

**UCHWAŁA NR XXVIII/281/16
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 29 września 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, położonego w sołectwie Beldów Krzywa Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 poz. 446) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2 i art. 20 ust. 1, art. 27 art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250), Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, stwierdzając nienaruszenie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki przyjętego uchwałą Nr L/517/13 z dnia 28 listopada 2013 roku – uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia podstawowe**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów położonego w sołectwie Beldów Krzywa Wieś, wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, wykonanym na mapie zasadniczej w skali 1:1000, będącym jego integralną częścią, składająca się z:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść Uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000 – stanowiącej załącznik nr 1 do Uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, jako załącznik nr 2 do Uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, jako załącznik nr 3 do Uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr LIV/570/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów położonego w sołectwie Beldów Krzywa Wieś, wyznaczone są na rysunku planu i przebiegają:

- 1) od zachodu – zachodnia granica działki numer ewidencyjny 48 oraz część działki drogowej numer ewidencyjny 139;
- 2) od północy – północna granica działek numer ewidencyjny 48, 49, 50, 51, 52/1, 140;
- 3) od wschodu – wschodnia granica działek numer ewidencyjny 141, 147 oraz część działki drogowej numer ewidencyjny 139;
- 4) od południa – południowa granica działek numer ewidencyjny 145, 147 oraz część działki drogowej numer ewidencyjny 53.

3. Zmiana oznaczenia ewidencyjnego terenów objętych Planem, dokonana po przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, nie zmienia właściwości niniejszej Uchwały, która obowiązuje wówczas dla nowo wydzielonych lub oznaczonych nieruchomości w zakresie określonym granicami obszaru Planu.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu kulturowego;
- 2) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej terenów z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;

- 3) minimalizacja wzajemnych konfliktów oraz maksymalizacja korzyści poprzez proponowane działania i przekształcenia przestrzenne oparte na optymalnym przeznaczeniu terenów i sposobie ich zagospodarowania.

§ 3. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia zawarte w niniejszej uchwale i na rysunku planu, dotyczące obszaru, określonego w § 1 ust. 2;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, występujące na rysunku planu w skali 1:1000, które stanowią załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar określony w § 1 ust. 2 oraz na załączniku graficznym - rysunku planu;
- 5) **terenie** - należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, wyróżniającą ją spośród innych terenów, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym terenu, w tym również granice pomiędzy terenami dróg, a terenami zabudowy;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć: obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, tereny zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, a także określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w Rozdziale 3.-„Ustalenia szczegółowe dla terenów”;
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane związane bezpośrednio z funkcjonowaniem i obsługą podstawowego przeznaczenia terenu;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć samodzielne budynki lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe oraz urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a niewytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi dóbr materialnych; które muszą mieć zapewnione miejsca do parkowania w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone w terenie linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (objektu kubaturowego) od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń); nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej;
- 12) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zajmowaną przez budynki, która wyznaczona jest przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków w stanie wykończonym na powierzchnię działki budowlanej;
- 13) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m kw.;
- 15) **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;

- 16) **adaptacji** - należy przez to rozumieć roboty budowlane, mające na celu przystosowanie budynku lub budowli do innej niż pierwotnie funkcji użytkowej, lub mające na celu przystosowanie budynku lub budowli do nowych wymagań bez zmiany funkcji użytkowej;
- 17) **reklamie** – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjny – reklamowy;
- 18) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą, oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej;
- 19) **kolorze jaskrawym** – należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, rażący w oczy, nasycony.

2. Definicje pozostałych pojęć użytych w uchwale, lecz niewymienionych w ust.1 zawierają przepisy odrębne.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dotyczące całego obszaru planu

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 1 są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) teren infrastruktury technicznej - gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa.

2. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) zasady budowy, przebudowy oraz rozbudowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) stawki procentowe na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych.

2. Plan nie ustala:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6. W obszarze planu wyodrębnia się – zgodnie z rysunkiem planu – następujące tereny:

- 1) oznaczone symbolem MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) oznaczone symbolem U - tereny usług;
- 3) oznaczone symbolem R – tereny rolnicze;
- 4) oznaczone symbolem Rz – tereny rolnicze - łąki i pastwiska;
- 5) oznaczone symbolem ZL – lasy;
- 6) oznaczone symbolem WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 7) oznaczone symbolem KDG – teren drogi publicznej - poszerzenie pasa drogowego drogi klasy głównej;
- 8) oznaczone symbolem KDZ – teren drogi publicznej - droga klasy zbiorczej;
- 9) oznaczone symbolem KDD – tereny dróg publicznych - drogi klasy dojazdowej;
- 10) oznaczone symbolem KDD – tereny dróg publicznych - poszerzenie pasa drogowego drogi klasy dojazdowej.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem (Rozdział 2) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania planu, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakazy:
 - a) realizacji zabudowy w nieprzekraczalnych liniach zabudowy od drogi oznaczonej na rysunku planu KDZ - 8 m od drogi oznaczonej na rysunku planu KDD - 5 m,
 - b) lokalizacji ogrodzenia działki budowlanej w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg,
 - c) zagospodarowania terenu i kształtowania chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej i infrastruktury technicznej, jeżeli takie inwestycje są zgodne z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zakazy:
 - a) stosowania kolorów jaskrawych na elewacjach i dachach zabudowy,
 - b) lokalizowania obiektów i urządzeń elektrowni wiatrowych,
 - c) lokalizowania reklam stanowiących informację komercyjną o działalności nie związanej z miejscem lokalizacji reklamy,
 - d) lokalizowania reklam, stanowiących informację o działalności związanej z miejscem lokalizacji o powierzchni ponad 1,5 m²,
 - e) realizowania ogrodzeń z betonowych cienkościennych elementów prefabrykowanych.

