

**UCHWAŁA NR XXXIV/246/21
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 Brużyczka Mała**

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), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz. U. z 2020r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr VII/62/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała, 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., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała, zwaną dalej „planem”.

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku graficznym do Uchwały Nr VII/62/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała.

§ 2. Plan zawiera:

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

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się lokalizowanie budynków, przy czym zewnętrzna krawędź ściany budynku nie może wykroczyć poza zewnętrzne oznaczenie linii zabudowy, z wyjątkiem: schodów wejściowych do budynków, pochylni, wykuszy, pilastrów, ryzalitów oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość 1,5 m;
- 3) **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 terenie;
- 4) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:

- a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
- b) sieci pozostałe w wykonaniu podziemnym;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar:
 - a) ograniczony liniami rozgraniczającymi,
 - b) oznaczony symbolem,
 - c) o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 6) **usłudze**:
 - a) **niepublicznej z zakresu oświaty** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem niepublicznych:
 - szkół podstawowych,
 - przedszkoli,
 - żłobków,
 - b) **publicznej** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami,
 - c) **związanej z gospodarowaniem odpadami** – należy przez to rozumieć zakres działalności określony w sekcji E, dział 38 Polskiej Klasyfikacji Działalności;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz parkingów, przy czym:
 - a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz parkingów realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 2 "Ustalenia" uchwały,
 - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni terenu;
- 8) **wydzieleniu wewnętrznym** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w rozdziale 2 "Ustalenia" uchwały;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
 - a) obsadzony minimum jednym rzędem:
 - krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 3 m do 6 m,
 - drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 10 m,
 - b) przy czym:
 - maksymalna wysokość zieleni izolacyjnej do czasu skablowania linii napowietrznych do 3 m,
 - dopuszcza się na 10% powierzchni obszaru zieleni izolacyjnej, w granicach działki budowlanej, realizację nadziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

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

- 1) U-P – symbol terenu;
- 2) granica obszaru objętego planem;
- 3) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) **U-P** – teren:
 - a) zabudowy usługowej,
 - b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) wydzielenie wewnętrzne;
- 7) zieleń izolacyjna;
- 8) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi;
- 3) dział drenarski;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 5) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 6) słupowa stacja transformatorowa;
- 7) granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV poza granicą obszaru objętego planem;
- 8) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

USTALENIA

§ 5. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U-P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza linią zabudowy, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez otworów okiennych i drzwiowych:
 - a) w odległości 1,5 m od granicy tej działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy tej działki;
- 3) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, zrealizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę, o przeznaczeniu innym niż ustalone w ust. 1 powyżej, zlokalizowanych wyłącznie w obrębie wydzielenia wewnętrznego, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych:
 - a) z wyjątkiem:
 - budowy budynku innego niż budynek gospodarczy lub garażowy,
 - rozbudowy budynku innego niż budynek gospodarczy lub garażowy,

- odbudowy budynku o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1 powyżej,
 - b) z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych w planie;
- 4) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
- a) budynki gospodarcze,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) parkingi,
 - f) garaże,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy:
- a) z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, na 10 m, przy czym:
 - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - parametr, nie dotyczy obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne,
 - b) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na 12 m, z wyjątkiem budowli celu publicznego z zakresu łączności;
- 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) maksymalną na 0,9,
 - b) minimalną na 0,05;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 45%;
- 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 9) dachy:
- a) o dowolnej geometrii, przy czym dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - maksymalne nachylenie połaci dachu do 40°,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 10) minimalną liczbę 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) 1 miejsce postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych,
 - b) 1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych,

- c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 11) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 12) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku, położonych poniżej lub powyżej poziomu terenu.

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

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) 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;
- 3) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 4) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR) lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR), w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, przy czym dopuszcza się przechowywanie łatwopalnych gazów ciekłych, kategoria 1 lub 2, w tym gaz płynny, i gaz ziemny w ilości poniżej 200 Mg służących wyłącznie do celów grzewczych.

