

UCHWAŁA NR/21
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM
z dnia 2021 roku

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów

Na podstawie: art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784 i 922) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2021, poz. 1372), oraz w związku z uchwałą nr XXXI/209/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą nr L/517/2013 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku, ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/283/16 z dnia 29 września 2016 roku, uchwała co następuje:

Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, składającą się z:
 - 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem nr 1 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
 - 4) danych przestrzennych stanowiących załącznik 3.
2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, ponieważ do wyłożonego projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.
3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, wyznaczono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały nr XXXI/209/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku.

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów;
- 2) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek w skali 1: 1000, zawierający ustalenia graficzne, będący załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały i stanowiący jej integralną część;
- 3) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar zawarty w granicach określonych załącznikiem graficznym do uchwały nr XXXI/209/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej i obejmuje nie mniej niż 51% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej;
- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć obiekty użytkowe związane z przeznaczeniem podstawowym terenu a także rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu określone w Rozdziale 3 – ustalenia szczegółowe dla terenów;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczających drogi lub innego terenu, z wyłączeniem balkonów, wykusy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów

wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji budynków, pomierzonych po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;

10) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

11) **budynku wolno stojącym** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od jej granic, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;

12) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;

13) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie;

14) **badaniach archeologicznych w formie nadzorów** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na przeprowadzenie nadzoru archeologicznego regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§3.

1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej,
 - c) gabaryty obiektów, w tym maksymalną wysokość zabudowy,
 - d) minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. Nie ustala się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 3) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§4.

1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) działki, które nie mogą stanowić samodzielnych działek budowlanych;
- 5) granice strefy ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych;
- 6) granice strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej,
- 7) oznaczenia wymiarowania w metrach,
- 8) przeznaczenie terenów;
- 9) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
 - a) granica stanowiska archeologicznego,
 - b) grunty zmeliorowane.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

§5. Tereny wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczono symbolami literowymi oraz cyfrowo-literowymi, w których litery określają ich przeznaczenie podstawowe, zaś cyfry są numerami kolejnymi terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§6. W obszarze planu wyodrębnia się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone następującymi symbolami:

- 1) **od 1MN do 4MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1RMn i 2RMn** – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 3) **1R, 2R** – tereny rolnicze;
- 4) **1KDZ, 2KDZ** – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej;
- 5) **1KDD, 2KDD** – teren drogi publicznej klasy dojazdowej.

§7. Wskazuje się, że tereny oznaczone symbolami **1KDZ, 2KDZ, 1KDD i 2KDD** są przestrzeniami publicznymi, dla których ustala się obowiązek zagospodarowania w sposób zapewniający dostępność dla osób niepełnosprawnych.

§8. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych, oraz według ustaleń szczegółowych: dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej i w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§9.

1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN do 4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – pomieszczenia usługowe realizowane w ramach przeznaczenia podstawowego na zasadach określonych w przepisach odrębnych, budynki rekreacji indywidualnej, altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, w tym dojazdy do pól, miejsca do parkowania, obiekty urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów.

2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a także zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą infrastrukturą o powierzchni zabudowy większej niż 4 ha;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;

- 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 60%;
 - 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych oraz prądu elektrycznego, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do wytwarzania energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
 - 7) przyjmuje się klasyfikację akustyczną, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
- 1) wskazuje się, że w granicach terenu 1MN, leży stanowisko archeologiczne AZP 65-49/11;
 - 2) wskazuje się, że w granicach terenu 4MN częściowo – zgodnie z rysunkiem planu leży stanowisko archeologiczne AZP 65-49/39;
 - 3) wskazuje się, że część terenu 1MN, oraz część terenu 4MN – zgodnie z rysunkiem planu, leżą w granicach stref ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, odpowiednio: AZP 65-49/11 i AZP 65-49/39;
 - 4) w granicach stanowisk archeologicznych, w trakcie realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
 - 5) w granicach stref ochrony archeologicznej stanowisk archeologicznych, w przypadku realizowania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.
4. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych a także pomiędzy liniami zabudowy a granicami oznaczonych na rysunku planu działek drogowych, w tym stanowiących dojazdy do pól;
 - 3) ustala się realizację budynków przeznaczenia podstawowego jako wolno stojących;
 - 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako rozbudowę budynków mieszkalnych – tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego, lub w formie pomieszczeń wbudowanych w ich bryłę;
 - 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu lub szarości,
 - d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
 - 6) w zakresie geometrii dachów:

