

UCHWAŁA NR XXII/227/16
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 31 marca 2016 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień, położonego w rejonie ulicy Suchej

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 1515, 1450, 1890), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890), oraz w związku z uchwałą nr LIV/571/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą L/517/2013 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., uchwała co następuje:

Rozdział 1.

ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1.1. Zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) 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 3 do uchwały.

2. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr LIV/571/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 r. i obejmują fragment obrębu Rąbień, który położony jest w rejonie ulicy Suchej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień, położonego w rejonie ulicy Suchej;
- 2) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1: 1000, będące integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **teren** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej drogi lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, ramp, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) a

także reklam o charakterze informacji komercyjnej (o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości) wystających nie więcej niż 1,3 m poza zewnętrzne lico budynku;

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;
- 8) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, miejsca gromadzenia odpadów, place manewrowe, zieleń, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej dla potrzeb inwestycji, oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 3 - ustalenia szczegółowe;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczoną w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych, w stanie wykończonym;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, lub terenu, na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana lub nie eksploatowana powierzchniowo, nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, nieutwardzoną, pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo;
- 11) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć strefy zadrzewień liściastych i iglastych, wyznaczone w planie miejscowym, które powinny w naturalny sposób oddzielać funkcje terenów, poprzez nasadzenia zieleni wysokiej i zieleni niskiej, przy czym stosunek zieleni wysokiej do zieleni niskiej powinien wynosić odpowiednio 70 do 30;
- 12) **nośniku reklamowym** – należy przez to rozumieć różnorodne nośniki reklamowe w postaci np.: transparentów, plansz, banerów, masztów z flagami reklamowymi, tablic reklamowych lub stojaków reklamowych oraz znaki informacyjno – plastyczne (nie związane z miejskim lub ogólnokrajowym systemem informacyjnym), bezpośrednio lub pośrednio związane z podłożem, służące wizualnemu przekazowi informacji;
- 13) **kolorze jaskrawym** - należy przez to rozumieć kolor o intensywnej barwie, mocny, ostry, wyrazisty, zdecydowanie wyróżniający się w porównaniu z kolorystyką obiektów w sąsiedztwie.

Rozdział 2.

USTALENIA OGÓLNE

§ 3. 1. Dla całego obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe i przeznaczenie uzupełniające terenów;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji,
 - e) linie zabudowy;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego;
 - 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
 3. Nie ustala się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzą oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
 - 2) zakazu zabudowy;
 - 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - 4) granic obszarów objętych scaleniem i podziałem nieruchomości;
 - 5) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej i wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 5) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych;
- 7) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane;
- 8) przeznaczenie terenu.

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

§ 5. Wyodrębnia się **tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego** wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
- 2) teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony na rysunku planu symbolem **UP**;
- 3) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDG**;
- 4) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 6. Oznaczenia literowe przedstawione na rysunku planu określają przeznaczenie podstawowe terenu.

Rozdział 3. **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

§ 7. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – usługi, zabudowa administracyjno – biurowa, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym (portiernia, budka ochroniarza), budynki gospodarcze, garaże, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości, co najmniej 10 m, w miejscach wskazanych na rysunku planu;

- 2) realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
 - 3) realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
 - 4) realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
 - 5) realizację pomieszczeń usługowych jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków usługowych jako wolno stojących;
 - 6) lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków, o których mowa w § 7, ust. 2 pkt. 4 między linią rozgraniczającą dróg, a nieprzekraczalną linią zabudowy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu ustawy o drogach publicznych i ustawy prawo budowlane;
 - 8) w zakresie lokalizacji reklam:
 - a) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i połaciach dachowych,
 - b) zakazuje się lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni większej niż 20 m² i wystających poza obrys budynku więcej niż 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
 - c) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej,
 - e) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
 - f) ustala się możliwość lokalizacji masztów z nośnikami reklamowymi o maksymalnej wysokości do 20 m;
 - 9) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
 - a) dopuszcza się dokonywanie 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m²,
 - d) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na co najmniej 25 m,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie miejscowym drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,
 - f) nowo wydzielone działki powstałe w wyniku podziału działki o nr ewid. 483/1 muszą mieć obsługę komunikacyjną z działki drogowej o nr ewid. 329/2;
 - 10) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:
 - a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki sąsiedniej nie objętej procedurą scalania i podziału.
3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
- 2) dla części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **P**, na którym, zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne, ustala się:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się, w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej, odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
 - 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) prowadzonej na działce działalności, na dzień uchwalenia planu, z zakresu instalacji do wyrobu substancji przy zastosowaniu procesów chemicznych służących do wytwarzania podstawowych produktów lub półproduktów chemii organicznej i nieorganicznej;
 - 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
 - 3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;
 - 4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodującego spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.
5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na jej przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 7 ust. 5 pkt. 3, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 7 ust. 5 pkt. 3, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) ustala się następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 12 m; w budynkach produkcyjnych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – o wysokości nie więcej niż 25 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - b) wysokość budynków administracyjno – biurowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 9 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - c) wysokość budynków usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 9 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
 - d) wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynków nie więcej niż 6 m,
 - e) zakazuje się stosowanie jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora,

- f) stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe; ustala się kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;
- 4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej na nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;
- 5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
- 6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,0;
- 7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;
- 8) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych z dróg:
- a) dla działki o nr ewid. 483/1 z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG, poprzez działkę drogową o nr ewid. 329/2,
- b) z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

- 1) ustala się strefę oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV;
- 2) w zakresie zagospodarowania w strefie oddziaływania o szerokości po 5 m na stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV:
- a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
- b) zakaz nasadzeń zieleni wysoką;
- 3) ustalenia § 7 ust. 6 pkt. 2 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15kV.

