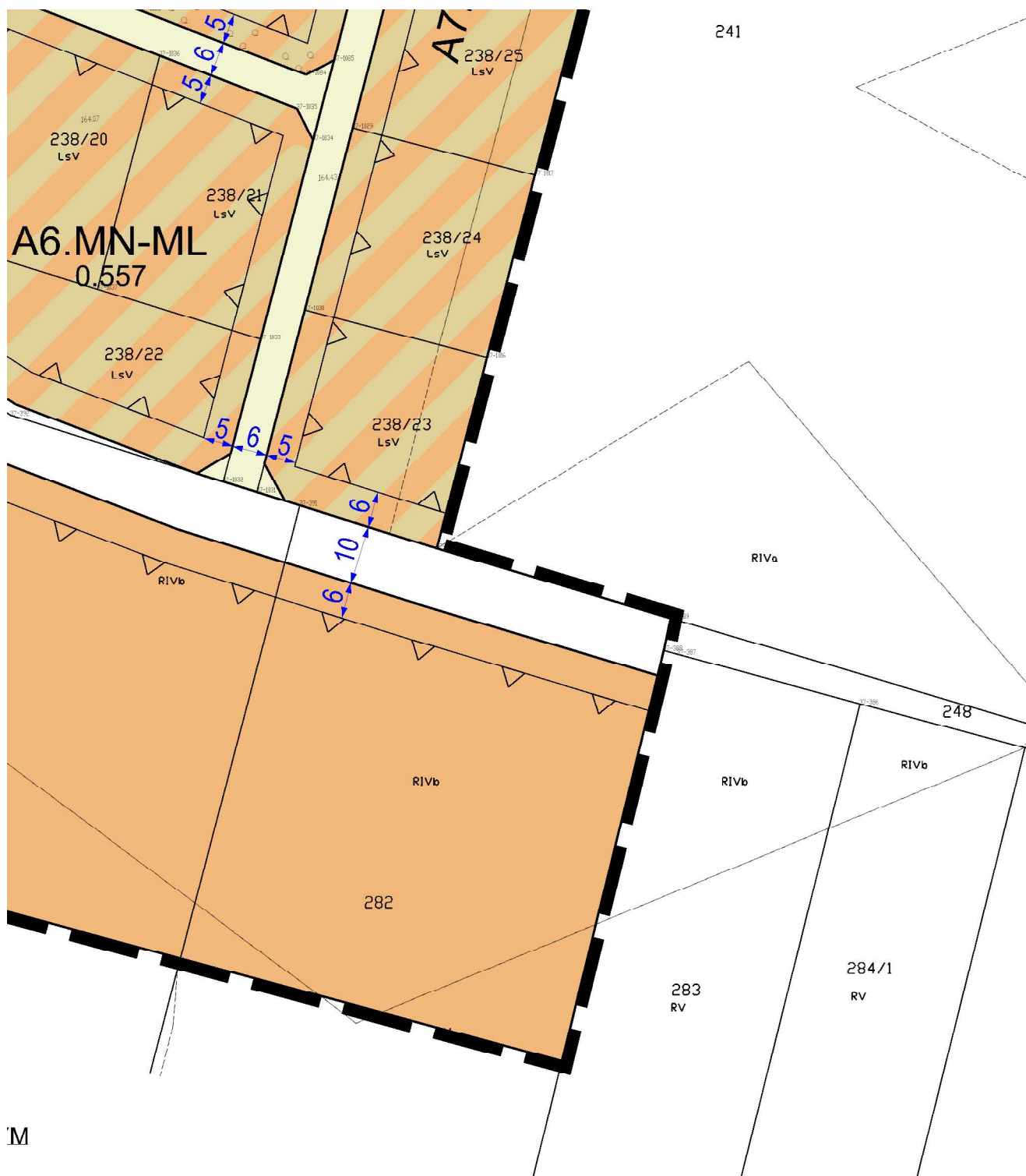
Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu

lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem

Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi

CAŁY OBSZAR
OBJĘTY PLANEM

Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



M

eniu

ranicą obszaru objętego planem

zajęcymi

ka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/245/21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 stycznia 2021 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/245/21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 stycznia 2021 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j.: Dz. U. z 2019 r. poz. 869;zm.: Dz. U. z 2018 r. poz. 2245, z 2019 r. poz. 1622, poz. 1649 i poz. 2020 oraz z 2020 r. poz. 284, poz. 374, poz. 568, poz. 695, poz. 1175 i poz. 2320) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/245/21
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 stycznia 2021 r.
Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne o obiekcie
(na podstawie wtyczki do QGIS APP wersja 1.1.1)**

Uzasadnienie

do Uchwały Nr XXXIV/245/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28.01.2021 r., w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr LVI/540/18 z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293; Dz. U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11 [dalej: Ustawa]):

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

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

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania. Docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium, a także oczekiwaniami lokalnych mieszkańców i potencjalnych inwestorów.