§ 9. 1. Ustala się zasady ochrony środowiska, ochrony przyrody oraz krajobrazu kulturowego dla obszarów objętych planem na zasadach określonych w ust. od 2 do 4.

2. W całym obszarze opracowania plan zakazuje:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej oraz za wyjątkiem terenów przeznaczonych pod usługi, oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U;

- 2) wprowadzania ścieków przemysłowych do wód powierzchniowych, wód podziemnych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ze ściekami;
- 3) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych do wód powierzchniowych, wód podziemnych lub do ziemi oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników ze ściekami;
- 4) dokonywania zmian stosunków wodnych na terenach oznaczonych symbolami R, Rz, ZL, WS, jeżeli nie służą one celom ochrony środowiska, ochrony przyrody, lub potrzebom leśnictwa oraz rolnictwa;
- 5) wykonywania prac ziemnych trwale zmieniających powierzchnię ziemi na terenach oznaczonych symbolami R, Rz, ZL, WS, za wyjątkiem wykonywania prac związanych z budową, rozbudową, odbudową, utrzymaniem urządzeń wodnych, oraz robót budowlanych związanych z ochroną środowiska, ochroną przyrody, lub związanych z potrzebami leśnictwa oraz rolnictwa;
- 6) magazynowania oraz składowania odpadów niebezpiecznych.

3. W całym obszarze opracowania plan nakazuje:

- a) ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- b) ochronę wód podziemnych oraz powierzchniowych poprzez utrzymanie dopuszczalnych wartości wskaźników zanieczyszczeń przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi lub do urządzeń kanalizacyjnych, z wyłączeniem sytuacji przewidzianych w przepisach odrębnych,
- c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym w przypadku wykorzystania minimalnej powierzchni biologicznej czynnej na terenie działki budowlanej należy przyjąć rozwiązania pozwalające na zagospodarowanie wód we własnym zakresie, wykluczające zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich; w rozumieniu przepisów prawa wodnego,
- d) instalowanie, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych, pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni,
- e) ochronę powierzchni ziemi w tym gleb, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- f) ochronę powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie instalacji i urządzeń mających na celu dotrzymanie standardów, jakości powietrza, z wyłączeniem sytuacji przewidzianych w przepisach z zakresu ochrony środowiska,
- g) ogrzewanie budynków z indywidualnych lub lokalnych instalacji i urządzeń, spełniających parametry techniczne oraz standardy emisyjne, z zaleceniem stosowania odnawialnych lub nieodnawialnych źródeł energii,
- h) maksymalne zachowanie terenów zieleni oraz zadrzewień, nie kolidujących z zamierzeniem budowlanym, a spełniających szereg funkcji ekologicznych oraz estetycznych; nakaz wprowadzania terenów zieleni oraz zadrzewień; niezbędna wycinka drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi,
- i) zapewnienie, na terenie każdej nieruchomości, miejsca do czasowego gromadzenia odpadów stałych,
- j) selekcję i gromadzenie odpadów powstających w wyniku funkcjonowania obiektów na terenie w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich usuwanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN należy przyjąć klasyfikację akustyczną jak przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) dla wyżej wymienionych rodzajów terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z aktualnymi przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

§ 10. 1. Ustala się następujące ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu przestrzeni:

- 1) zakaz lokalizacji obiektów o charakterze masztu o wysokości powyżej 12 m, chyba, że przepisy odrębne stanowią inaczej, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji;
- 2) zakaz lokalizacji pojedynczych turbin wiatrowych oraz farm wiatrowych.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące warunki:

- 1) każda działka budowlana musi posiadać:
 - a) dostęp do drogi publicznej,
 - b) możliwość zrealizowania miejsc postojowych dla samochodów,
 - c) możliwość przyłączenia do sieci infrastruktury technicznej,
 - d) możliwość wydzielenia miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 2) parametry nowo wydzielanych działek budowlanych dla poszczególnych terenów określono w § 21;
- 3) dopuszcza się możliwość dokonywania podziału istniejących działek w celu:
 - a) wyodrębnienia nowych działek budowlanych według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów,
 - b) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic istniejących działek na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych ustala się:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zewnętrzną ochronę ppoż. obiektów budowlanych poprzez hydranty ppoż., montowane na sieci wodociągowej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązek lokalizacji hydrantów nadziemnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych, w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami obrony cywilnej;
- 5) budowę nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zapewnienia dostępu dla gestora sieci, określonego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 13. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych ustala się:

- 1) docelowo odprowadzanie ścieków bytowych oraz przemysłowych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej oraz jej rozbudowę w miarę potrzeb rozwojowych terenu;
- 2) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 3) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej możliwość odprowadzania ścieków bytowych oraz przemysłowych do zbiorników bezodpływowych do czasowego gromadzenia nieczystości ciekłych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez wozy asenizacyjne, z docelowym obowiązkiem podłączenia do sieci kanalizacyjnej, realizowanych na terenie własnej działki.