§ 8. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, w zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa administracyjno – biurowa, budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym (portiernia, budka ochroniarza), obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², budynki gospodarcze, garaże, drogi wewnętrzne; obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

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

- 1) nakazuje się realizację strefy zieleni izolacyjnej o szerokości, co najmniej 10 m, w miejscu wskazanym na rysunku planu;
- 2) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 3) ustala się realizację pomieszczeń administracyjno – biurowych, jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków administracyjno – biurowych jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 4) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako samodzielnych obiektów budowlanych;
- 5) ustala się lokalizację zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu;
- 6) w zakresie lokalizacji reklam:
- a) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na drzewach i połaciach dachowych,

- b) zakazuje się lokalizowania na budynkach nośników reklamowych o powierzchni większej niż 6 m² i wystających poza obrys budynku więcej niż 1 m, w ramach każdej działki budowlanej,
 - c) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych o treści innej niż prowadzona działalność gospodarcza na działce budowlanej,
 - d) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych wystających poza teren działki budowlanej,
 - e) zakazuje się lokalizowania nośników reklamowych na ogrodzeniach,
 - f) ustala się możliwość lokalizacji masztów z nośnikami reklamowymi o maksymalnej wysokości do 10 m;
- 7) dopuszcza się możliwość podziału terenów, przy spełnieniu warunków:
- a) dopuszcza się dokonywanie 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,
 - b) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - c) ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m²,
 - d) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25 m,
 - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą mieć obsługę komunikacyjną z wyznaczonej w planie miejscowym drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, lub z dróg wewnętrznych, powiązanych z drogą KDD;
- 8) ustalenia pkt 7 nie dotyczą w przypadku wydzielenia działki pod drogi wewnętrzne;
- 9) działki o nr ewid. 349/1, 350/1 i 351/1 nie mogą być zagospodarowane jako odrębne nieruchomości; na w/w działkach dopuszcza się realizację zabudowy zgodnej z przeznaczeniem określonym w niniejszej uchwale pod warunkiem połączenia ich z działkami sąsiednimi, w celu uzyskania parametrów działki budowlanej i dostępu do drogi publicznej;
- 10) w zakresie scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki:
- a) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m²,
 - b) minimalną szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej na 25 m,
 - c) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe albo równoległe do jednej z granic działki sąsiedniej nie objętej procedurą scalania i podziału.
3. W zakresie obiektów i obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:
- 1) obszar objęty ustaleniami planu znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka;
 - 2) na części terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UP**, na którym występują urządzenia melioracyjne:
 - a) obowiązek rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem, poprzez jego przebudowę lub likwidację, zapewniając jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie w obszarach przyległych,
 - b) po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych - wystąpienie do właściwego zarządcy rowów, melioracji i urządzeń wodnych o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze,
 - c) dopuszcza się w przypadku braku kolizji z istniejącym lub projektowanym zagospodarowaniem działki budowlanej odstąpienie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.
4. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
 - 2) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu;

3) zakazuje się lokalizowania w terenie obiektów i urządzeń mogących powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych; z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej;

4) nakazuje się zagospodarowanie powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed spływem wód opadowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezienie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie.

5. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na przebudowie i remoncie z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 5 pkt. 3, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych plan dopuszcza stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w przebudowywanym budynku;

2) dopuszcza się rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 5 pkt. 3, z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:

a) ustala się wysokość budynków usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 10 m, dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

b) ustala się wysokość budynków produkcyjnych, składów i magazynów nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 12 m, w budynkach produkcyjnych dopuszcza się realizację obiektów wieżowych i części, które muszą być wyższe ze względu na technologię produkcji – o wysokości nie więcej niż 25 m, dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

c) ustala się wysokość budynków handlowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, wysokość budynków nie więcej niż 10 m, dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,

d) ustala się wysokość budynków administracyjno – biurowych nie więcej niż dwie kondygnacje, wysokość budynków nie więcej niż 9 m, dopuszcza się lokalizację jednej kondygnacji podziemnej,

e) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynków nie więcej niż 6 m,

f) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków, z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora;

g) nakazuje się stosowanie w budynkach dachów jednospadowych, dwuspadowych, dopuszcza się dachy wielospadowe; ustala się kąt nachylenia odpowiadających sobie połaci do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów powłokowych;

4) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej na nie więcej niż 50% powierzchni tej działki;

5) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,2;

6) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 1,0;

7) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 20% powierzchni działki budowlanej;

8) ustala się obsługę komunikacyjną istniejących działek budowlanych z dróg:

a) z drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD,

b) z dróg wewnętrznych powiązanych z drogą oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.

Rozdział 4.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, składający się z dróg o następujących klasach technicznych:

- a) **KDG** – teren drogi głównej,
- b) **KDD** – teren drogi dojazdowej;

2) dla terenów dróg publicznych ustala się:

- a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDG** - klasę drogi „G” – główną, w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się zachodnią linię rozgraniczającą drogi głównej, zgodnie z rysunkiem planu, wyznacza się część drogi o szerokości w liniach rozgraniczających w zakresie 11 m – 12 m,
- b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **KDD** - klasę drogi „D” – dojazdową, w granicach planu miejscowego wyznacza się część drogi o szerokości zmiennej od 5m do 20m – zgodnie z rysunkiem planu.

