

**UCHWAŁA NR XLVI/425/17
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 26 października 2017 r.

**w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki**

Na podstawie: art.20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2017 r., poz. 1875), oraz w związku z uchwałą nr XXII/228/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki, zmienioną uchwałą nr XXXIV/324/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim 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 Antoniew w rejonie ulicy Dorotki, 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.

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 XXXIV/324/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 roku.

§ 2. 1. Ilekcć 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 Antoniew w rejonie ulicy Dorotki;
- 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 XXXIV/324/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 roku;
- 4) **terenie** - 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, wykuszy 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 zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchni tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w 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;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej jednak niż 10 m² a także wodę powierzchniową w granicach działki budowlanej;
- 12) **udziale procentowym powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **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;
- 14) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 11 stopni;
- 15) **froncie działki** – należy przez to rozumieć bok działki stanowiący bezpośrednią granicę z drogą publiczną;
- 16) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, nasycony, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

2. Pozostałe pojęcia użyte w planie należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie oraz przepisach odrębnych.

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 i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek;
- 5) 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;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) 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) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 2) 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;
- 3) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
- 4) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania obszarów przestrzeni publicznych;
- 5) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

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) U – teren zabudowy usługowej;
- 2) 1KDD, 2KDD – tereny dróg publicznych dojazdowych.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych określonych dla całego obszaru planu oraz według ustaleń szczegółowych dla terenów, w zakresie obsługi komunikacyjnej oraz w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 8. 1. W zakresie **przeznaczenia terenu** oznaczonych na rysunku planu symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zarówno pomieszczeń mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe jak też w formie budynków wolno stojących, budynki gospodarcze i garaże w zabudowie usługowej, wiaty, altany ogrodowe, sieci, obiekty

i urządzenia infrastruktury technicznej, ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, miejsca do parkowania.

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

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej realizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych 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 z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na sąsiednie nieruchomości;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej na 40%;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną, jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) 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 100kW, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

3. W zakresie **ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) nakazuje się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy – położoną w odległości 4 m od linii rozgraniczającej terenów dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDD i 2KDD oraz 5 m od południowej granicy planu stanowiącej linię rozgraniczającą drogi powiatowej nr 1134E, leżącej poza granicami planu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnych i elektroenergetycznych, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi terenów dróg publicznych;
- 3) ustala się realizację budynków przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na działce budowlanej, jako wolno stojących;
- 4) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako dobudowanych do budynków usługowych bądź usługowo mieszkalnych, lub w formie pomieszczeń wbudowanych w ich bryłę, tworzących jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy w tym mieszkaniowej jednorodzinnej, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu, z uwzględnieniem zasad kształtowania zabudowy określonych w niniejszym paragrafie, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynków oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.

4. W zakresie **scalania i podziałów** oraz **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 z dopuszczalnym odchyleniem do 10 stopni,
 - c) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 1200m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 20 metrów;
- 2) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków sformułowanych w pkt. 1, lit. a i c;
- 3) ustalenia pkt 2 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.

5. W zakresie **zasady i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu** ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
- a) maksymalną wysokość budynków usługowych, usługowych z pomieszczeniami mieszkalnymi lub mieszkalnych jednorodzinnych, na dwie kondygnacje nadziemne - nie więcej niż 10 m, przy czym dopuszcza się realizowanie w nich kondygnacji podziemnych,
 - b) wysokość budynków gospodarczych, garaży oraz wiat i altan, na jedną kondygnację nadziemną – nie więcej niż 6 m,
 - c) maksymalna wysokość innych obiektów budowlanych związanych z infrastrukturą techniczną – nie więcej niż 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie;
- 2) geometrię dachów oraz kolorystykę obiektów:
- a) obowiązek stosowania w budynkach przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci – 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 dróg,
 - b) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów elewacji i pokryć dachowych budynków,
 - c) nakazuje się stosowanie kolorystyki dla elewacji budynków jaśniejszej niż dla ich pokryć dachowych,
 - d) dopuszcza się kolorystykę połaci dachowych w odcieniach: czerwieni (w kolorze zbliżonym do naturalnej barwy dachówki ceramicznej), grafitu lub szarości,
 - e) w wykończeniu elewacji budynków, dopuszcza się stosowanie barw w odcieniach pastelowych, szarości, koloru białego, z wykorzystaniem materiału naturalnego (kamień, drewno, cegła) jako elementów kształtowania lub akcentowania elewacji;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) maksymalną powierzchnię zabudowy na nie więcej niż 50% 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 działki budowlanej wynoszącą 1,0.