- a) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° – do 40° , z lokalizacją kalenic głównych w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej dróg,
 - b) dopuszcza się realizację facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
 - c) w wolno stojących budynkach gospodarczych i garażach dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 30° ;
- 7) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem, pod warunkiem uzyskania dostępu do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1000 m^2 , przy czym ograniczenie to nie dotyczy przypadków wydzielania działek:
- a) dla sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - d) wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - e) dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość: w terenie 1MN – 8 m, w terenach 2MN, 3MN i 4MN – 6 m.
5. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustala się następujące zasady:
- 1) dopuszcza się możliwość scalania i podziałów nieruchomości przy spełnieniu łącznym następujących warunków:
- a) nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej w rozumieniu ustawy o gospodarce nieruchomościami,
 - b) granice nowo wydzielanych działek budowlanych muszą być prostopadłe lub równoległe do linii rozgraniczających dróg 1KDZ, 2KDZ, 1KDD i 2KDD z dopuszczalnym odchyleniem do 10 stopni,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200 m^2 ,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) ustalenia pkt 1 nie dotyczą przypadków wydzielania działek:
- a) dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - c) w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości;
 - d) stanowiących wewnętrzne ciągi komunikacyjne, które muszą mieć połączenie z drogami publicznymi oraz minimalną szerokość 10 m;
6. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych i rekreacji indywidualnej, na – 10 m, przy czym dopuszcza się realizowanie w nich kondygnacji podziemnych;
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
 - c) maksymalną wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 12 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 35% powierzchni działki budowlanej ;
 - b) minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
 - c) maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,7.

7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
- 1) w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
 - 2) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3 m; przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać,
 - 3) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.
8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**,
- 1) dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:
 - a) obowiązek zachowania urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odnowienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - b) w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) ustala się obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego; dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem ciągłości przepływu, a także realizację na jego przebiegu urządzeń wodnych w tym przejazdów, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 1KDD i 2KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;
 - 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację minimum 2 miejsc do parkowania na każdy dom jednorodzinny;
 - 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
 - 4) miejsca do parkowania należy bilansować oddzielnie dla każdej z funkcji oraz realizować je w granicach działki budowlanej, na powierzchni ziemi lub w garażach.

§10.