2. Dopuszcza się dodatkowe pasy ruchu, w ramach realizacji skrętów, poszerzeń ulicy lub zjazdów na nieruchomości.

3. Dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o szerokości w liniach rozgraniczających nie mniejszej niż 10 m, które na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **UP**, mogą być powiązane tylko z wyznaczoną w planie drogą oznaczoną symbolem **KDD**.

4. Ustala się zachowanie istniejącej działki drogowej o nr ewid. 329/2, posiadającej zjazd z drogi oznaczonej w planie symbolem **KDG**, jako obsługę komunikacyjną istniejącej działki o nr ewid. 483/1 oraz nowo wydzielonych działek, powstałych w wyniku podziału działki 483/1.

§ 10. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu, do rowów melioracyjnych;
- 2) obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z utwardzonych terenów dróg przed odprowadzeniem przykanalikiem lub ściekiem podchodnikowym do rowu przydrożnego.

§ 11. 1. W zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania dla samochodów ustala się:

- 1) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów co najmniej 40 miejsc do parkowania na 100 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej.

2. W zakresie wyposażenia terenów w miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się:

- 1) dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej;
- 2) dla obsługi terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów minimum 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 40 zatrudnionych, realizowane w granicach działki budowlanej.

3. Ustala się obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

Rozdział 5.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE W ZAKRESIE WYPOSAŻENIA W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

§ 12. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) obowiązek zaopatrzenia terenu w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, w oparciu o sieć istniejącą i projektowaną rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego i prawa budowlanego.

§ 14. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 3) obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, po jej zrealizowaniu;
- 4) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do atestowanych, szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

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

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej lub na teren działki budowlanej powierzchniowo lub w systemie mieszanym: do gruntu lub do zbiornika na wody opadowe lub do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej i powierzchniowo do gruntu na teren działki budowlanej lub do zbiornika na wody opadowe; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) obowiązek kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą i rozbudowywaną sieć napowietrzno – kablową;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV, które kolidują z projektowanym zainwestowaniem; przebudowa sieci zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa energetycznego;
- 3) lokalizowanie nowych stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach budowlanych o powierzchni nie większej niż 100m² z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują ustalenia dotyczące parametrów nowo wydzielanych działek, sformułowane w ustaleniach szczegółowych z zakresu podziałów nieruchomości dla poszczególnych terenów.

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej i rozbudowywanej sieci - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się:

- 1) do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego;
- 2) dopuszcza się pozyskiwanie energii oraz ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii.

§ 19. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy;
- 2) możliwość zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 20. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

Rozdział 6.

USTALENIA KOŃCOWE

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

§ 22. 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 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego dnia 17 marca 2005r., Nr 76, poz. 759.

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

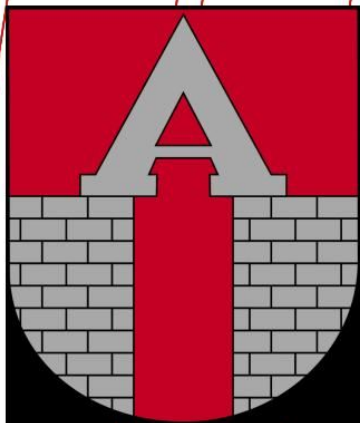
§ 24. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

