

**UCHWAŁA NR XXIII/240/16**  
**RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 21 kwietnia 2016 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej.**

Działając na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713; 1777, 1830, 1890) i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 r. poz. 446), oraz w związku z uchwałą nr XII/107/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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., uchwala co następuje:

**Rozdział 1.**

**Zakres obowiązywania planu**

**§ 1. 1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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 realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, zostały ustalone w uchwale nr XII/107/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 lipca 2015 r. i obejmują fragment obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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 Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej;
- 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, będącym integralnym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym, dla której określono ustalenia szczegółowe;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym, w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które przeważa lub będzie przeważać na danej działce budowlanej;

- 7) **dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, miejsca postojowe, 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;
- 8) **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;
- 9) **powierzchni zabudowy działki budowlanej** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy po obrysie zewnętrznym ścian budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 10) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków, obliczonych w zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym; do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się elementów drugorzędnych takich jak: balkony, loggie, tarasy, podesty, rampy, pochylnie i inne;
- 11) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej, 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;
- 12) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 13) **przedsięwzięciu mogącym znacząco oddziaływać na środowisko** – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, będącym zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska zaliczonym do przedsięwzięć mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 14) **budynku wolno stojącym** - należy przez to rozumieć budynek usytuowany na działce budowlanej w odległości minimum 3 m od granic tej działki, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu linii zabudowy;
- 15) **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;
- 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 warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia 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, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym i planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zakazu zabudowy;
- 3) zasad 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 a także kształtowania krajobrazu;
- 6) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficzne 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) działka, która bez połączenia z działkami sąsiednimi nie może stanowić działki budowlanej;
- 6) obiekty i tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych - tereny zmeliorowane;
- 7) 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 zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1U**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNU i 2MNU**;
- 3) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1RMN**;
- 4) teren wód stojących, oznaczony na rysunku planu symbolem **1WS**;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;
- 6) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**.

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

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe**

§ 7. 1. W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki towarzyszące dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym takich jak portiernia, budynki dla ochroniarzy, budynki gospodarcze; garaże; tereny komunikacji, w tym parkingi, obiekty, urządzenia i sieć infrastruktury technicznej.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
  - 2) dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
  - 3) ustala się realizację budynku o przeznaczeniu podstawowym usługowym na działce budowlanej jako wolno stojący, dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
  - 4) ustala się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, dobudowanych do bryły budynku o przeznaczeniu podstawowym, dopuszcza się realizację budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym jako wolno stojących;
  - 5) ustala się realizację pomieszczeń gospodarczych i garaży jako wbudowanych w bryłę budynku o funkcji podstawowej, dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garaży jako wolno stojących;
  - 6) dopuszcza się możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, 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 m<sup>2</sup>,
    - d) ustala się szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25 m,
    - e) nowo wydzielone działki budowlane muszą być obsługiwane komunikacyjnie poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG lub z drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDL poprzez drogę wewnętrzną (lub działkę w części pełniącą taką funkcję) wytyczoną na ternie 1MNU;
  - 7) ustalenia § 7 pkt. 6 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
  - 8) działki, które na rysunku planu, w terenie oznaczonym symbolem 1U, oznaczone są jako działki, które bez połączenia z działkami sąsiednimi nie mogą stanowić odrębnych działek budowlanych, mogą być wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem terenu tylko po wcześniejszym połączeniu z jedną z działek sąsiednich;
  - 9) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 7 ust. 4; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połąci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.
3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie

przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej oraz wielostanowiskowego parkingu o powierzchni 0,5 ha i więcej;

- 2) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych, ziemi i wód podziemnych oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów i zbiorników z tymi ściekami;
- 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, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słońca lub wody geotermalne a także inne do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych o funkcji podstawowej i uzupełniającej:
  - a) maksymalną wysokość budynków usługowych – 12 m,
  - b) dopuszcza się realizację jednej kondygnacji podziemnej,
  - c) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży a także obiektów infrastruktury technicznej oraz budynków towarzyszących dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym - 7 m i nie więcej niż jedna kondygnacja nadziemna,
  - d) ustala się wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej nie więcej niż 15 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
  - e) zakaz stosowania jaskrawych kolorów w elewacjach budynków,
  - f) stosowanie w budynkach dachów dwuspadowych i wielospadowych, dla których kąt nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych,
  - g) powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 70% powierzchni tej działki,
  - h) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05,
  - i) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą 2,0.

5. 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) ustala się zachowanie w terenie 1U rowu melioracyjnego R-B18 pokazanego graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub przekrycie tego rowu.