§ 14. 1. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez infiltrację powierzchniową do ziemi, w granicy własnej działki;
- 2) nakaz kształtowania powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych lub roztopowych, wykluczający zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich w rozumieniu obowiązujących przepisów prawa wodnego;
- 3) wody opadowe lub roztopowe pochodzące z dachów mogą być wprowadzane do wód lub do ziemi bez oczyszczenia;
- 4) obowiązek odprowadzania wód opadowych lub roztopowych z terenów dróg, poprzez spływ powierzchniowy, do rowów przydrożnych oraz poprzez infiltrację do ziemi, dopuszcza się stosowanie studni chłonnych;

- 5) wody opadowe lub roztopowe, ujęte w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni, z terenów usług, a także parkingów oraz miejsc postojowych o powierzchni powyżej 0,1 ha, przed wprowadzeniem do wód lub ziemi muszą spełniać standardy emisyjne, określone w przepisach odrębnych;
- 6) zachowanie istniejących urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracji wodnych, w celu zapewnienia właściwych warunków odbioru wód powierzchniowych.

2. Plan dopuszcza odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej poprzez inne rozwiązania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci napowietrzno - kablowej niskiego napięcia oraz bezpośrednie dostarczenie energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne;
- 2) budowę, przebudowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych, prowadzoną w oparciu o przepisy odrębne. Ilość i lokalizacja stacji transformatorowych SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc dla poszczególnych obiektów;
- 3) budowę linii kablowych średniego i niskiego napięcia w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg na podstawie przepisów odrębnych;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach przeznaczonych pod zabudowę, przy linii rozgraniczającej drogi publicznej;
- 5) możliwość lokalizacji słupowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV w liniach rozgraniczających dróg.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w gaz przewodowy ustala się:

- 1) budowę sieci na warunkach określonych przez gestora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązek realizowania szafek gazowych w ogrodzeniach frontowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w sposób zapewniający bezpośredni do nich dostęp; dla pozostałych funkcji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) zakaz lokalizowania ogrodzeń w odległości mniejszej niż 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 4) budowę sieci gazowej w liniach lub poza liniami rozgraniczającymi dróg, pod warunkiem zapewnienia dostępu dla gestora sieci, określonego na podstawie przepisów odrębnych.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych oraz podgrzewania wody użytkowej z instalacji indywidualnych lub lokalnych, spełniających parametry techniczne oraz standardy emisyjne;
- 2) dopuszcza się możliwość pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych.

§ 18. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej na warunkach określanych przez operatora, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) lokalizację projektowanych obiektów liniowych infrastruktury telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg, z zapewnieniem obsługi abonentów, za pośrednictwem indywidualnych przyłączy zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej, z obowiązkiem zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 19. W zakresie gospodarki odpadami ustala się selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 4. **Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji**

§ 20. 1. Plan wyznacza następujące drogi:

- 1) drogę publiczną klasy głównej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG, jako poszerzenie pasa drogowego, o szerokości od 1,5 m do 4 m;
- 2) drogę publiczną klasy zbiorczej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDZ, o szerokości 20 m, oraz jako poszerzenie pasa drogowego, o szerokości od 3,5 m do 16 m;
- 3) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD o szerokości 10 m i 11 m oraz od 3,5 m do 5,5 m z placami do zawracania o szerokości od 12,5 m do 15 m;
- 4) drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD jako poszerzenie pasa drogowego wraz z istniejącym pasem drogowym, o szerokości od 4 m do 7 m.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 plan dopuszcza lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, dróg rowerowych, zieleni przydrożnej, jako przeznaczenie uzupełniające.

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg, plan zakazuje lokalizacji nowych budynków i urządzeń niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego.

4. Zakaz wskazany w ust.3 nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych.

5. Ustala się następujące wskaźniki wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe:

- 1) dla obiektów o przeznaczeniu mieszkaniowym – minimum 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) dla obiektów o przeznaczeniu usługowym – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m kwadratowych powierzchni użytkowej, przy czym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 stanowisko na 4 osoby zatrudnione w obiekcie;
- 3) w przypadku realizacji zabudowy o przeznaczeniu mieszkaniowym z dopuszczeniem usług, – minimum 1 miejsce postojowe na jeden budynek o funkcji podstawowej oraz jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 25 m kwadratowych powierzchni użytkowej usług przy czym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, co najmniej 1 stanowisko na 4 osoby zatrudnione w obiekcie.

Rozdział 5.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 21. 1. Ustala się, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem. Na podstawie planu będą dokonywane podziały na zasadach określonych w niniejszej uchwale oraz w przepisach odrębnych, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie istnieje możliwość podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, określonymi w planie.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 1200 m kwadratowych;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej – 20,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć dostęp do dróg publicznych wyznaczonych w planie miejscowym;
- 4) podział należy dokonywać prostopadle i/lub równolegle do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia do 20 stopni;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) możliwość wydzielenia działek pod drogi wewnętrzne dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U plan dopuszcza możliwość podziału istniejącej działki przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki – 3000 m kwadratowych;

- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy usługowej – 30,0 m;
- 3) każda nowo wydzielona działka musi mieć dostęp do dróg publicznych wyznaczonych w planie miejscowym;
- 4) podział należy dokonywać prostopadłe i/lub równoległe do wyznaczonych w planie linii rozgraniczających dróg, z możliwością odchylenia do 20 stopni;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod stacje transformatorowo - rozdzielcze zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 22. 1 Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN**, ustala się:

1) jako przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, budynki gospodarcze, garaże lub garaże z częścią gospodarczą, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, lub jako obiekty wolno stojące, przy czym dopuszcza się realizację 1 budynku gospodarczego i garażu,
- b) zabudowa zagrodowa w gospodarstwie rolnym, hodowlanym i ogrodnictwie usytuowana na działce nr ewidencyjny 49, budynki gospodarcze, garaże lub garaże z częścią gospodarczą, jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolno stojące, budynki inwentarskie oraz budowle takie jak silosy, zbiorniki na gnojówkę, płyty gnojowe,