6. W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu** ustala się, że 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.

7. W zakresie **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych** wskazuje się, że cały teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** leży w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

8. W zakresie **obsługi komunikacyjnej oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych** ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z terenu drogi publicznej powiatowej, leżącej poza obszarem planu oraz z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **1 KDD i 2KDD** – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy lokal usługowy;
- 3) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nakazuje się realizację minimum 1 miejsca do parkowania na każdy dom jednorodzinny wolno stojący lub na każdy lokal mieszkalny wbudowany w budynek usługowy;
- 4) w przypadku lokali mieszkalnych wbudowanych w budynki usługowe miejsca do parkowania należy bilansować oddzielnie dla każdej z funkcji.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 9. W zakresie, budowy i rozbudowy dróg publicznych:

- 1) wyznacza się tereny oznaczone symbolami **1KDD i 2KDD** – z przeznaczeniem pod drogi publiczne klasy dojazdowej, o szerokości docelowej 10 m, przy czym w granicach planu leżą tereny ich poszerzenia o wymiarach 0,5 m – dla terenu **1KDD** i od 1,4 m do 1,6 m dla terenu **2KDD**, a także narożne ścięcia linii rozgraniczających, stanowiące tak zwane trójkąty widoczności o wymiarach 5 m na 5 m, w rejonie skrzyżowań z drogą powiatową klasy lokalnej leżącą poza obszarem planu;
- 2) w terenach dróg wymienionych w punkcie 1, dopuszcza się lokalizowanie sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się, że wymienione w punkcie 1 tereny dróg publicznych leżą w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka”.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§ 10. 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, w tym prawa wodnego.

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

- 1) obowiązek odprowadzania powstałych ścieków bytowych i przemysłowych w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez istniejącą sieć oraz projektowaną jej rozbudowę – stosownie do potrzeb lokalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnych działek budowlanych poprzez odprowadzenie ich do ziemi: powierzchniowo na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, lokalnych zbiorników retencyjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych, manewrowych i parkingów;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do lokalnej kanalizacji deszczowej, po jej wybudowaniu z podczyszczeniem zgodne z przepisami odrębnymi, w tym z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego.

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

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

§ 13. W zakresie **zaopatrzenia w gaz ziemny** ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych, w tym grzewczych, z istniejących i rozbudowywanych gazociągów średniego ciśnienia, układanych w liniach rozgraniczających dróg – na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. W zakresie **gospodarki odpadami** ustala się obowiązek selekcji i wstępnego magazynowania odpadów w granicach działki budowlanej, w urządzeniach przystosowanych do tego celu oraz odbiór i usuwanie ich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

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

§ 18. 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, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego z 2005 roku, Nr 76, poz. 759.

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

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

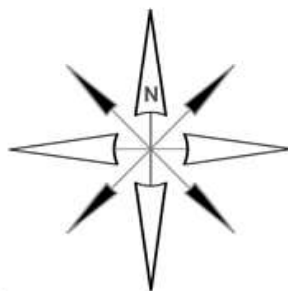
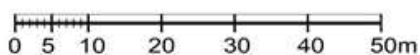
Rysunek planu





ZMIANA MIEJSCOWEGO PI GMINY ALEKSANDRÓW ŁĆ DLA FRAGMENTU OBRĘBU WIE.

SKALA 1 : 1000



PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

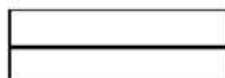
WYKRES 1.1.1. WYRYS Z STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

LEGENDA

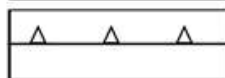
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA MIEJSCOWEGO PLANU
PRZESTRZENNEGO
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZAE



PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

OZNACZENIA INFORMACYJNE

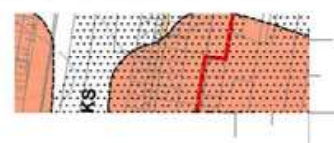


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY
ZMIANY PLANU



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO przyjętego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2016 roku oraz uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 roku.