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

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

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

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

Plan wprowadza niezbędne ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków sanitarnych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych. Ponadto, plan ustala ochronę istniejących cieków wodnych lub rowów melioracyjnych poprzez nakaz ich utrzymania z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem występują użytki rolne (niechronione) takie jak: grunty orne, pastwiska trwałe i grunty pod rowami dominujące w terenie. Występują tu również użytki leśne (ok. 19% całej powierzchni), na które zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskano odpowiednią zgodę w sprawie przeznaczenia na cele nieleśne.

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

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w planie wprowadzono minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej (PBC), który na terenach mieszkaniowych wynosi 60% natomiast na terenach zabudowy rekreacyjnej aż 70%. Niezabudowana przestrzeń PBC jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. Pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

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

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, natomiast występują tu dwa stanowiska archeologiczne (punktowe i obszarowe). W celu ich ochrony plan wprowadza odpowiednie strefy ochrony archeologicznej, w zasięgu których obowiązują pewne obostrzenia. Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla ww. zabytków archeologicznych oraz dla innych zabytków i dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza jego obszarem.

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

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni, m.in. poprzez ustalenia z zakresu ochrony środowiska, mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia. Dodatkowo, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów określony został wachlarz usług zakazanych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne i społeczne.

Na przedmiotowym obszarze nie występują:

- 1) udokumentowane złoża, tereny i obszary górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych.

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

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszar planu posiada bezpośredni dostęp do dróg publicznych (DG120017E oraz DG 120003E). Ponadto, na terenie planu występuje infrastruktura techniczna z zakresu elektroenergetyki niskiego napięcia (sieć napowietrzna i kablowa).

Mając powyższe na uwadze ustalenia planu przewidują możliwość zaopatrzenia w gaz, ciepło, wodę oraz kanalizację w oparciu o rozwiązania indywidualne jako rozwiązania tymczasowe, do czasu budowy zbiorowych sieci infrastruktury technicznej.

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

1.1.7. prawo własności:

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

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy, natomiast plan zwraca uwagę, że w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez usankcjonowanie terenów dróg publicznych, których przebiegi wynikają z obowiązującego obecnie prawa miejscowego (1.KDL i 2.KDL), oraz wprowadzenie zupełnie nowych dróg publicznych (3.KDL i 4.KDD). W celu zapewnienia kompleksowej obsługi komunikacyjnej w planie usankcjonowano dodatkowo przebiegi niepublicznych ciągów pieszo-jezdnych (wydzielone wcześniej nieruchomości), które w połączeniu z ww. drogami publicznymi stanowić będą podstawowy układ dróg bezpośrednio obsługujący przylegające do nich działki budowlane (na nieruchomościach przylegających do komunikacji pieszo-jezdnej zostały ustanowione służebności przejścia i przejazdu).

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

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

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

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

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,
 - 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.
- Powyższe ogłoszenia udostępniane zostały w Biuletynie Informacji Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Ponadto, projekt planu został udostępniony na etapie wyłożenia do publicznego wglądu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej w zakładce Prawo Lokalne → Zagospodarowanie Przestrzenne → Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 16 lipca 2018 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko;
- 9) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 10) uzyskał odpowiednią zgodę, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
- 11) ogłosił w dniu 4 września 2020 r. o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 14 września 2020 r. do 7 października 2020 r. oraz w dniu 2 października 2020 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami;
- 12) wyznaczył termin do 23 października 2020 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące

projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;

13) zarówno do projektu planu jak i prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bez podstawna.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Teren objęty planem znajduje się w obszarze o niewykształconej jeszcze strukturze funkcjonalno-przestrzennej charakterystycznym dla terenów rolniczych lub rolno-leśnych. Należy podkreślić, że zapisy planu dążą do zachowania spójności pomiędzy istniejącą już sporadycznie na sąsiednich terenach zabudową mieszkaniową oraz planowaną zabudową na przedmiotowym terenie. Co więcej, z uwagi na niewielkie zagospodarowanie północnej części planu zabudową rekreacji indywidualnej należy przyjąć, że powyższe pozwoli spełnić warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz umożliwi w przyszłości korzystanie z publicznego transportu zbiorowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, do których przylegają projektowane (nowe) odcinki dróg, które razem obsługiwać będą przyległe nieruchomości.

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

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

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

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

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

- 4) XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 r.;
- 5) XXX/200/20 z dnia 30 września 2020 r.;
- 6) XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 r.;

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

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

Ponadto, harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do ww. uchwały potwierdza, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji. W dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura była już w trakcie procedowania (etap zbierania wniosków).

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

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

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

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

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto” opracowana na etapie jego sporządzania. Wyniki ww. dokumentu wskazują jednak, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp wpłynie na zwiększenie dochodów gminy i nie spowoduje znacznego obciążenia jej budżetu.

4. Podsumowanie

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

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