2) jako przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi jako wbudowane w parter bryły budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub jako obiekty wolno stojące przy czym dopuszcza się realizację 1 budynku na działce,
- b) wolno stojące altany, przy czym dopuszcza się realizację 1 obiektu,
- c) wiaty jako wolno stojące lub dobudowane do budynku o przeznaczeniu podstawowym i/lub dopuszczalnym,
- d) obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, miejsca gromadzenia odpadów stałych, tereny zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan ustala:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z zakazem przekroczenia ich obiektami budowlanymi za wyjątkiem stacji transformatorowych;
- 2) możliwość grodzenia nieruchomości ogrodzeniem ażurowym, o maksymalnej wysokości do 2,2 m, z dopuszczeniem zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 30,0 cm, zakaz stosowania ogrodzeń pełnych;
- 3) w przypadku realizacji podmurówki, w ogrodzeniu należy obowiązkowo uwzględnić przejścia i przepusty umożliwiające, migrację przedstawicielom fauny, w szczególności płazom, gadom i małym ssakom;
- 4) całkowity zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w ogrodzeniach.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy;
- 2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowywanej, lub nadbudowywanej - maksimum dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 11,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 3) wysokość nowej zabudowy usługowej oraz rozbudowywanej lub nadbudowywanej - jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 7,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;

- 4) wysokość nowej zabudowy gospodarczej, garażowej oraz rozbudowywanej lub nadbudowywanej - o jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 8,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 5) wysokość nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych altan oraz wiat - jedna kondygnacja nadziemna bez kondygnacji podziemnej i piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 5,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 6) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni;
- 7) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków usługowych należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni;
- 8) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków gospodarczych, garażowych, altan, wiat, należy projektować, jako jednospadowe lub dwuspadowe o spadku połaci od 20 stopni do 45 stopni;
- 9) materiał oraz kolorystyka elewacji, dachów oraz ogrodzeń, jako jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce:
 - a) dla materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno, metale, jako ich właściwy kolor naturalny,
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi, kolor biały lub pastelowy,
 - c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych oraz stosowania okładzin winylowych typu „siding”.

4. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy dla zabudowy zagrodowej:

- 1) realizację nowej zabudowy oraz adaptację istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy;
- 2) wysokość nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz rozbudowywanej, lub nadbudowywanej, maksimum dwie kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 11,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 3) wysokość nowej zabudowy gospodarczej, inwentarskiej, garażowej oraz rozbudowywanej lub nadbudowywanej, o jednej kondygnacji nadziemnej z dopuszczeniem kondygnacji podziemnej lub piwnicy, całkowita wysokość budynków maksimum 8,0 m, mierzona od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków mieszkalnych jednorodzinnych należy projektować, jako dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni;
- 5) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków usługowych należy projektować jako dwuspadowe lub wielospadowe o równym kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni;
- 6) dachy nowych, rozbudowywanych lub nadbudowywanych budynków gospodarczych, inwentarskich, garażowych, należy projektować, jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o spadku połaci od 15 stopni do 45 stopni;
- 7) materiał oraz kolorystyka elewacji, dachów oraz ogrodzeń, jako jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce:
 - a) dla materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno, metale, jako ich właściwy kolor naturalny,
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi, kolor biały lub pastelowy,
- 8) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych oraz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- 9) dla budowli wysokość nieprzekraczająca 15 metrów.

5. W zakresie parametrów zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności dla zabudowy 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy 0,5;
- 3) powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach, maksimum 30 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 50 procent powierzchni działki budowlanej.

6. W zakresie parametrów zagospodarowania terenu zabudowy zagrodowej:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności dla zabudowy 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności dla zabudowy 0,6;
- 3) powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach, maksimum 40 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 40 procent powierzchni działki budowlanej.

7. W zakresie uzbrojenia terenów przeznaczonych pod zabudowę – zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 3.

8. Warunki obsługi komunikacyjnej i parkowania:

- 1) dostępność komunikacyjna nowo wydzielanych działek od dróg gminnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, oraz od drogi powiatowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ;
- 2) parkowanie w granicach działek według wskaźników podanych w rozdziale 4 niniejszej uchwały.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2U** i **3U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług wraz z obiektami towarzyszącymi;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki magazynowe, składy wraz z obiektami towarzyszącymi,
 - b) budynki gospodarcze, garaże lub garaże z częścią gospodarczą, jako wbudowane w bryłę budynku usługowego, lub jako obiekty wolno stojące,
 - c) obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, miejsca gromadzenia odpadów stałych, tereny zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz jej adaptację;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, magazynowej, składowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości 12 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu,
 - b) gospodarczej, garażowej – jedna kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 7 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa usługowa, magazynowa oraz składowa: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni,
 - b) zabudowa gospodarcza, garażowa: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20 stopni do 45 stopni,

5) materiał oraz kolorystyka elewacji, dachów oraz ogrodzeń, jako jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce:

- a) dla materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno, metale, jako ich właściwy kolor naturalny,
- b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi, kolor biały lub pastelowy,
- c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych oraz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- d) dopuszcza się dla elewacji i dachów kolorystykę związaną z kolorami firmowymi danego inwestora.