LEGENDA
INFORMACJE OGÓLNE
--- GRANICE OGRANICZENIA



STRZENNEGO

ROTKI

E

PLANU ZAGOSPODAROWANIA

TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU
H ZAGOSPODAROWANIA

IE ZABUDOWY

IGOWEJ

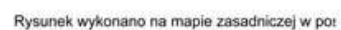
NYCH DOJAZDOWYCH

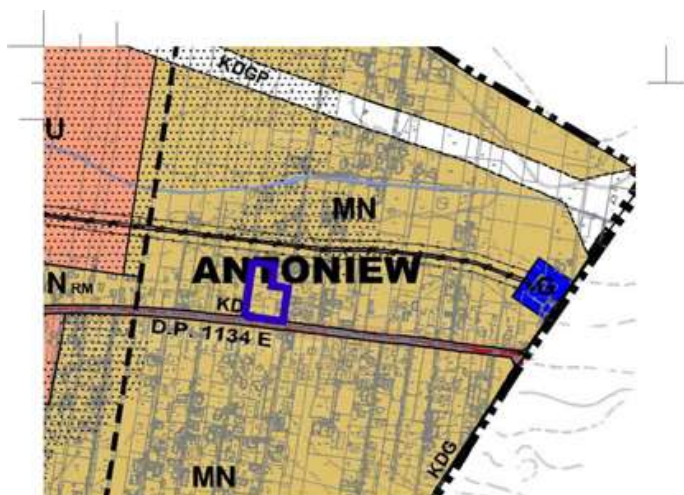
E

TERENÓW DRÓG LEŻĄCYCH POZA OBSZAREM

PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
stopada 2013 roku, zmienionego uchwałą
roku.







UWARUNKOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWOJ PRZESTRZENNY

- Linia napowietrzna 110kV z pasem technologicznym 30m
(zst 15m na każdą stronę osi linii)
- PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110kV z pasem technologicznym 30m
(zst 15m na każdą stronę osi linii)
- GAZOCIAŁY WYŚRODKO (średnica 200 mm) z pasem technologicznym 30m
(zst 15m na każdą stronę osi linii)
- RADIOLUBA ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA ANTEN (zst 15m na każdą stronę osi linii)

DO

ONE NA KĄCIEŁU WYKŁADNIK

BIROKES I PRAWO

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH

- Obszar szczególnego zagrożenia powodziowego od rz. Bzury
- Obszary występowania porcelanowych bloków masowych - Czerwona
- Granice projektowanego zabudowania waleczki z pasem technologicznym 30m
- Orientacja lokalizacji zabudowy waleczki z pasem technologicznym 30m
- Uwarunkowania (złoża burzowe) naturalnych
- Złóża burzowe naturalnych terenów rolniczych
- Tereny o bardzo niskim stopniu wartości użytkowej (zabudowa)
- Tereny zielonkowe
- Strefy ochrony sanitarniej od osiedli (30m)
- Granice terenów odciecznych



PRACOWNIA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
TERESA BRZOSOWSKA
93-120 Łódź, Przybyszewskiego 176/178 tel. 602 503 120, 42 250 26 70

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/425/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073,) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza że, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew, nie zakłada konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i związanych bezpośrednio z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego. Zakłada zaś konieczność wykupienia gruntu służącego poszarzeniu ulic Dorotki i Głównej. Niezbędna na ten cel kwota będzie pokryta z budżetu Gminy Aleksandrów Łódzki.

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 Antoniew w rejonie ulicy Dorotki, 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 (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 17 marca 2005 roku, Nr 76, poz. 75) z punktu widzenia potrzeb przestrzennych gminy, w obszarze planu – uległ miejscowej dezaktualizacji. W obowiązującym Studium zaplanowano tu tereny o funkcji – „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, oznaczone symbolem MN. Według jego ustaleń są to tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie uzupełniającą funkcją jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura).