RYSUNEK PLANU

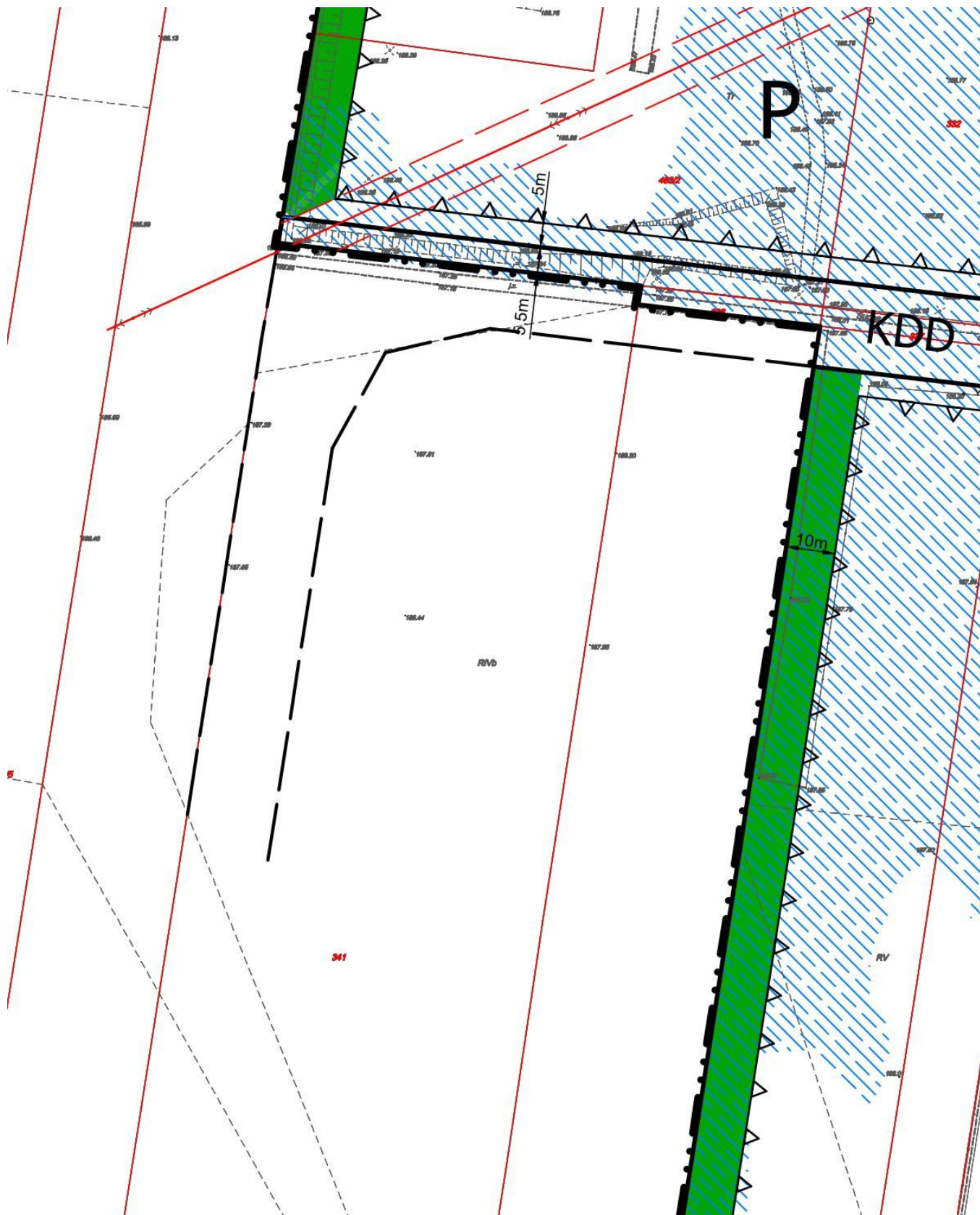


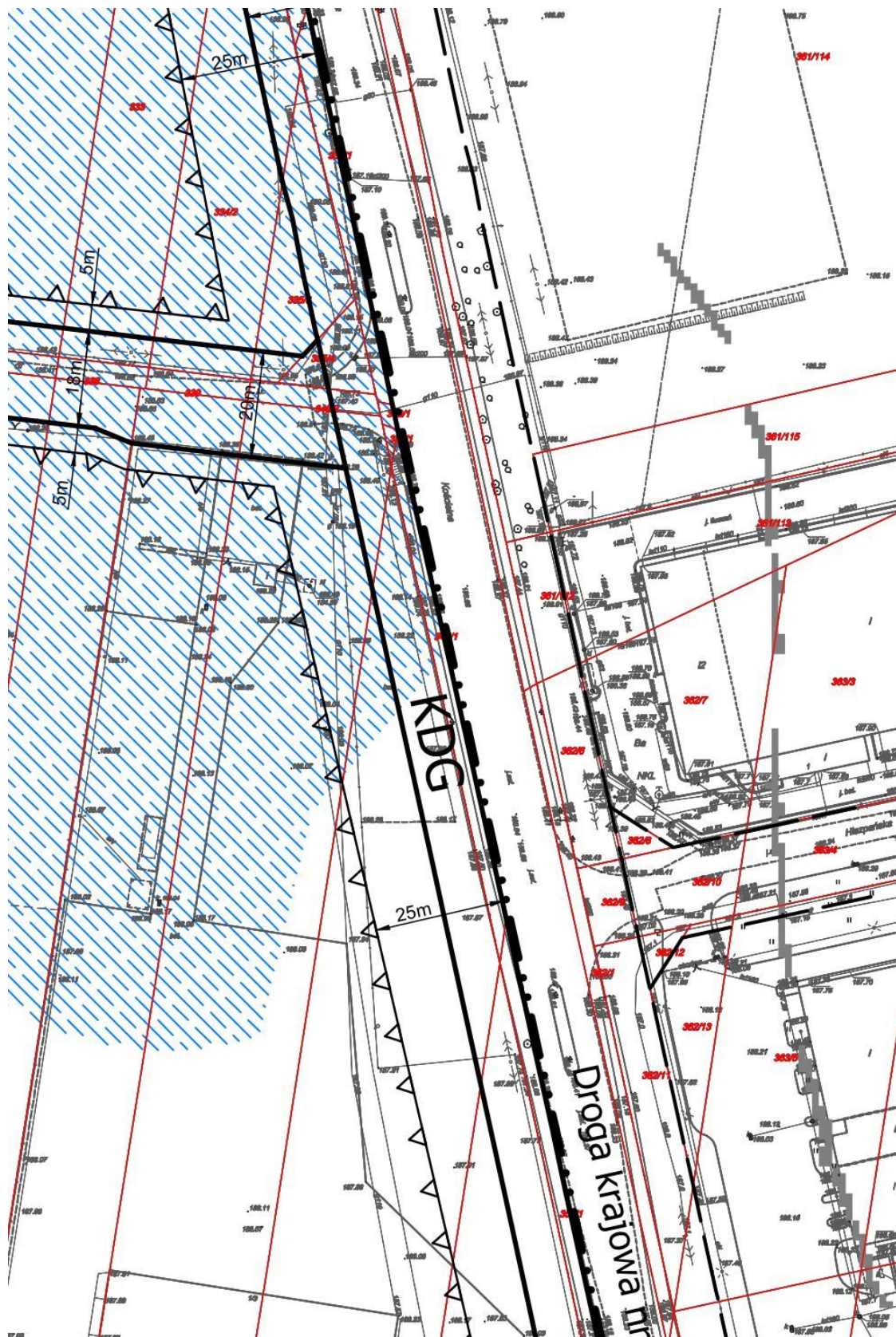


GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI MIEJSCOWY PLAN ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI W REJONIE ULICY