3. W zakresie parametrów zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach, maksimum 70 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 10 procent powierzchni działki budowlanej;

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenów z wyznaczonych na rysunku planu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku KDD.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług z zakresu komunikacji;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) budynki magazynowe, składy,
 - b) budynki gospodarcze, garaże lub garaże z częścią gospodarczą, jako wbudowane w bryłę budynku usługowego, lub jako obiekty wolno stojące,
 - c) obiekty małej architektury, dojścia, dojazdy, miejsca postojowe, parkingi, miejsca gromadzenia odpadów stałych, tereny zieleni, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) realizację nowej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz jej adaptację;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 3) nieprzekraczalną wysokość zabudowy:
 - a) usługowej, magazynowej, składowej do dwóch kondygnacji nadziemnych, o maksymalnej wysokości 10 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu,
 - b) gospodarczej, garażowej – jedna kondygnacja nadziemna o maksymalnej wysokości 6 m, mierzonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części do najwyższego punktu pokrycia dachu;
- 4) nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa usługowa, magazynowa oraz składowa: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w zakresie od 20 stopni do 45 stopni,
 - b) zabudowa gospodarcza, garażowa: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci w zakresie od 20 stopni do 45 stopni;
- 5) materiał oraz kolorystyka elewacji, dachów oraz ogrodzeń, jako jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce:

- a) dla materiałów naturalnych takich jak: cegła, drewno, metale, jako ich właściwy kolor naturalny,
- b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi, kolor biały lub pastelowy,
- c) zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych oraz stosowania okładzin winylowych typu „siding”,
- d) dopuszcza się dla elewacji i dachów kolorystykę związaną z kolorami firmowymi danego inwestora.

3. W zakresie parametrów zagospodarowania terenu:

- 1) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 3) powierzchnię zabudowy na poszczególnych działkach, maksimum 70 procent powierzchni działki budowlanej;
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 10 procent powierzchni działki budowlanej.

4. Ustala się obsługę komunikacyjną dla terenu od drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku KDZ.

5. Ustala się obowiązek zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie przez osoby niepełnosprawne.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **R** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – rolne;
- 2) jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne stanowiące obsługę komunikacyjną obszarów rolniczych, urządzenia melioracji wodnych, zadrzewienia, a także inwestycje celu publicznego;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz umieszczania reklam, szyldów oraz innych nośników reklamowych;
- 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one celom ochrony środowiska, ochrony przyrody, lub potrzebom rolnictwa.

2. Warunki obsługi komunikacyjnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **R** ustala się od drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** oraz od drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – rolne – łąki i pastwiska;
- 2) jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – drogi wewnętrzne stanowiące obsługę komunikacyjną obszarów rolniczych, urządzenia melioracji wodnych, zadrzewienia, a także inwestycje celu publicznego;
- 3) zakaz zabudowy z wyłączeniem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz umieszczania reklam, szyldów oraz innych nośników reklamowych;
- 5) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one celom ochrony środowiska, ochrony przyrody, lub potrzebom rolnictwa.

2. Warunki obsługi komunikacyjnej dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **Rz** ustala się od drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** oraz od drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDZ**.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – lasy;
- 2) jako dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające - prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych;

5) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów oraz innych nośników reklamowych.

§ 28. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) jako przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wodne, urządzenia melioracji wodnych lub hydrologiczno-meteorologiczne urządzenia pomiarowe, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się ochronę gatunków grzybów, roślin, zwierząt oraz ich siedlisk, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zakazuje się dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli nie służą one celom ochrony środowiska, ochrony przyrody, lub potrzebom rolnictwa;
- 6) zakazuje się budowy jakichkolwiek obiektów budowlanych, w tym obiektów tymczasowych obiektów budowlanych;
- 7) zakazuje się umieszczania reklam, szyldów oraz innych nośników reklamowych.

Rozdział 6.

Przepisy Końcowe

§ 29. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenów oznaczonych symbolami: MN, U na 30%.

§ 30. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenów oznaczonych symbolami: R, Rz, ZL, WS na 1%.

§ 31. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, dla dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDZ i DDD nie określa się.

§ 32. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXVII/242/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