Dla obszaru zawartego w granicach planu, wykonana została stosowna analiza zasadności przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany planu miejscowego. W jej trakcie dostrzeżono, że jakkolwiek obecnie obszar planu stanowi teren przeznaczony dla zabudowy usługowej z budynkiem jednorodzinnym, to jednak ustalenia obowiązującego planu w znaczący sposób utrudniają realizowanie usług zaprogramowanych w obowiązującym Studium jako funkcja uzupełniająca. Analiza wykazała również możliwość wprowadzenia nowych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, które są zgodne z dokumentem strategicznym gminy. Jej wykonanie pozwoliło jednocześnie na ustalenie zakresu przestrzennego prac planistycznych.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr XXII/228/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki. 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. Wpłynęły cztery wnioski osób fizycznych, które spowodowały konieczność rozszerzenia granic obszaru planu, a dotyczyły możliwości realizacji zabudowy usługowej mającej mieścić placówki usług zdrowia (w tym przychodnię stomatologiczną). Dlatego została podjęta uchwała nr XXXIV/324/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 roku w sprawie zmiany przywołanej wcześniej uchwały intencyjnej. O zmianie uchwały intencyjnej ponownie obwieszczono i ogłoszono. Organy i instytucje właściwe do uzgadniania i wyrażania opinii również zostały o tym powiadomione.

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 obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzki, za licencją numer 6642.1339.2017_1020_P, wydaną w dniu 9 marca 2017 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 wprowadzenie w obszarze planu, na wydzielonych działkach, terenu o przeznaczeniu dla zabudowy usługowej oznaczonego symbolem U oraz terenów dróg publicznych klasy dojazdowej (1KDD i 2KDD), stanowiące poszerzenia pasów drogowych istniejących ulic Dorotki i Główniej do parametrów zgodnych z prawem z zakresu dróg publicznych. Mając na uwadze ustalenia obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, które przewidywało tu funkcję budowlaną oznaczoną symbolem MN, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdzie uzupełniającą funkcją jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura), należy stwierdzić niesprzeczność niniejszej zmiany planu miejscowego z dokumentem programowym Gminy.

Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, podczas posiedzenia w dniu 10 maja 2017 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 26 lipca 2017 roku do 25 sierpnia 2017 roku, zaś w dniu 1 sierpnia 2017 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 19 września 2017 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, w 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 wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu 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 ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;
- 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 (za 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 w obszarze niniejszego planu nie występowały;
- 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;
- 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 dla terenów usług 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 26 lipca do 25 sierpnia 2017 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 1 sierpnia 2017 roku,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie do dnia 19 września 2017 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 wymogami 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 urządzonych dróg publicznych (drogi powiatowej klasy lokalnej oraz dwóch dróg gminnych klasy dojazdowej);
- 2) w planie nie wyznaczano terenów o wyłącznym przeznaczeniu mieszkaniowym, jednakże obszar planu leży bezpośrednio przy drodze klasy lokalnej, 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 zarówno 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

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 Antoniew, znajduje się w grupie planów o trwającej procedurze sporządzenia. Do analizy zmian w zagospodarowaniu, w oparciu o przytoczone wyżej zasady opracowano wieloletni (na lata 2015 – 2018) harmonogram sporządzania planów miejscowych z uwzględnieniem trwających już procedur.

Wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Aleksandrów Łódzki, przedstawiono Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Komisja ta wydała pozytywną opinię po posiedzeniu, które odbyło się w dniu 30 października 2015 roku. Zgodnie z art. 32 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przekazał w dniu 9 listopada 2015 roku 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 26 listopada 2015 roku uchwałę nr XVI/161/15 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (zmienioną w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr: XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 roku, XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 roku, XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 roku oraz XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 roku). Załącznikiem do tej uchwały jest harmonogram uchwalenia zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w następstwie realizacji ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki. Niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujęta jest w grupie planów do których realizacji Gmina Aleksandrów Łódzki planowała przystąpić w 2016 roku. Znalazła się w tej grupie ponieważ jest zgodna z zasadą numer 1 realizacji ustaleń obowiązującego Studium.

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 nie będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy – związanymi z uchwaleniem niniejszej zmiany planu miejscowego a w przyszłości może przynieść wzrost wpływów z tytułu podatków od nieruchomości.

Ze względu na obecność w terenie niezbędnych sieci uzbrojenia technicznego, nie przewiduje się ponoszenia wydatków związanych z ich budową. Nie przewiduje się również wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu. Przewiduje się natomiast konieczność wykupienia gruntów dla poszerzenia ulic Dorotki i Główniej. Kwota koniecznych wydatków z tego tytułu może osiągnąć około 30 000 PLN

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy wyłącznie z tytułu podatków od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumenty choćby w 80%, rocznie wpływy z podatków od nieruchomości mogą osiągnąć kwotę rzędu około 53 000 PLN.

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.

Mając na uwadze opisane wyżej okoliczności, należy stwierdzić, że procedura planistyczna sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki, 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.