Niniejszy rysunek stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania Gminy
Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie
ulicy Suchej







-  Granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalne linie zabudowy
-  Strefa oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
-  Strefa zieleni izolacyjnej wysokiej
-  Działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych

KTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE ODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

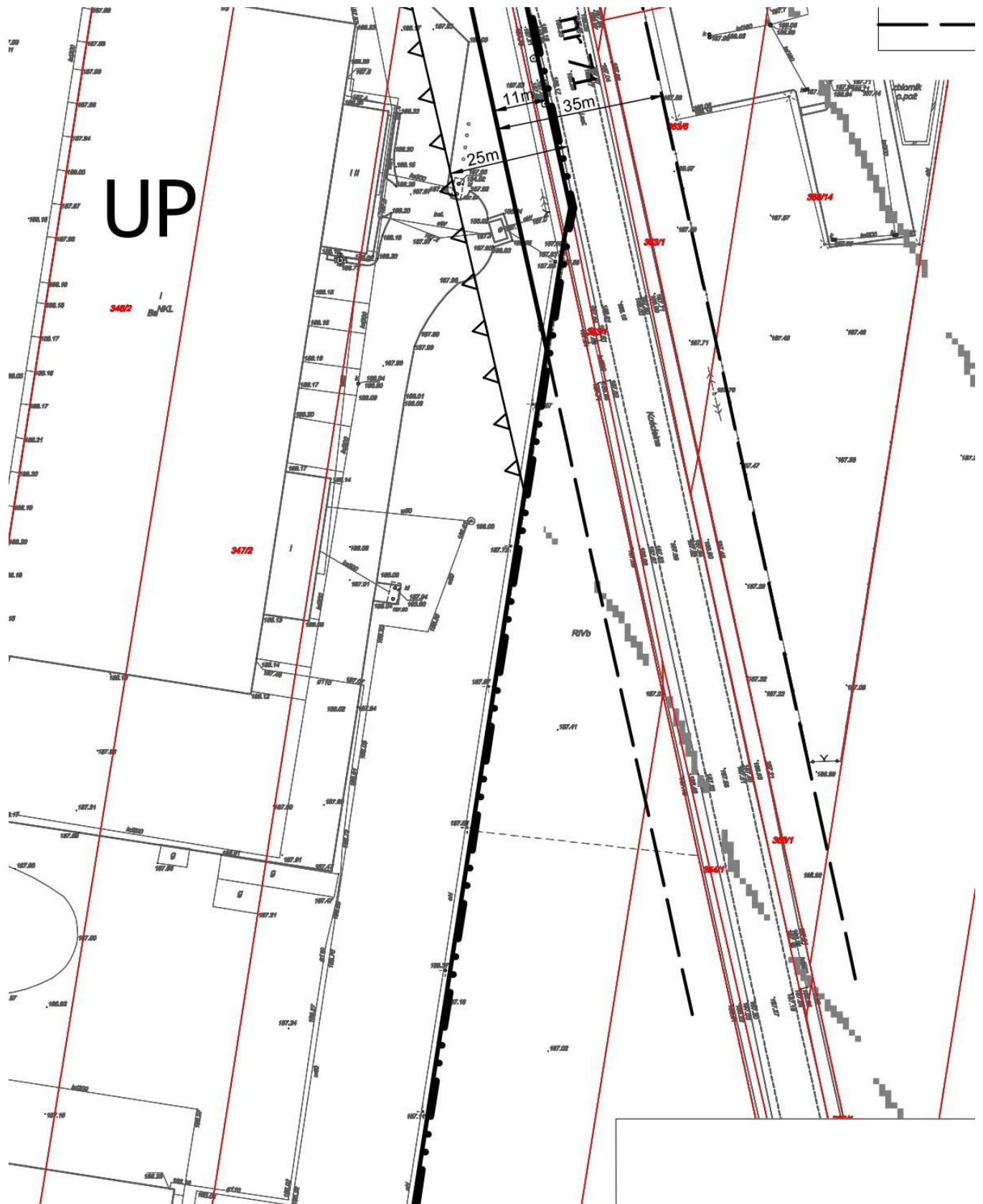
-  Tereny zmeliorowane

ZNACZENIE TERENÓW

-  Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
-  Teren drogi głównej
-  Teren drogi dojazdowej