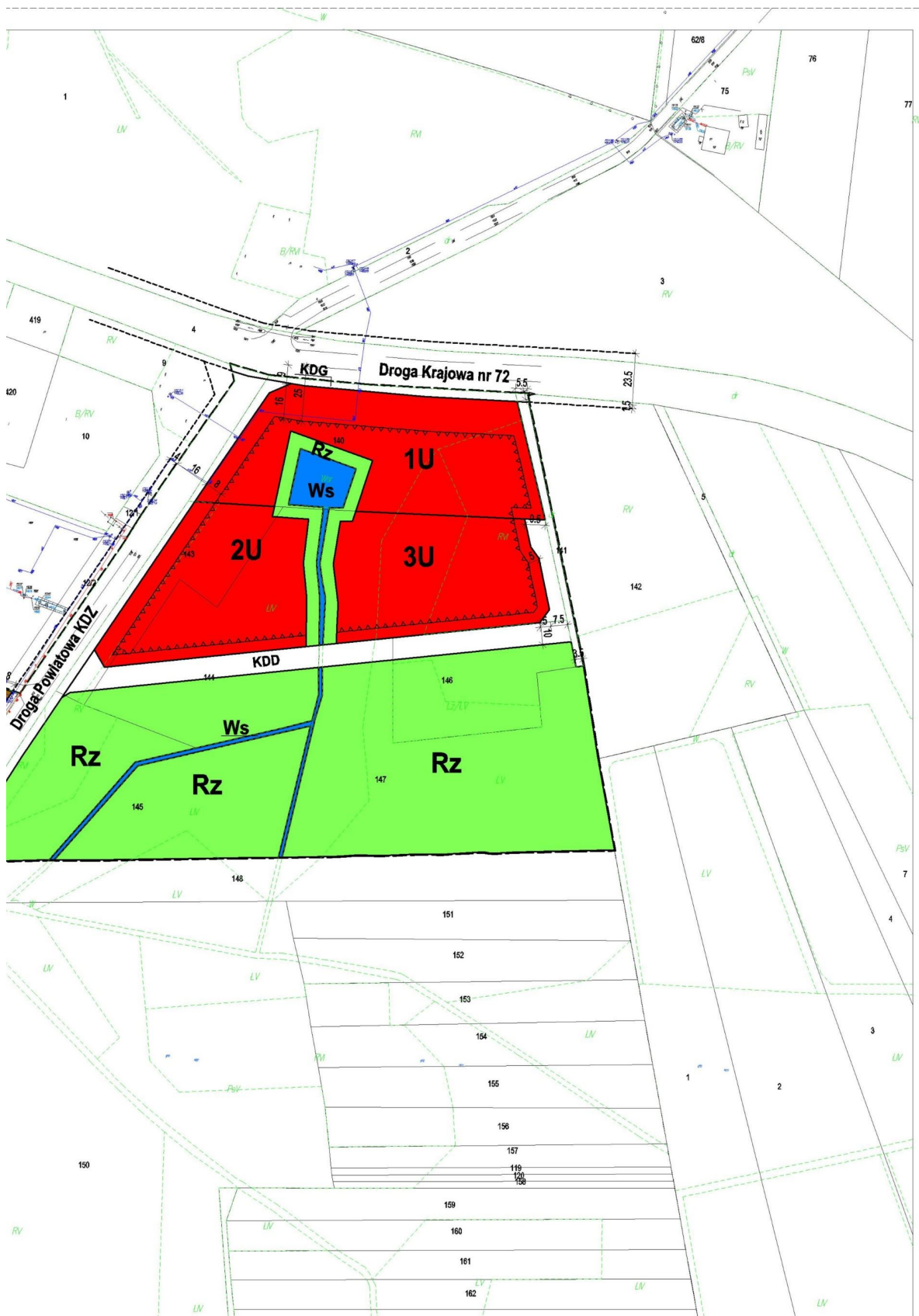
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

z dnia 29 września 2016 r.







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/281/16
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu rozpatrzenia uwag, które wpłynęły podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity D. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.)

Rada Miejska w w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza, że w toku wyłożenia projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś nie wpłynęły żadne uwagi, wobec czego nie ma możliwości ich rozpatrywania.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/281/16
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.

Rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz w sprawie zasad ich finansowania

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity D. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.),

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza, że po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów, położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej, które należą do zadań własnych gminy, oraz ustala następujące zasady ich finansowania:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie według harmonogramu, który opracowany zostanie na etapie tworzenia dokumentacji projektowej;
- 2) finansowanie inwestycji będzie odbywać się z budżetu Gminy, funduszy zewnętrznych - w tym unijnych, a także na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

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, zwana dalej ustawą.

Genezą przystąpienia do sporządzania tej zmiany planu było przyjęcie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 roku.

W obowiązującym Studium teren opracowania przeznaczony jest:

5.2.1. Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RMMN

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców oraz z obsługą prowadzonych gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana budownictwu zagrodowemu oraz powstawać będą gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego tylko na terenach rolnych o klasie gleb IV-VI – nie podlegających ochronie, lub na terenach które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej na podstawie obowiązującego planu gminy i innych planów miejscowych,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6 dla zabudowy zagrodowej i usług i 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wysokość budynków mieszkalnych – nie większa niż 10,0 m,
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 60% a dla zabudowy usługowej i zagrodowej na 30%.

5.2.4. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNML

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa rekreacji indywidualnej,

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

W terenach tych mogą również powstawać gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- na działkach budowlanych, które powstały poprzez zmianę przeznaczenia terenów leśny na cele nie leśne maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie charakteru leśnego ze ściółką, runem leśnym i podszyciem złożonym z gatunków charakterystycznych dla tego zespołu przyrodniczego,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,4;
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 60%.

5.2.8 Tereny zabudowy usługowej - U

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa głównie o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem realizacji w terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym (realizowanej z budżetu gminy).

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym zabudowa mieszkaniowa.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwój wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.2.9 Tereny zabudowy usługowej - UKS

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej związanej z obsługą tras komunikacyjnych

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwój wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.2.21 Tereny lasów - ZL

- Wyróżniono lasy państwowe (w zarządzie Lasów Państwowych) w tym lasy uznane za ochronne, i lasy wodochronne oraz lasy prywatne. W obszarze obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej. Dopuszczalna realizacja zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką leśną oraz funkcjami „promocyjnymi” oraz rekreacją pieszą i rowerową a także małe zbiorniki wodne. Dla terenu rezerwatu „Torfowisko Rąbień” zlokalizowanego na terenach leśnych nie obowiązują powyższe zapisy. Gospodarowanie w jego granicach musi odbywać się z uwzględnieniem obowiązujących zakazów, nakazów i dopuszczeń określonych w przepisach odrębnych.

5.2.22 Tereny wód powierzchniowych – WS i WS/ZN

Wyróżniono obszary wód stojących – stawów rybnych i zbiorników wodnych o wykorzystaniu rekreacyjnych oraz wskazano obszar przeznaczony dla budowy 2 nowych zbiorników wodnych (o powierzchni powyżej 0,5 ha) - w ramach programu małej retencji.