1. W zakresie **przeznaczenia terenów** oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RMn i 2RMn** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
 - 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana na wydzielonych działkach, budynki usługowe o powierzchni zabudowy do 200 m², altany, wewnętrzne ciągi komunikacyjne, miejsca do parkowania a także obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej oraz miejsca wstępnego magazynowania odpadów;
 - 3) dopuszcza się zachowanie budynku usługowego istniejącego w dniu wejścia w życie planu, a także jego przebudowę i rozbudowę.
2. W zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi i rowów melioracyjnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
 - 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podnoszenia poziomu terenu, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
 - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 50%, przy czym na działkach zabudowanych, na których wskaźnik ten nie jest w dniu wejścia w życie planu zachowany dopuszcza się jedynie przebudowę lub odbudowę, w rozumieniu przepisów odrębnych, istniejących budynków.
 - 6) do ogrzewania pomieszczeń i wytwarzania ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie technologii i paliw zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych oraz prądu elektrycznego, dopuszcza się stosowanie do tych celów oraz do wytwarzania energii na własne potrzeby, odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji;
 - 7) przyjmuje się klasyfikację akustyczną, jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustaleń nie formułuje się.
 4. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego**:
 - 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz przepisami odrębnymi;
 - 2) dla istniejących budynków lub ich części, położonych pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy i linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się ich remont i przebudowę, rozbudowa jest dopuszczalna jedynie z zachowaniem linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
 - 3) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz miejsc do parkowania, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych oraz pomiędzy liniami zabudowy a granicami oznaczonych na rysunku planu działek drogowych, w tym stanowiących dojazdy do pól;
 - 4) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicach działek budowlanych o tym samym przeznaczeniu;
 - 5) w zakresie kolorystyki obiektów:
 - a) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - b) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - c) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), brązu lub szarości,
 - d) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, a także szarości i koloru białego, dopuszcza się wykorzystanie – jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji, wykończeń w naturalnych kolorach tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno, beton),
 - e) zakazuje się stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding);
 - 6) w zakresie geometrii dachów ustala się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° – do 40°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych, z lokalizacją kalenic głównych w układzie prostopadłym lub równoległym do linii rozgraniczającej drogę;
 - 7) w budynkach realizowanych bezpośrednio przy granicy dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci do 25°;
 - 8) działki, oznaczone na rysunku planu symbolem graficznym, nie mogą być zabudowane jako samodzielne działki budowlane, w ich granicach dopuszcza się realizację zabudowy zgodne z przeznaczeniem, pod warunkiem uzyskania dostępu do drogi publicznej, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2000 m², przy czym ograniczenie to nie dotyczy przypadków wydzielania działek:
- dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, gdzie podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej,
 - w celu regulowania stanów prawnych nieruchomości,
 - wzdłuż wyznaczonych na rysunku planu linii rozgraniczających,
 - dla wydzielenia wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których ustala się minimalną szerokość 7 m.
5. W zakresie **scalania i podziałów nieruchomości** ustaleń nie formułuje się.
6. W zakresie **zasad i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - maksymalną wysokość budynków: mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, jednorodzinnych oraz usługowych – 10 m;
 - maksymalną wysokość budynków inwentarskich – 12 m,
 - wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan – 6 m,
 - maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną ogrodniczą i hodowlaną, w tym silosów oraz infrastrukturą techniczną – 12 m, przy czym ustalenie to nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
 - wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej ;
 - minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
 - maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 1,0.
7. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
- w przypadku lokalizacji w granicach terenów obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, dokonać odpowiednich zgłoszeń – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego;
 - dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi oraz nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3 m; przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać,
 - w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.
8. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**
- dla terenów położonych na gruntach zmeliorowanych, pokazanych na rysunku planu, ustala się:
 - obowiązek zachowania urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odnowienia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego;
 - w przypadku przebudowy urządzeń melioracyjnych niezbędne jest zapewnienie odbioru wód z terenów zmeliorowanych położonych wyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - ustala się obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego; dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem ciągłości przepływu, a także realizację na jego przebiegu urządzeń wodnych, w tym przejazdów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

9. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:
- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ i 2KDD – na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych oraz z wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;
 - 2) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej nakazuje się realizację minimum 2 miejsca do parkowania na każdy dom jednorodzinny;
 - 3) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
 - 4) miejsca do parkowania należy bilansować oddzielnie dla każdej z funkcji oraz realizować je w granicach działki budowlanej, na powierzchni ziemi lub w garażach.

§11.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R, 2R**, ustala się przeznaczenie rolnicze, w ramach którego dopuszcza się realizację melioracji oraz obiektów i urządzeń wodnych, a także budowę i przebudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w formie podziemnej oraz dojazdów do pól, przy czym w granicach gruntów klasy RIIIb odbywać się ona może jedynie w dotychczasowym przebiegu.
2. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** zakazuje się lokalizacji nowych obiektów budowlanych z wyłączeniem dojazdów do pól, melioracji oraz urządzeń wodnych.
3. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**:
 - 1) wskazuje się, że w granicach terenu 2R częściowo – zgodne z rysunkiem planu leży stanowisko archeologiczne AZP 65-49/39;
 - 2) wskazuje się, że część terenu 2R, – zgodnie z rysunkiem planu, leży w granicach strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego AZP 65-49/39;
 - 3) w granicach stanowiska archeologicznego, w trakcie realizacji robót ziemnych lub dokonywania zmiany charakteru dotychczasowej działalności, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami
 - 4) w granicach strefy ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego, w przypadku realizowania robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności, nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów.
4. W zakresie zasad **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**: zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
5. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się:
 - 1) dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, w której zakazuje się upraw i nasadzeń roślinności o wysokości powyżej 3 m, przy czym w przypadku likwidacji napowietrznej linii ograniczenia te przestają obowiązywać,
 - 2) w przypadku skablowania napowietrznej linii ustala się strefę bezpieczeństwa o szerokości 2 m – po 1 m od osi kabla, w której nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy, jakichkolwiek składowisk wyrobów lub materiałów oraz nasadzeń drzew.
6. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** ustala się obowiązek zachowania istniejącego rowu melioracyjnego; dopuszcza się jego przebudowę z zachowaniem ciągłości przepływu, a także realizację na jego przebiegu urządzeń wodnych, w tym przejazdów – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§12. W zakresie zasad obsługi komunikacyjnej ustala się :