4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych budynków w granicach działki budowlanej;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji.

5. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską w granicy obszaru objętego planem.

6. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicy obszaru objętego planem.

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

- 1) wskazuje się na całym obszarze objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) stwierdza się brak w granicy obszaru objętego planem:
 - a) terenów górniczych,

- b) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- c) obszarów osuwania się mas ziemnych,
- d) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
 - a) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na 2500 m²,
 - b) uzupełniający sposób zagospodarowania na 6 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości pod:
 - a) zabudowę zgodną z przeznaczeniem terenu na 30 m,
 - b) 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.

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

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zakaz lokalizowania:
 - a) usług:
 - niepublicznych z zakresu oświaty,
 - publicznych,
 - związanych z gospodarowaniem odpadami,
 - b) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) składowisk odpadów:
 - niebezpiecznych,
 - obojętnych,
 - innych niż niebezpieczne i obojętne,
 - d) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) zakaz:
 - a) tymczasowego magazynowania odpadów,
 - b) składowania odpadów niebezpiecznych;
- 4) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 12 m, po 6 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje, z zastrzeżeniem lit. d poniżej:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,
 - b) nakaz jej uwzględnienia w przypadku:
 - lokalizowania budowli i budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
 - prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - c) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

d) ustalenia zawarte w lit. od a do c powyżej nie dotyczą:

- w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem;

5) w przypadku realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;

6) w przypadku prowadzenia robót budowlanych na obszarze działu drenarskiego obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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

1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych:

- a) z drogi gminnej nr DG120013E,
- b) z dojazdów wydzielonych w granicach terenu;

2) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:

- a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- b) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku realizacji dojeżdż lub dojazdów obowiązek zachowania ich szerokości zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci niskiego napięcia w formie linii:

- napowietrznych,
- kablowych,

b) z dopuszczeniem:

- realizacji zasilania z istniejącej, napowietrznej sieci średniego napięcia 15 kV,
- skablowania istniejącej napowietrznej sieci średniego napięcia 15 kV,
- budowy stacji transformatorowych,

c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 lit. d;

6) zaopatrzenie w gaz:

- a) z sieci gazowej,
- b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

7) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem ust. 9 pkt 2 lit. d;

- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do:
 - szczelnych zbiorników bezodpływowych,
 - przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej,
 - b) poprzez ich retencjonowanie na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wykorzystaniem dolów chłonnych lub zbiorników retencyjnych oraz z możliwością ich wtórego wykorzystania,
 - c) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
 - b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
 - c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
11. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.
12. 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 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