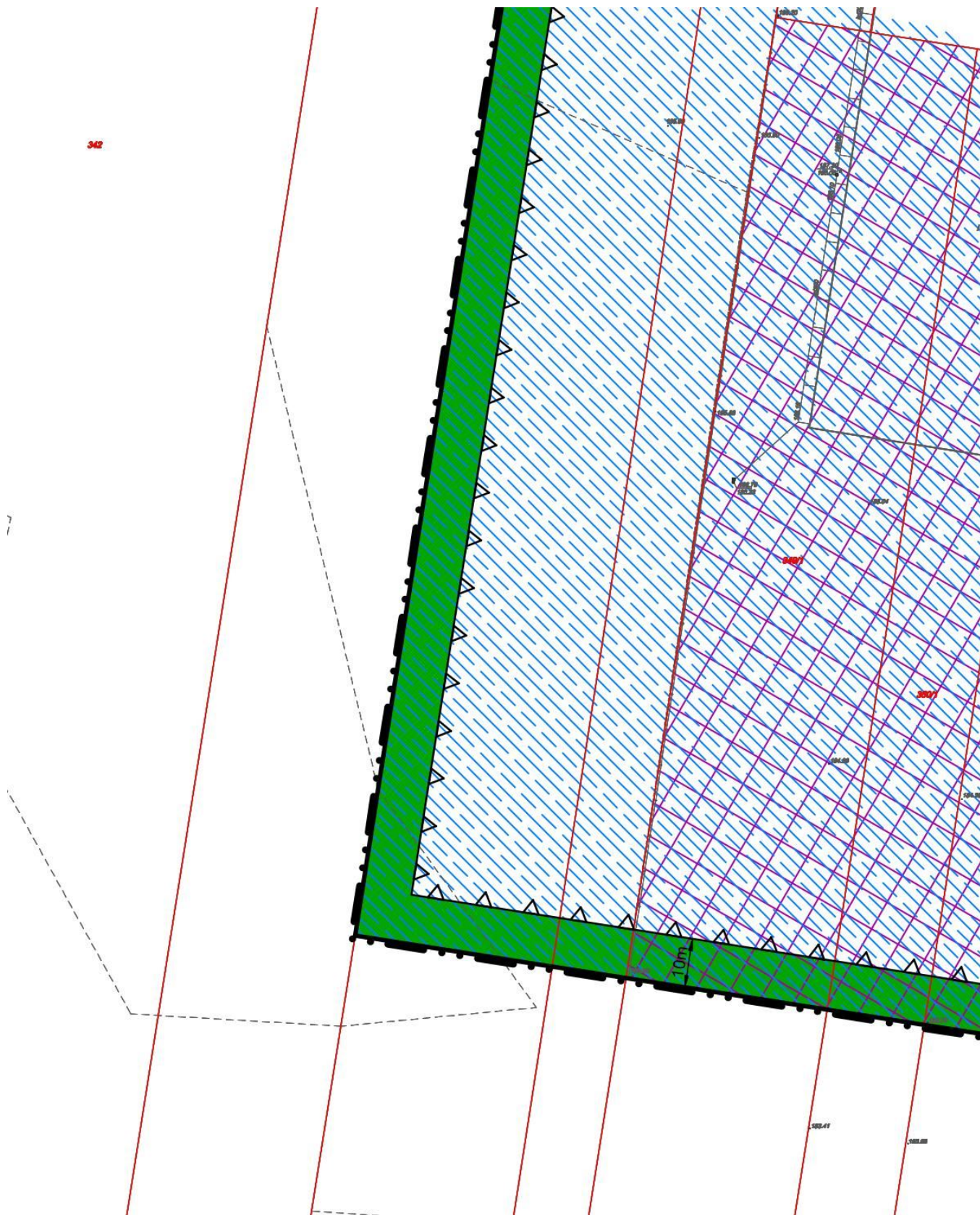
ZNACZENIA INFORMACYJNE

-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
-  Granice ewidencyjne działek
-  Numery ewidencyjne działek
-  Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego ustaleniami



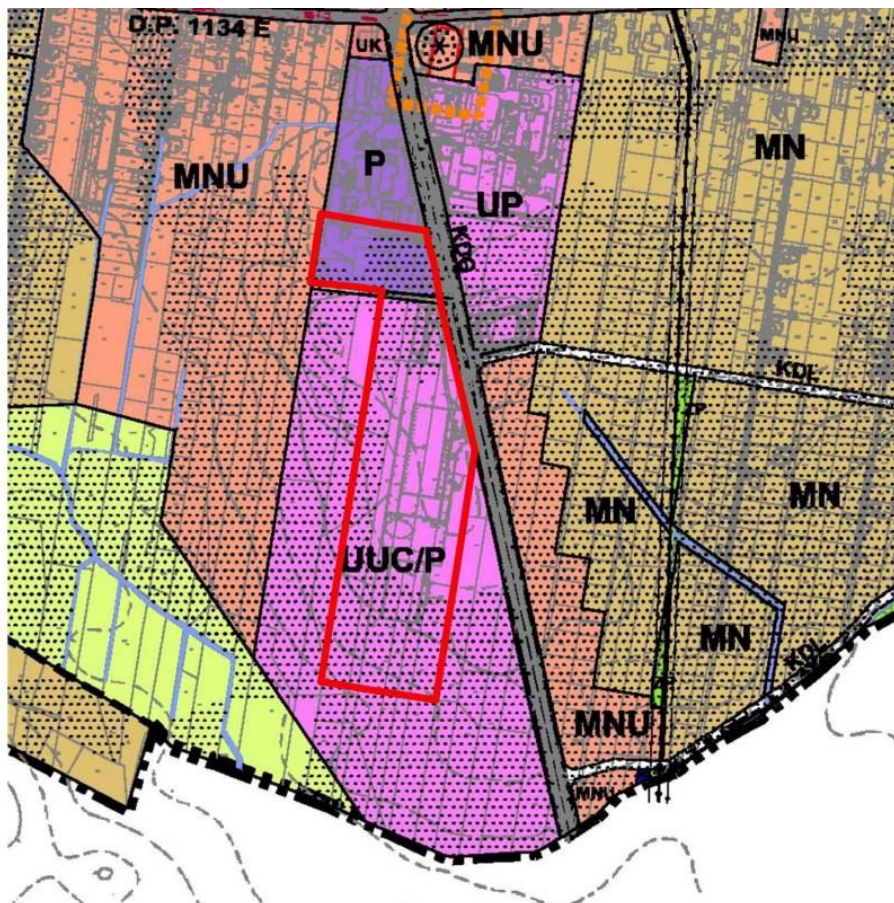
zgodnie z zasadami zagospodarowania poza granicą obszaru objętym ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego





WAŃ
NIA

STALENIAMI
DAROWANIA



SYSTEM KOMUNIKACYJNY

KS	DROGA KLASY "S" - EKSPRESOWA (S-14)
KDG	DROGA KLASY "G" - GŁÓWNA
KDZ	DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE
KDL	DROGA KLASY "L" - LOKALNE
KDD	DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWE
	DROGI KRAJOWE
	DROGI POWATOWE
	DROGI GMINNE
	PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

	GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOWIA WYZNACZONE NA SZCZEBLU WORWÓDZIM
	GRANICE REZERWATU PRZYRODY "TOROWSKO HAJEK"
	GRANICE STREFY ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PARKI DWORKISKE
	OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EMERENCA ZABYTKÓW
	GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA W WSI SOBIEŃ I PRAMĘDCE
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY "C"
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY KRAJOWIA "C"
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ
	GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZABYTKOWYCH OBIĘTARZY

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

	LINIA NAPIĘTOWA 110kV Z PASMEM TECHNOLOGICZNYM 30m (po 15m na każdą stronę od osi)
	PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110kV Z PASMEM TECHNOLOGICZNYM 8m (po 3m na każdą stronę od osi)
	GAZODRĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 30m (po 15m na każdą stronę od osi)
	RADIOLINA ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA ANTEN (po o szer. 100m i 50m)

INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH

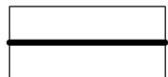
	OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZOWEGO OD RZ. BZURY
	OBSZARY WYSTĘPOWANIA POWIERZCHNIOWYCH RUCHÓW MASONIOWYCH - OSŁUSKA
	GRANICE PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJA O POWIERZCHNI PONIŻEJ 5HA
	ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZBIORNIKÓW MAŁEJ RETENCJA O POWIERZCHNI DO 5HA
	LOKALIZOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH
	ZŁOŻE SUROWCÓW NATURALNYCH PODPROJEKTOWE
	TERENY O BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARTOŚCIACH GRUNTOWO-WODNYCH (wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)
	TERENY ZMIĘKNIĘTE
	STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD OBIĘTARZY (50m)
	GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH

LEGENDA

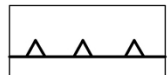
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



Granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania



Nieprzekraczalne linie zabudowy



Strefa oddziaływania od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV

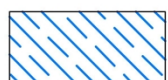


Strefa zieleni izolacyjnej wysokiej



Działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić działek budowlanych

OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:



Tereny zmeliorowane

PRZEZNACZENIE TERENÓW



Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów



Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów

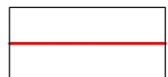


Teren drogi głównej



Teren drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE



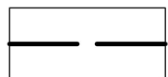
Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV



Granice ewidencyjne działek



Numery ewidencyjne działek



Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXII/227/16
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 31 marca 2016 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag, zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego wglądu, zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej

Wobec niewniesienia uwag, do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego **Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej**, podczas jego wyłożenia do publicznego wglądu, jak też w terminie obligatoryjnym, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art.20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890).

Rozstrzygnięcia 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 ((Dz. U. z 2015 r., poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, 1830 i 1890) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej, przewiduje następujący sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) traktowane jako zadania wspólne inwestycje w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, w tym wybudowanie dróg wraz z ich uzbrojeniem podziemnym, zielenią i odpowiednimi zabezpieczeniami technicznymi zmniejszającymi uciążliwość w rozumieniu przepisów ochrony środowiska (drogi gminne);
- 2) inwestycja realizowana samodzielnie zlokalizowana w lub poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§ 2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja dróg ogólnodostępnych na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 3. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 2:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym min.: ustawą prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, samorządzie gminnym, gospodarce komunalnej i ochronie środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji określony w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego;
- 4) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wymienionych w § 2 będzie przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 4. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, podlega przepisom aktualnej ustawy o finansach publicznych, przy czym:

- 1) wydatki majątkowe gminy określa uchwała Rady Miejskiej;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu miasta i gminy uchwała się w uchwale budżetowej;
- 3) inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy ujmowane są w wykazie stanowiącym załącznik do uchwały budżetowej.

§ 5. 1. Zadania w zakresie budowy dróg finansowane będą z budżetu gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych przedsiębiorstwa wodno – kanalizacyjnego w oparciu o ustalone przez Radę Miejską wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo – kanalizacyjnych lub przez budżet gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy Prawo Energetyczne.

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 Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej, 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). 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 znacznej dezaktualizacji. Z tego powodu w obowiązującym Studium dokonano tu rozmieszczenia następujących funkcji:

- **UUC/P** – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².
- **P** - tereny zabudowy produkcyjnej, bazy, składy.

W dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki niemal cały obszar niniejszego planu leżał w terenach przeznaczonych dla zabudowy mieszkaniowej i usług oznaczonych symbolem Q13MN/U. Ten typ zagospodarowania nie był jednak realizowany. Głównych przyczyn tego należy szukać w bezpośredniej bliskości drogi krajowej nr 71 czy lokalizacji zakładów Spółdzielni Pracy Chemików „Xenon”. Ze względu na lokalizację przy drodze krajowej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zdecydowano się wprowadzić tu funkcje ściśle komercyjne, w tym przeznaczone dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Wprowadzenie do studium takiej funkcji rodziło w ówczesnym stanie prawnym obowiązek przystąpienia do sporządzania planu miejscowego dla takich terenów.