- 1) powiązanie obszaru planu z ponadlokalnym układem komunikacji:
 - a) istniejąca droga powiatowa Nr 1134E, w ciągu której wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**,
 - b) istniejąca droga gminna Nr 120010E, w ciągu której wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej oznaczony symbolem **2KDZ**,

- 2) dla obsługi obszaru planu i wchodzących w jego skład terenów, oprócz wymienionych w pkt 1 wyznacza się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej **1KDD i 2KDD**;
- 3) w granicach planu leżą tereny dróg publicznych oraz ich poszerzeń o następujących szerokościach w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) teren 1KDZ – od 0 m do 3,3 m,
 - b) teren 2KDZ – od 8,9 m do 46,0 m,
 - c) teren 1KDD – 6,7 m do 15 m,
 - d) teren 2KDD; – od 8 do 17,9 m;
- 4) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1 i 2, dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych, a także zachowanie przydrożnego krzyża leżącego w liniach rozgraniczających terenu 2KDZ;
- 5) w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – 15 kV ustala się strefę ochronną o szerokości 15 m, przy czym w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, ograniczenia te obowiązują w odległości do 1 m od osi skrajnego kabla bez konieczności zmiany planu;
- 6) w zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych**, dla terenu 1KDD położonego na gruntach zmeliorowanych, ustala się obowiązek zachowania urządzeń drenarskich, a w przypadku ich uszkodzenia – obowiązek ich odtworzenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego; kolizje systemów komunikacji i infrastruktury technicznej z urządzeniami melioracji powinny być rozwiązywane zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Rozdział 5. Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§13. Ustala się obowiązek **zaopatrzenia terenu w wodę** przeznaczoną do spożycia przez ludzi z wodociągu gminnego, w oparciu o istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony przeciwpożarowej. Dopuszcza się wykorzystywanie źródeł lokalnych, jako źródeł uzupełniających – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§14. W zakresie **gospodarowania ściekami oraz wodami opadowymi i roztopowymi** ustala się:

- 1) docelowo – odprowadzanie powstałych ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, po jej wybudowaniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) do czasu zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem ścieków do punktu zlewnego bądź unieszkodliwiania ich w przydomowych oczyszczalniach ścieków na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej przez infiltrację powierzchniową i podziemną: do ziemi – na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 4) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed wpływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej.

§15. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
- 2) przebudowę lub budowę nowej sieci elektroenergetycznej dopuszcza się wyłącznie w formie kablowej;
- 3) lokalizowanie stacji transformatorowych SN/nn wyłącznie poza liniami rozgraniczającymi dróg, w tym na wydzielonych działkach budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się wytwarzanie energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§16. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się docelowo zaopatrzenie z rozbudowywanej sieci gazowniczej na warunkach określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych na działce budowlanej.

§17. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się pozyskiwanie energii, w tym do ogrzewania i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§18. W zakresie **zaopatrzenia w sygnał telekomunikacyjny** ustala się bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, z zapewnieniem łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§19. W zakresie **gospodarki odpadami** nakazuje się wstępne magazynowanie i selekcję odpadów na działce budowlanej i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6. Ustalenia końcowe

§20. Wartość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 30%.

§21. W granicach objętych niniejszym planem przestają obowiązywać ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku, zmienionego uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 roku.

§22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

UZASADNIENIE

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim ustawa z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Genezą przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów, było przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Aleksandrów Łódzki (uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku, ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 roku). Dotychczas obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjęty uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku (zmieniony uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 roku) z punktu widzenia potrzeb przestrzennych gminy, w obszarze planu uległ w znacznym stopniu skosumowaniu.