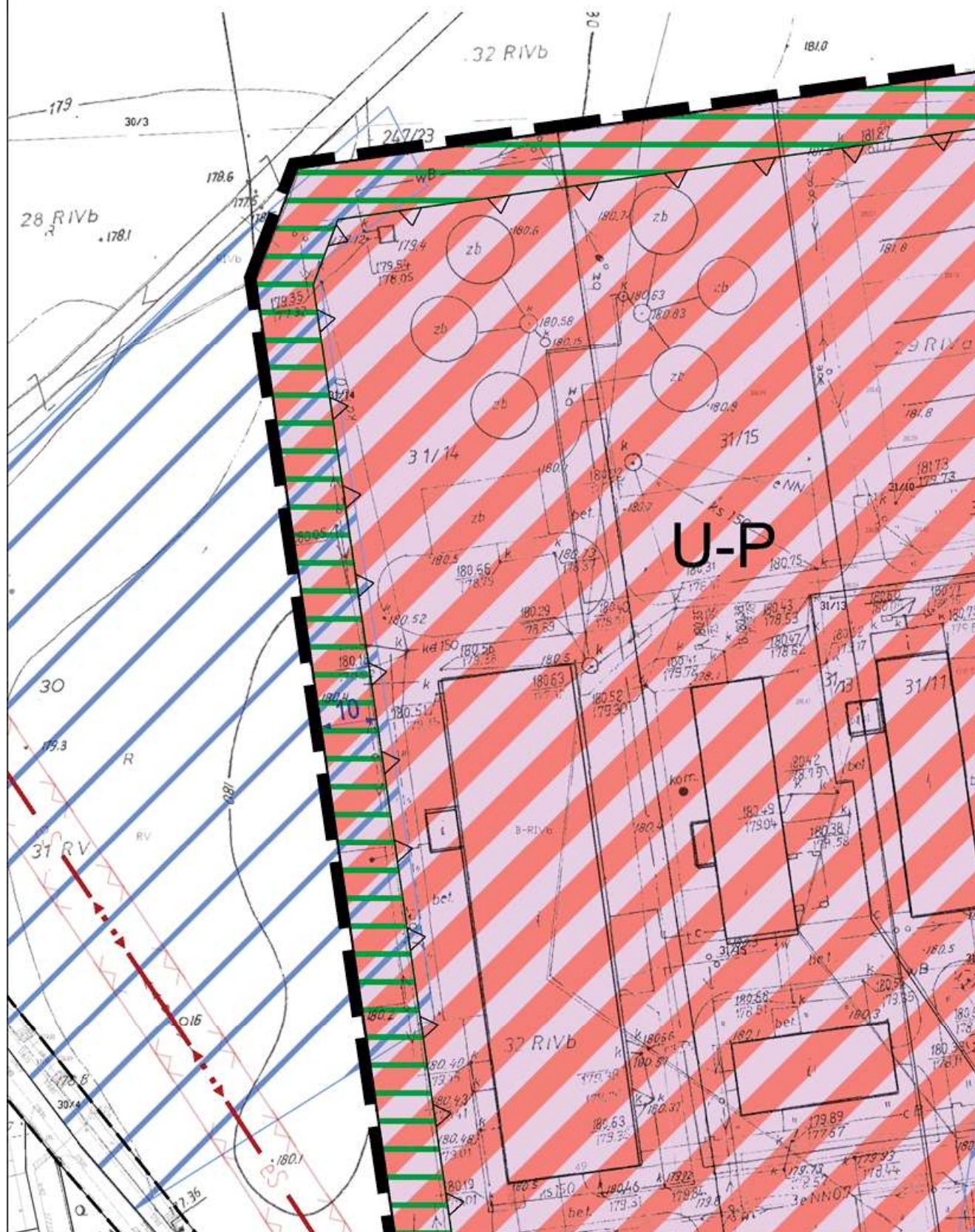
§ 7. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