Realizując ten obowiązek przeanalizowano zasadność przystąpienia do sporządzania planu dla tego obszaru ustalono zakres prac planistycznych oraz pozyskano mapę numeryczną o treści mapy zasadniczej terenów Gminy i Miasta Aleksandrów Łódzki z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zgierzu.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr LIV/571/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami z dnia 28 marca 2014 roku, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami z dnia 28 maja 2014 roku.

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 (z dnia 3 października 2008 roku). Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko uzgodniły obydwa powołane do tego organy, czyli: Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi (pismem z dnia 4 czerwca 2014 roku, numer WOOŚ-II.411.71.2014.MG2) oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu (pismem z 13 czerwca 2014 roku, numer PSSE-Z-ZNS-441/20/172/2014). W odpowiedzi na obwieszczenia, ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania niniejszej zmiany planu, zostały przez organy i instytucje złożone wnioski. Wnioski osób fizycznych ani organizacji w oznaczonym terminie nie wpłynęły.

Ze względu na położenie obszaru planu oraz zaprogramowaną w Studium specyficzne jego funkcje koniecznym było wykonanie koncepcji jego obsługi komunikacyjnej. W listopadzie 2014 roku wykonane zostało opracowanie pod tytułem: „Koncepcja rozwiązań komunikacyjnych terenu oznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki symbolem UUC/P

w miejscowości Rąbień”, która została uzgodniona z Generalną Dyрекcją Dróg Krajowych i Autostrad. W dalszym toku 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. Zarówno „Koncepcja rozwiązań komunikacyjnych terenu oznaczonego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki symbolem UUC/P w miejscowości Rąbień”, projekt planu miejscowego jak też prognoza jego oddziaływania na środowisko sporządzone zostały na mapie numerycznej o treści mapy zasadniczej pozyskanej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Zgierzu. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej podczas jej posiedzenia w dniu 13 lutego 2015 roku, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii przy pismach z dnia 26 stycznia 2015 roku.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 30 marca do 24 kwietnia 2015 roku, zaś w dniu 14 kwietnia 2015 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 15 maja 2015 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie żadne uwagi nie wpłynęły. 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 kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz już prowadzonej działalności), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego (w tym dopuszczono pozyskiwanie energii i ciepła ze źródeł odnawialnych), 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 miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych 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 tych terenów z przylegających do obszarów planu dróg publicznych oraz projektując system komunikacyjny;
- 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 komunikacji oraz 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 Miasta Aleksandrowa Łódzkiego,
 - 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 30 marca do 24 kwietnia 2015 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz na żądanie drogą elektroniczną,
 - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 14 kwietnia 2015 roku,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag do planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, 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 mieszkaniowych a jedynie produkcyjno-usługowe, 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 złożono żadnych uwag.

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 gminnej klasy dojazdowej istniejącej oraz jej rozbudowy a także drogi krajowej klasy głównej);
- 2) w planie nie wyznaczano terenów o przeznaczeniu mieszkaniowym jednakże obszar planu leży w terenach bezpośrednio sąsiadujących ze skrzyżowaniem dróg: gminnej klasy dojazdowej i krajowej klasy głównej, których parametry (w szczególności drogi gminnej po zrealizowaniu jej rozbudowy zgodnie z koncepcją) 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 ukształtowane 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 produkcyjno-usługowych;
- 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.

Od dnia uchwalenia studium tj. od dnia 28 listopada 2013 r. zakończono 8 procedur zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta oraz gminy Aleksandrów Łódzki, zaś wszczęto 12, z których prowadzonych jest nadal 7. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień położonego w rejonie ulicy Suchej, 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.

Załącznikiem do powyższej 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 o trwającej procedurze uchwalania a jej cel i zakres jest zupełnie zbieżny z pierwszą z przytoczonych zasad.

Wpływ na finanse publiczne, w tym na budżet gminy

Zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla potrzeb planu miejscowego sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Prognoza wykazała, że realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować wydatkami z budżetu gminy, ale również przyniesie jej budżetowi dochody.

Przewiduje się ponoszenie wydatków związanych wyłącznie z rozbudową układu komunikacyjnego – poszerzeniem drogi gminnej klasy dojazdowej ulicy Suchej. W obszarze planu leży teren drogi, któremu nadano parametry dostosowane do obsługi terenów o przeznaczeniu komercyjnym. Wysokość wydatków związanych z budową tej drogi oszacowano – zgodnie z prognozą skutków finansowych na łączną kwotę około 600 000 PLN, koszty pozyskania gruntu pod drogę – na kwotę 180 000 PLN, koszty związane z niezbędną rozbudową sieci infrastruktury technicznej zaś – na kwotę około 280 000 PLN. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu, zatem łączne koszty skutków jego uchwalenia mogą osiągnąć kwotę około 1 100 000 PLN.

Prognoza finansowa wskazuje na możliwość uzyskania wpływów do budżetu gminy z tytułu opłaty planistycznej oraz związanych z realizacją planu – podatków od nieruchomości. Wpływy z tytułu opłaty planistycznej oszacowano na kwotę około 150 000 PLN. Będą one osiągalne w tej wysokości jedynie gdy nastąpi łączny obrót wszystkimi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonany w ciągu 5 lat od jego wejścia w życie. Innym źródłem dochodów związanych z wejściem w życie niniejszego planu będą wpływy z tytułu podatku od nieruchomości. Jeśli plan zostanie skonsumowany, rocznie może dać to kwotę rzędu około 360 000 PLN. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan uzasadnionym ekonomicznie.

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.

Procedura planistyczna sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy, a projekt planu spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, stąd przyjęcie niniejszej uchwały należy uznać za właściwe.