W obowiązującym Studium zaplanowano tu tereny o następujących funkcjach: oznaczone symbolem MNML – tereny zabudowy mieszkaniowej, oznaczone symbolem RMMN – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone symbolami R i Rz – tereny rolnicze, a także tereny dróg gminnych i powiatowych klasy zbiorcze. Zgodnie z obowiązującym Studium dla zabudowy przewidziano tereny MNML i RMMN, przy czym tereny o funkcji RMMN to wyznaczone w dotychczas obowiązującym planie miejscowych tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, które stanowiły starą zabudowę Krzywej Wsi. Tereny MNML są nowymi obszarami otwieranymi na zabudowę w obowiązującym Studium. Dla obszaru zawartego w granicach planu, wykonana została stosowna analiza zasadności przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany planu miejscowego, która wykazała możliwość wprowadzenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, które zgodne z dokumentem strategicznym gminy. Jej wykonanie pozwoliło jednocześnie na ustalenie zakresu przestrzennego prac planistycznych.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr XXXI/209/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami. W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Z strony społecznej nie wpłynął żaden wniosek.

Wraz z projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykonuje się prognozy ich oddziaływania na środowisko. Są to opracowania sporządzane na podstawie ustaw: przywoływanej na wstępie – o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwie powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzki, za licencją numer 6642.5589.2020.JB_1020_P, wydaną w dniu 30 grudnia 2020 roku, pozyskał z Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego mapę numeryczną o treści mapy zasadniczej, która pozwoliła na stworzenie projektu zmiany planu miejscowego.

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Projekt zakłada w obszarze planu, generalnie zgodnie z delimitacją wynikającą z ustaleń obowiązującego studium, wprowadzenie terenów o przeznaczeniu RMn i MN, terenu poszerzenia istniejącej drogi zbiorczej powiatowej – 1KDZ, nadania odpowiednich parametrów istniejącej drodze zbiorczej gminnej – 2KDZ, nadania właściwych parametrów istniejącej drodze dojazdowej – 1KDD a także wyznaczenie nowego odcinka drogi dojazdowej 2KDD. Granice terenów zostały dostosowane do przebiegu granic własności co w przypadku terenu 2RMn zaowocowało włączeniem do niego działki nr 128/2 (własności tej samej co sąsiednia działka nr 128/1), a także poprowadzone tak by zminimalizować

straty dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej (połąc gruntów klasy RIIIb została wyłączona z projektowanych terenów typu MN).

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, podczas posiedzenia w dniu 25 maja 2021 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii. Ponieważ w planie tereny przeznaczone dla zabudowy zostały zaprojektowane poza granicami gruntów chronionych, nie zaszła konieczność uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

Następnie projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od roku do roku, zaś w dniu roku odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w nich rozwiązaniami. Projekt planu i prognozy oddziaływania na środowisko był udostępniany drogą elektroniczną na życzenie. Uwagi do projektów obu dokumentów można było składać do dnia roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną projektów dokumentów, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w celu jego uchwalenia.

Sposób realizacji wymagań wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w niniejszym projekcie planu miejscowego uwzględniono w sposób następujący:

- 1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki a także ukształtowania nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej poprzez sformułowanie ustaleń dotyczących postępowania w granicach stanowisk archeologicznych AZP 65-49/11 i AZP 65-49/39 a także ich stref ochrony;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez ustalenie w treści uchwały wymogów w zakresie zasad ochrony środowiska, zasad obsługi komunikacyjnej w tym zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową a także z zakresu wyposażenia w infrastrukturę techniczną;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez takie sformułowanie ustaleń by ingerencja w wykonywanie prawa własności przez właścicieli była możliwie najmniejsza, zaś przeznaczenia terenów pozwoliły na podniesienie atrakcyjności ekonomicznej, projektując obsługę komunikacyjną tych terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych – w tym wypadku drogi powiatowej oraz dwóch dróg gminnych jak też projektując zupełnie nową drogę dojazdową ;
- 7) prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – w obszarze planu wynikają one w całości z przepisów odrębnych i nie wymagały dodatkowych ustaleń;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez sformułowania ustaleń oraz terenów dróg publicznych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – poprzez ustalenie zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym z zakresu łączności publicznej;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jasności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez:

a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego wraz z prognozą oraz wyłożeniu tych dokumentów do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko – w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zamieszczonych na tablicy ogłoszeń oraz na oficjalnej stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim,

b) umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl),

c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz na żądanie drogą elektroniczną,

d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 1 roku,

e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia roku, w tym przy użyciu drogi elektronicznej (na adres gmina@aleksandrow-lodzki.pl);

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów wyłącznie mieszkaniowych, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

Projektowane przeznaczenie terenu kształtowano w sposób racjonalny, w oparciu o zaprogramowane już na etapie tworzenia obowiązującego Studium rozmieszczenie funkcji umożliwiających optymalne zagospodarowanie przestrzeni.