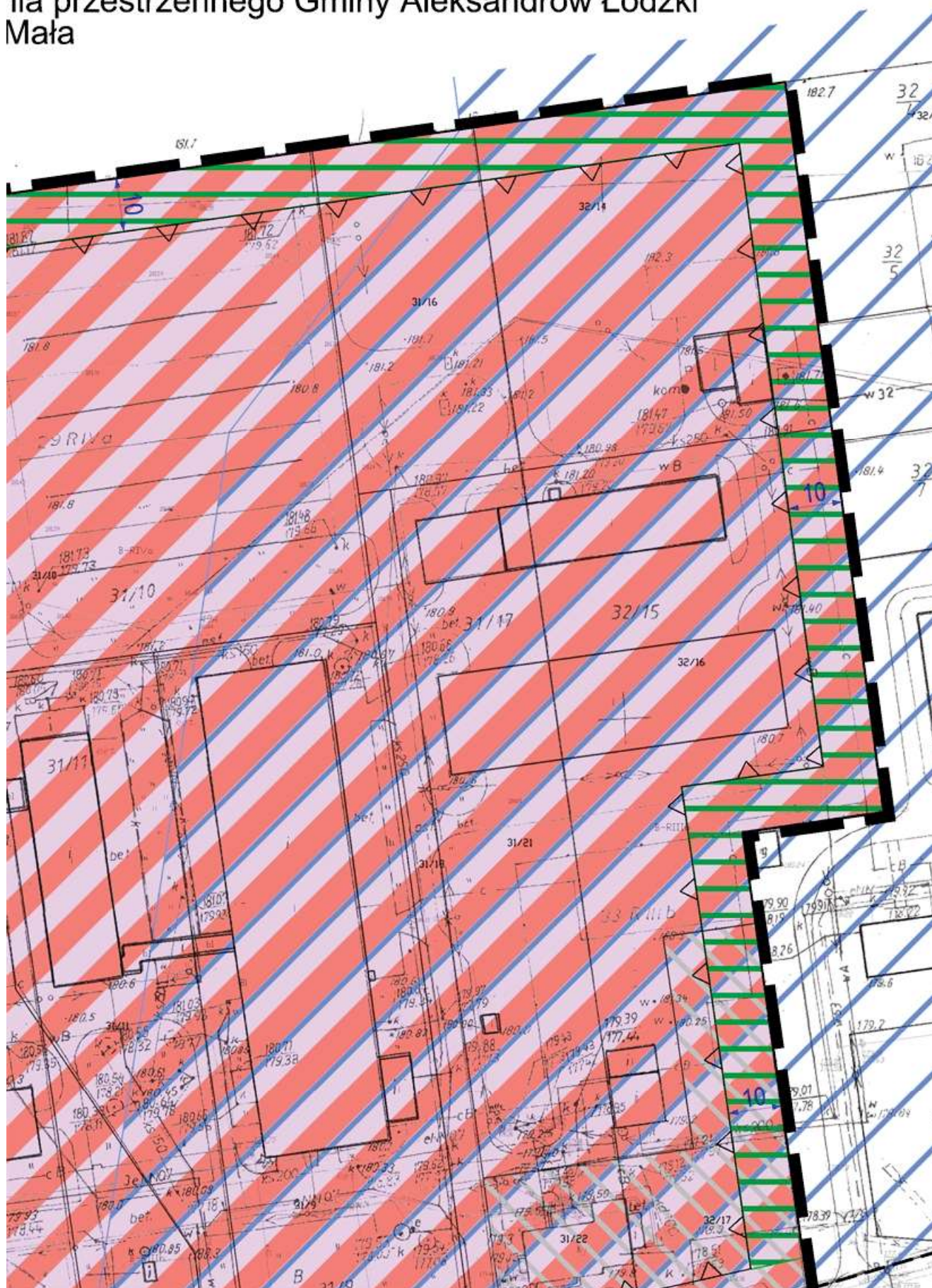
Małgorzata Grabarczyk

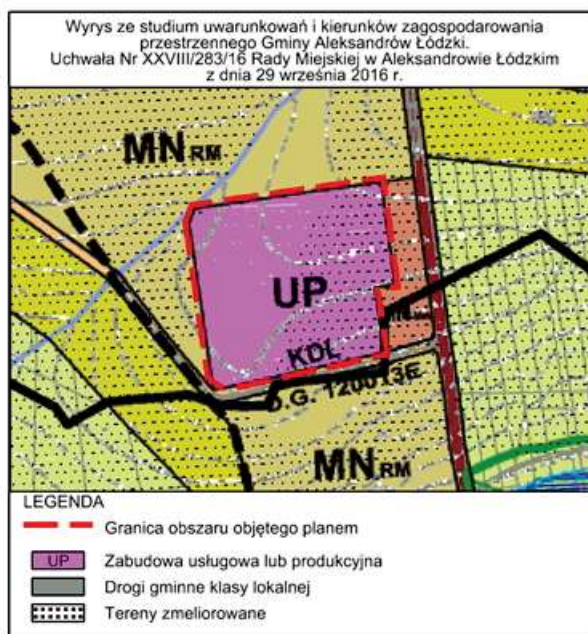
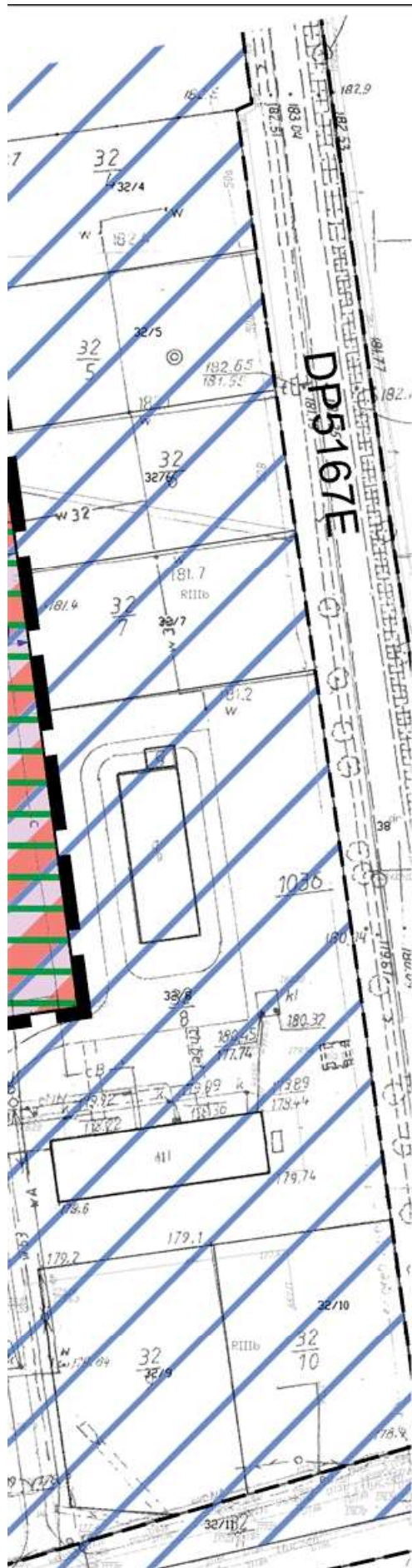


Zmiana miejscowego planu zagospodarowania prze dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała



nia przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki Mała





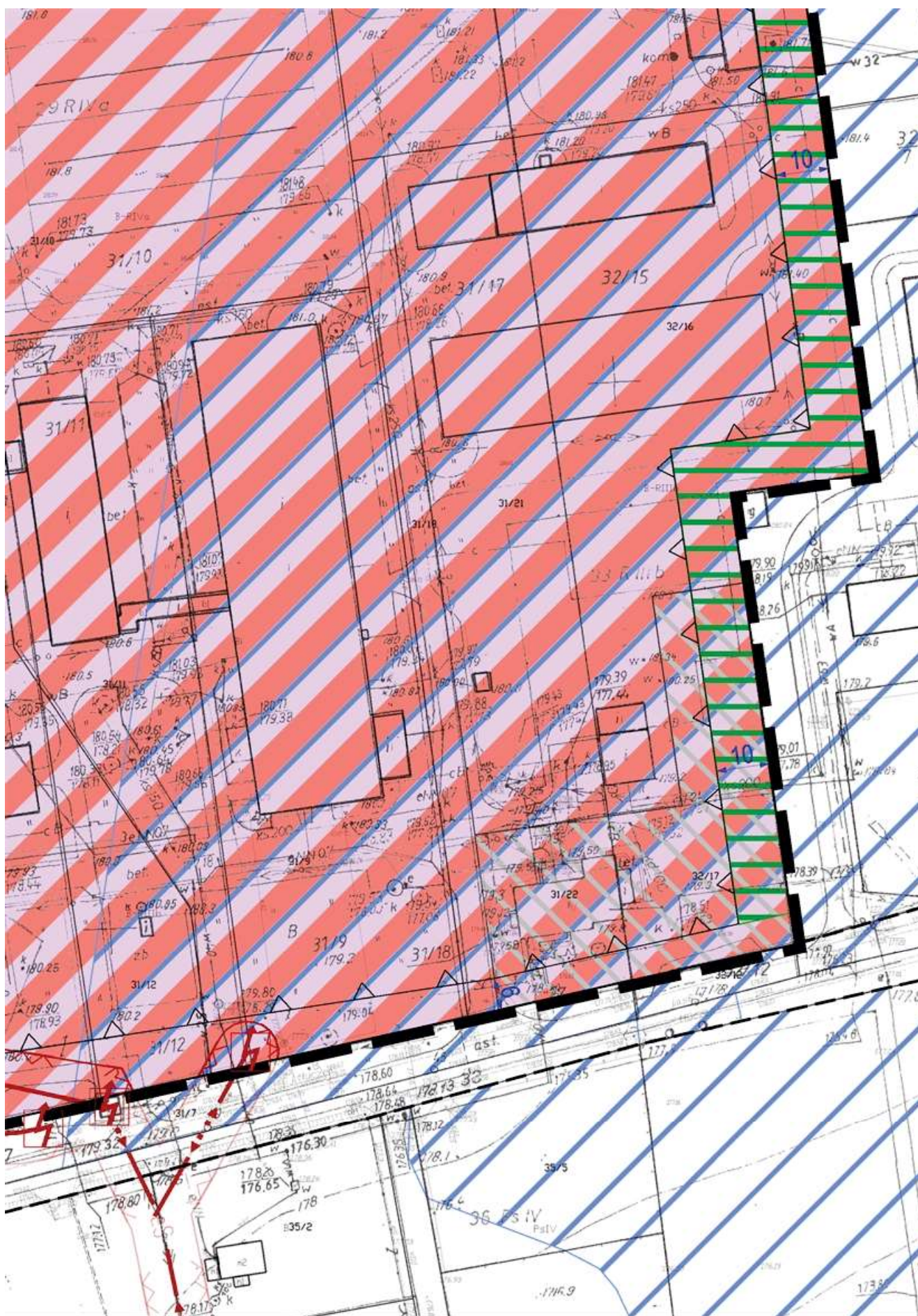
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

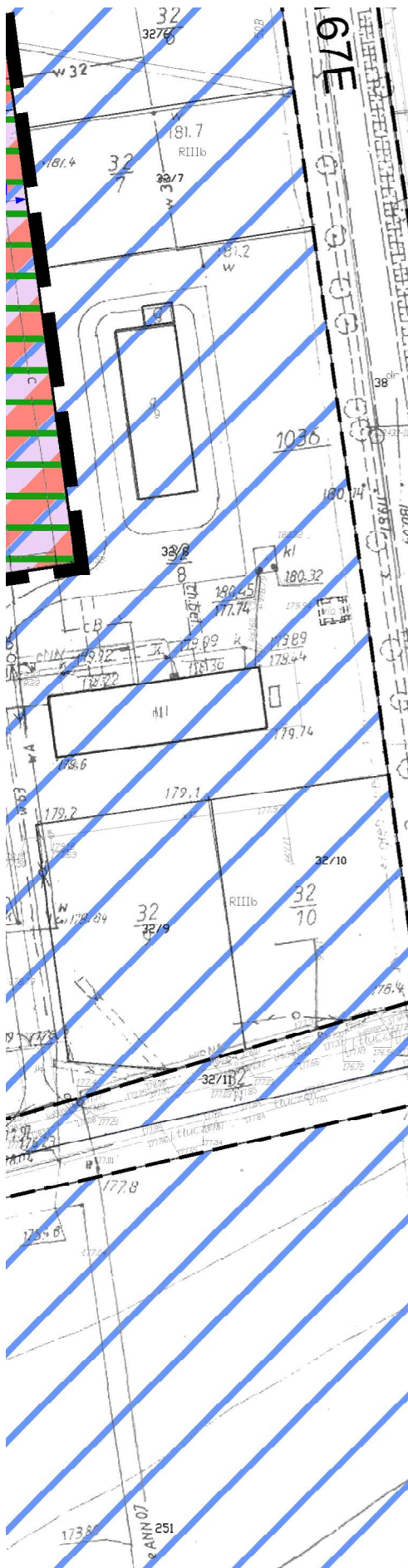
- U-P Symbol terenu
- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- U-P Teren:
 - a) zabudowy usługowej
 - b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- Wydzielenie wewnętrzne
- Zieleń izolacyjna
- Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