Symbolem WS/ZN oznaczono zbiorniki wodne, w których woda występuje okresowo i trudne jest ustalenie właściwej linii brzegowej, większość terenów porośnięta jest zielenią nieurządzoną okresowo tylko zalewana.

Na terenach istniejących zbiorników prowadzona będzie gospodarka rybacka (hodowla i odławianie) lub będą one wykorzystywane do celów rekreacyjnych, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z faktycznym wykorzystaniem zbiornika.

5.2.23 Tereny rolnicze - R

Tereny o przeważającej funkcji rolniczej.

Dominującą funkcją obszaru jest rolnicze wykorzystanie terenów,

Uzupełniającą funkcją obszaru jest rozproszona zabudowa zagrodowa i gospodarstwa agroturystyczne, istniejące niewielkie powierzchniowo tereny leśne, dolesienia – zalesianie kompleksów gleb o niskiej przydatności rolniczej (przewaga gleby klas V i VI, wyjątkowo IV), zbiorniki wodne małej retencji.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni leśnej i śródpolnej i przydrożnej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,3,
- wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 10,0 m.

5.2.24 Tereny rolnicze - Rz

Tereny o przeważającej funkcji rolniczej.

Dominującą funkcją obszaru jest rolnicze wykorzystanie terenów,

Uzupełniającą funkcją obszaru jest rozproszona istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejące niewielkie powierzchniowo tereny leśne, zbiorniki wodne małej retencji i inne.

Tereny w dolinach rzek o przewadze użytków zielonych, pełniące funkcje przyrodnicze, z zakazem realizacji nowej zabudowy i w ograniczonym zakresie zalesiania. Grunty występujące w tych terenach są gruntami słabonośnymi, o wysokim poziomie wód gruntowych i występowaniu gleb organicznych, w tym torfów.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów (dla istniejącej zabudowy zagrodowej):

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,3,
- wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 10,0 m.

5.4 Wytyczne określania przeznaczenia terenu w planach miejscowych

Wskazane przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym”. Dopuszczalne jest zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innych niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „kierunkowej”.

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno uwzględniać docelowy rozwój wskazanej w studium funkcji terenu. Dopuszcza się wyznaczenie innych funkcji jeśli wynika to z zachowania istniejących elementów zagospodarowania lub wyznaczone funkcje służą rozwojowi funkcji podstawowej obszaru wyznaczonego w studium.

We wszystkich terenach lokalizuje się tereny infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu (z wyłączeniem terenów lasów), tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej. W przypadku braku zgody Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa na wyłączenie gruntów rolnych lub leśnych z produkcji rolnej i leśnej w planie miejscowym, tereny te pozostają w użytkowaniu leśnym lub rolniczym, mimo że w Studium

wyznaczono je jako tereny budowlane.

Dla zrationalizowania rozwoju zabudowy dopuszczalne jest zachowanie rolniczego użytkowania terenu. Wskazanie terenów pod zabudowę może być zrealizowane w późniejszych planach miejscowych.

Granice terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą być korygowane na etapie opracowania planu miejscowego do granic działek, tak aby cała działka mogła być przeznaczona pod zabudowę (ustalenie to nie dotyczy działek rolniczych, które tylko w części frontowej, w pasie wzdłuż dróg przeznaczone są pod zabudowę).

5.5 Wytyczne określania wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w planach miejscowych

W ustaleniach planów miejscowych nieprzekraczalne wartości wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wysokości zabudowy winny być ustanawiane w granicach wartości podanych powyżej z uwzględnieniem kontynuacji wskaźników istniejących w obszarze objętym planem oraz prawidłowego kształtowania zabudowy w dostosowaniu do specyfiki lokalizacji.

Dopuszcza się „punktowe” przekroczenie podanych w studium maksymalnych wysokości zabudowy - zwłaszcza dla budynków usługowych o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych, np. kościół lub obiekty sportowe itp, zabudowy produkcyjnej, która musi być wyższe ze względu na technologię produkcji, oraz obiektów wieżowych i elementów architektonicznych stanowiących dominanty.

Pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i parametry działek budowlanych winny być określone w ustaleniach planów miejscowych. Należy zapewnić harmonijne kształtowanie zabudowy poprzez kontynuację wskaźników istniejących w obszarze z możliwością ich zmiany – zarówno zwiększenia jak i zmniejszenia - w zależności specyfiki lokalizacji i planowanych przekształceń przestrzennych.

Zainwestowany układ przestrzenny, forma, funkcja, charakter i parametry przestrzenne wskazują na możliwość kontynuacji zagospodarowania obszaru w oparciu o Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając na uwadze powyższe przedstawione okoliczności Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego wystąpił do Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z wnioskiem o przyjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów, położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła uchwałę nr LIV/570/14 z dnia 20 marca 2014 roku o przystąpieniu do opracowania ww zmiany.

O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia.

Ustalenia obecnie obowiązującego miejscowego planu, dla ww. terenu, odbiegają od aktualnych wymogów formalno - prawnych, w tym, m.in. w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochrony środowiska, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Sytuacja ta uniemożliwia realizację planowanych inwestycji. Rozwiązanie przedmiotowych zagadnień pozwoli na zagospodarowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, infrastrukturę techniczną, lasy i tereny rolnicze. Zmiana miejscowego planu polegająca na uwzględnieniu aktualnie występujących realiów formalno - prawnych oraz stanu istniejącego umożliwi otwarcie przedmiotowych terenów pod inwestycje.