Zarówno do wyłożonego projektu planu miejscowego, jak też do prognozy jego oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt 4 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozy: oddziaływania na środowisko oraz skutków finansowych uchwalenia planu.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do istniejących dróg publicznych (drogi powiatowej klasy zbiorczej, dróg gminnych klasy lokalnej i dojazdowej oraz nowo wyznaczonej drogi kasy dojazdowej);

2) w planie nie wyznaczano terenów o wyłącznym przeznaczeniu mieszkaniowym, jednakże obszar planu leży bezpośrednio przy drodze klasy zbiorczej, której parametry pozwalają na realizację przedsięwzięć z dziedziny rozwoju transportu publicznego;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiej przebudowy dróg, by w ich pasach mogły się mieścić szlaki piesze, jak też ewentualne rowerowe, nawet jeśli miałyby służyć wyłącznie dojściu, bądź dojazdowi docelowemu do zaprojektowanych terenów usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze

funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób zapewnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wójt, burmistrz albo prezydent dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych w nawiązaniu do ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz prowadzonego przez siebie rejestru wniosków dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Analiza zmian zachodzących w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Aleksandrów Łódzki pozwoliła na przyjęcie trzech zasad jaką Gmina będzie się kierowała w realizacji obowiązującego Studium. Zgodnie z nimi:

1. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zmiany planów miejscowych powodujące porządkowanie struktury przestrzennej w obrębie już wyznaczonych terenów budowlanych, głównie w zakresie podziałów, komunikacji i przeznaczenia (kwestia przenikania się terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowo mieszkaniowych, czy produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych). Powinny one zmierzać również do zwiększenia możliwości zainwestowania przynoszącego wymierny przychód podatkowy Gminie.

2. Należy unikać zmian planów miejscowych których jedynym celem jest otwieranie terenów rolnych i leśnych na zabudowę mieszkaniową do czasu wypełnienia rezerw, które zawiera obowiązujący plan. Jeśli się jednak Gmina zdecyduje na taki krok, to w pierwszym rzędzie zmiany powinny dotyczyć obszarów wsi posiadających centra i prowadzić do ich rozbudowy oraz porządkowania struktur przestrzennych. Takie zmiany powinny być dokonywane w drugiej kolejności.

3. W trzeciej kolejności można otwierać na zabudowę nowe tereny, pamiętając jednocześnie, że dla nowo wyznaczanych terenów budowlanych konieczne jest wyznaczenie nowych terenów dróg publicznych.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, należy do tej trzeciej grupy zmian, jednakże została umieszczona w harmonogramie zmian planu na rok 2021.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przekazał Radzie Miejskiej wyniki analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, zaś podczas sesji Rady omówił je. Na podstawie przedstawionych wyników analiz, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 27 września 2018 roku uchwałę nr LIX/563/18 aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki., która została zaktualizowana uchwałą nr LIX/284/21 z dnia 20 maja 2021 roku – w części dotyczącej harmonogramu sporządzania planów miejscowych (poprzednie zmiany uchwałami: VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 r.; XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 r.; XVIII/126/19 z dnia 21 listopada 2019 r.; XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 r.; XXX/200/20 z dnia 30 września 2020 r.; XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 r.; XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.; XLIII/318/21 z dnia 29 września 2021r.)

Sposób projektowania uniwersalnego, o którym mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 roku o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, uwzględniono poprzez ustalenia zapewniające dostępność projektowanych przeznaczeń dla osób niepełnosprawnych – z jednej strony, z drugiej zaś poprzez zapewnienie możliwości udziału w procesie partycypacji społecznej przedstawiciela urzędu posługującego się językiem migowym

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy – związanymi z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego głównie na pozyskanie gruntów i budowę drogi 2KDD oraz na pozyskanie gruntów pod poszerzenie dróg 1KDZ i 1KDD. Ze względu na obecność w terenie niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, nie przewiduje się ponoszenia wydatków związanych ich budową oprócz wydatków związanych jej niezbędnym uzupełnieniem.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy wyłącznie z tytułu podatków od nieruchomości, ponieważ w obszarze planu brak jest nieruchomości gminnych które mogłyby podlec sprzedaży.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podejmuje również rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Numer załącznika dotyczącego danych przestrzennych

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, należy stwierdzić, że procedura planistyczna sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.