- 10 Wymiarowanie w [m]
- DG120013E Pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi
- Dział drenarski
- eS Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Wnętrzowa stacja transformatorowa
- Słupowa stacja transformatorowa
- Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV poza granicą obszaru objętego planem
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"







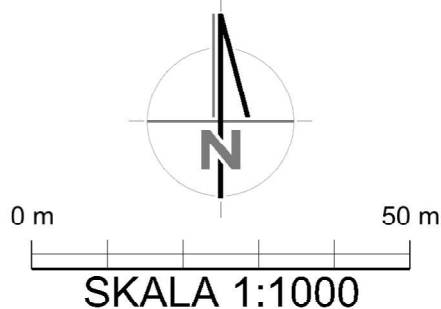
	Granica obszaru objętego planem
	Zabudowa usługowa lub produkcyjna
	Drogi gminne klasy lokalnej
	Tereny zmeliorowane

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU

U-P	Symbol terenu
	Granica obszaru objętego planem
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Teren:
	a) zabudowy usługowej
	b) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	Wydzielenie wewnętrzne
	Zieleń izolacyjna
	Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

	Wymiarowanie w [m]
	Pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi
	Dział drenarski
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
	Wnętrzowa stacja transformatorowa
	Słupowa stacja transformatorowa
	Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV poza granicą obszaru objętego planem
	Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



MASTERPLAN
 UL. RYCERSKA 7
 55-040 ŚLĘZA
 KOM. 601 174 878
 WWW.MASTER-PLAN.PL
 PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
 NIP: 6391968558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bruzyczka Mała
RYSUNEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIV/246/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2021 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA:	1:1000
DATA:	styczeń 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/246/21
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 Brużyczka Mała, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/246/21
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

Na obszarze projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/246/21
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/246/21 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 Brużyczka Mała

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr VII/62/19 z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała.

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. 2020 poz. 293, zm.: 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 uwzględniając przy tym aktualne obostrzenia wynikające z obowiązującego aktu prawa miejscowego.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

Według struktury użytków gruntowych, na obszarze objętym planem przeważają grunty rolne zabudowane, stanowiące w sumie ok. 84% całego obszaru opracowania, oraz inne tereny zabudowane. Część gruntów rolnych (ok. 1,6 ha) to grunty zabudowane na gruntach ornych IIb klasy bonitacyjnej, które uzyskały już zgodę, o której mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne na etapie prowadzenia poprzednich procedur planistycznych. W obszarze planu nie występują użytki leśne.

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

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

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

Na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów lub obszarów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Brak jest również stanowisk archeologicznych. Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków i dóbr kultury współczesnej, znajdujących poza jego obszarem.

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

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

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

Do najważniejszych ustaleń zaliczyć należy:

- 1) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej;
- 2) wyznaczenie stref ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o maksymalnej szerokości do 12 m wraz z ustaleniem w ich zasięgu szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne i społeczne;
- 4) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR";

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

Dodatkowo Plan zwraca uwagę, że w przypadku:

- 1) realizacji stałych lub tymczasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) prowadzenia robót budowlanych na obszarze działu drenarskiego należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

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 drogi publicznej (DG120013E). Ponadto, na terenie planu występuje infrastruktura techniczna z zakresu: elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia (sieć napowietrzna i kablowa), zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacji.