Podkreślić przy tym należy, iż tylko właściwe planowanie przestrzenne sprzyjać będzie procesom racjonalnego gospodarowania przestrzenią i zarazem przeciwdziałać będzie nasilającym się tendencjom urbanizacyjnym, a więc spontanicznym strukturom zagospodarowania, które nie kierują się zasadą koncentracji funkcji, ale jej rozpraszaniem, co jest nieekonomiczne z uwagi na system infrastrukturalny.

Biorąc pod uwagę aspekt ekonomiczny i możliwość zagwarantowania odpowiednich środków finansowych w budżecie gminy przeanalizowano wyznaczenie terenu wymagającego opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego niezbędnego dla określenia: zasad, ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz obsługi komunikacji i odpowiedniej infrastruktury.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 od ust. 2 do ust. 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 dachów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, zasad lokalizacji, gabarytów i kolorystyki, zasad podziału na działki budowlane;

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 kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze 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 – nie ustalano z powodu braku koniecznych ku temu uwarunkowań;

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 przeznaczenie terenu dla kontynuacji istniejących funkcji mieszkaniowych i usługowych, zgodnie z ustaleniami obowiązującego na tym terenie planu miejscowego, obsługę terenów bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz wytyczając nowy teren drogi publicznej;

7)prawo własności – poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, nieingerujący w prawa dysponowania poszczególnymi nieruchomościami znajdującymi się w granicach planu miejscowego i zachowując poszanowanie dla własności prywatnej;

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 – w granicach obszaru planu nie występują przedsięwzięcia z zakresu interesu publicznego;

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 Łódzki;

b)umożliwienie składania wniosków do planu i prognozy oddziaływania na środowisko w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

c)udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz na żądanie drogą elektroniczną;

d)przeprowadzenie dyskusji publicznej;

e)umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu drogi elektronicznej;

12)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze

planu nie wyznaczono terenów zamieszkania, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia mówiące o możliwości przyłączenia obiektów do sieci wodociągowej oraz dodatkowo poprzez budowę zbiorników retencyjnych lub indywidualnych ujęć wody

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.

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 istniejących urządzonych dróg publicznych lub przewidziano ich skomunikowanie za pośrednictwem nowo wyznaczonego w planie odcinka drogi gminnej klasy dojazdowej;

2) w planie wyznaczono tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, lecz nie programowano, w tym zakresie rozwoju transportu publicznego, jakkolwiek przewidziano takie możliwości poprzez właściwe ukształtowanie układu komunikacyjnego projektowaną drogą gminną i powiatową;

3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu tereny drogowe ukształtowano w sposób zapewniający możliwość takiego wybudowania 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 produkcyjnych, magazynowych czy usług;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz zapewniający kontynuację istniejącej zabudowy infrastrukturalnej.

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

Zgodnie z Art. 32. ust. 1 i 2 Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła uchwałę nr XVI/161/15z dnia 26 listopada 2015 roku w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, a następnie zmieniła ją Uchwałą nr XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 roku.

Przyjęto przedstawione przez burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego sprawozdanie zawierające wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, program ich sporządzania oraz wyniki analizy wniosków w sprawie sporządzania lub zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki.

Uznano obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki przyjęte uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim za aktualne, przy uwzględnieniu toczącej się procedury jego zmiany, do której przystąpiono uchwałą nr LXIII/664/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 roku.

Stwierdzono potrzebę dokonywania zmian w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, przy uwzględnieniu już toczących się procedur planistycznych wyszczególnionych w sprawozdaniu Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego.

Uchwała w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki **dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów, położonego w sołectwie Beldów Krzywa Wieś** jest zakończeniem procedury planistycznej sporządzania planu, podjętej na podstawie uchwały nr LIV/570/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 roku.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy.

Na podstawie art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś sporządzono prognozę skutków finansowych.

Zgodnie z wyżej wymienioną prognozą uchwalenie planu dla określonego obszaru, z jednej strony może przynieść gminie znaczne dochody wynikające z innego niż dotychczasowe zagospodarowanie terenu, z drugiej zaś spowoduje obciążenie wynikające z obowiązku realizacji ustaleń planu.

Jak wynika z szacunkowych wyliczeń zawartych w prognozie finansowej, dochody Gminy z tytułu jednorazowej opłaty planistycznej mogą docelowo osiągnąć wielkość około 835095,60 zł, natomiast roczne wpływy z podatku od nieruchomości mogą wynosić około 225155,53 zł.

Uchwalenie planu spowoduje obciążenie budżetu Gminy kosztami ewentualnej modernizacji uzbrojenia lub budowy nowego uzbrojenia oraz wykupienia pasów drogowych i realizacji dróg. Z prognozy wynika, że uchwalenie planu skutkować będzie dla budżetu gminy obciążeniem na ogólną kwotę 679680,00 zł.

Przeprowadzona analiza wskazuje, że obciążenia budżetu Gminy związane będą głównie z budową infrastruktury technicznej, drogowej oraz wykupienie terenów pod drogę publiczną. Aby złagodzić niekorzystne skutki finansowe wszelkie inwestycje powinny być rozłożone w czasie.

Zgodnie z przepisami ustawy, w ramach uchwalenia planu Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podejmuje również:

1) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały. Zgodnie z przepisem art. 17 pkt 14 ustawy, rozstrzygnięcie to obejmuje „listę” uwag dotyczących projektu planu – nieuwzględnionych lub nieuwzględnionych częściowo przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego.

2) 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 3 do uchwały. Zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *O samorządzie gminnym*, rozstrzygnięcie to dotyczy wyłącznie zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej.

Wobec spełnienia wymogów formalnych w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961) zaistniały okoliczności prawne pozwalające na uchwalenie zmiany planu i zakończenie procedury formalno – prawnej sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.