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

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

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

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej. 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. Plan nie ingeruje w prawo własności osób fizycznych.

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 stałych lub tymczasowych 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:

- 1) utrzymanie możliwości realizacji szerokiego wachlarza działalności usługowych lub produkcyjnych;
- 2) zabezpieczenie sąsiednich terenów mieszkaniowych przed uciążliwościami pochodzącymi z obszaru planu poprzez wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej na granicy zmiany funkcji terenu.

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

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

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

Organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

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

Ponadto, projekt planu 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 8 marca 2019 r. o podjęciu ww. uchwały wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) po sporządzeniu stosownych analiz, ponownie wystąpiono do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska i Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego z wnioskiem o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W odpowiedzi na wniosek uzyskano odpowiednie zgody i następnie podano do publicznej wiadomości w dniu 19 czerwca 2020 r. ogłoszenie o odstąpieniu od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla przedmiotowego projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 6) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 7) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 8) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania;
- 9) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu;

- 10) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
 - 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;
 - 13) do projektu planu 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 oraz do celów przeciwpożarowych zgodnie przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych. 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 usługowe lub produkcyjne.

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

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

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

Teren objęty zmianą planu znajduje się w obszarze o wykształconej już strukturze funkcjonalno-przestrzennej charakterystycznej dla terenów usługowo-przemysłowych, a jego ustalenia umożliwią realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącej zabudowy. Zakres zmian dotyczy głównie uszczegółowienia charakteru i rodzaju działalności usługowych i produkcyjnych, z jednoczesnym uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań, które uległy zmianie od 2004 r. W odległości ok. 400 m na północ od obszaru zmiany planu, przy drodze powiatowej nr DP5167E, zlokalizowane są przystanki autobusowe.

Powyższe pozwala przyjąć, że spełniony został warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W bezpośrednim sąsiedztwie planu zlokalizowane są drogi publiczne, które bezpośrednio obsługują 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).

Analiza jednoznacznie wskazuje na potrzebę sukcesywnej zmiany obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16.12.2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Dz. Urz. Woj. Ł. z 2005 r. Nr 76, poz. 759). Ponadto, zmieniony harmonogram uchwalania planów miejscowych stanowiący załącznik nr 2 do ww. uchwały potwierdza, iż w dniu uchwalenia wyników analizy przedmiotowa procedura nie była jeszcze procedowana, aczkolwiek 28 lutego 2019 r. wprowadzono do harmonogramu zmiany, które uwzględniały przedmiotowy fragment obrębu wiejskiego Bruźyczka Mała jako procedury planistyczne zaplanowane do rozpoczęcia w roku 2019.

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest potrzeba dookreślenia możliwych do realizacji na tym terenie działalności usługowych i produkcyjnych w celu dodatkowej ochrony środowiska oraz lokalnej ludności (sąsiednie tereny zabudowy mieszkaniowej). Niezbędne analizy uwarunkowań występujące aktualnie w obszarze opracowania wykazały, że na części przedmiotowego terenu (zachodnia część) prowadzona jest działalność z zakresu składowania różnego rodzaju odpadów, co już skutkuje licznymi konfliktami społecznymi oraz może w przyszłości stanowić poważne zagrożenie dla środowiska.

Odpady gromadzone są bezpośrednio na terenie, przy czym istnieje podejrzenie, że spora część odpadów składowana jest również w pobliskich budynkach. Zważywszy na powyższe oraz zapisy obowiązującego aktu prawa miejscowego, które aktualnie w żaden sposób nie ograniczają oraz nie chronią przed rozwojem tego typu działalności, wskazane jest działanie zmierzające do zmiany planu miejscowego, który w konsekwencji ograniczy dalszy rozwój składowiska oraz nie pozwoli na realizację w przyszłości podobnych zamierzeń inwestycyjnych.

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

Wymagania uniwersalnego projektowania 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 Bruźyczka Mała” 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 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.