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

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe w stosunku do pasa drogowego;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 2000 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 25 m.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDG lub 1KDL, przy czym z drogi 1KDL poprzez drogę wewnętrzną (lub działkę w części pełniącą taką funkcję) wytyczoną na terenie 1MNU;
- 2) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania ustala się minimum 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej (bez magazynów, pomieszczeń i składów stanowiących zaplecze użytkowe danej funkcji usługowej);
- 3) w zakresie wyposażenia terenów w miejsca do parkowania przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową ustala się w ilości dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową minimum 2 miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 1 lokal usługowy, realizowane w granicach działki budowlanej.

**§ 8. 1.** W zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNU i 2MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa usługowa;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze; garaże; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy liniami zabudowy a liniami rozgraniczającymi tereny dróg publicznych;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynków: mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego jako budynku wolno stojącego; dopuszcza się lokalizację budynku bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 3) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 4) 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;
- 5) dopuszcza się możliwość podziału działki, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż:
    - 1000 m<sup>2</sup> dla działek wydzielanych w terenie 1MNU,
    - 2000 m<sup>2</sup> dla działek wydzielanych w terenie 2MNU,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20,0 m.
- 6) ustalenia § 8 pkt. 5 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 7) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 8 ust. 4; dla zachowania

jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połaci dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku.

3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 nieoczyszczonych ścieków bytowych do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 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 wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące spływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) nakazuje się ogrzewanie pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) wysokość budynków o funkcji podstawowej mieszkalnych lub usługowych lub mieszkalno-usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne; wysokość budynku nie więcej niż 10 m;
  - 2) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 7,0 m;
  - 3) zakazuje się realizacji kondygnacji podziemnych;
  - 4) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym;
  - 5) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;
  - 6) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie więcej niż 40% powierzchni tej działki,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz usługowej nie więcej niż 60% powierzchni tej działki;
  - 7) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
  - 8) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do 0,8,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej - do 1,2;
  - 9) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 60% powierzchni działki budowlanej,
    - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 30% powierzchni działki budowlanej.
5. 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 1MNU i 2MNU, na których zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne:
  - a) ustala się 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 - należy wystąpić 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 odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych;
- 3) ustala się zachowanie w terenie 1MNU rowu melioracyjnego R-B18 pokazanego graficznie na rysunku planu polegające na zapewnieniu bezkolizyjnego przepływu wód; dopuszcza się przebudowę, zmianę przebiegu lub przekrycie tego rowu.

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

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe w stosunku do pasa drogowego drogi 1KDL;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla działek wydzielanych w terenie 1MNU,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> dla działek wydzielanych w terenie 2MNU,
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 20 m.

7. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z istniejących dróg publicznych;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lub lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**§ 9. 1.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RMN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki inwentarsko-składowe, gospodarcze; garaże; sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, pomieszczenia usługowe realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego.

2. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy; dopuszcza się realizację urządzeń telekomunikacyjnych, przepompowni ścieków oraz stacji transformatorowych 15/0,4 i innych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren drogi publicznej;
- 2) nakazuje się na działce budowlanej realizację budynków: mieszkalnego jako budynku wolno stojącego;
- 3) ustala się lokalizację budynków inwentarsko-składowe jako wolnostojące lub bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią;
- 4) ustala się lokalizację pomieszczeń usługowych w bryle budynku mieszkalnego lub gospodarczego;

- 5) budynki gospodarcze, garaże należy lokalizować jako: wolno stojące, bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub jako pomieszczenia wbudowane w bryłę budynku o funkcji podstawowej lub dobudowane do tego budynku, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego;
- 6) 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;
- 7) dopuszcza się możliwość podziału działki, przy spełnieniu następujących warunków:
  - a) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
  - b) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 5000 m<sup>2</sup>,
  - c) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 30,0 m;
- 8) ustalenia § 9 pkt 7 lit. b i c nie dotyczą przypadku wydzielenia działek dla stacji transformatorowych, przepompowni ścieków lub innych, tego typu urządzeń infrastruktury technicznej, podziału należy dokonać uwzględniając zapotrzebowanie terenowe na te urządzenia i przepisy odrębne;
- 9) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy, polegające na możliwości przebudowy, rozbudowy i remontu z uwzględnieniem zasad i warunków kształtowania zabudowy określonych w § 9 ust. 4; dla zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub budynków rozbudowywanych dopuszcza się zachowanie istniejącej wysokości budynku oraz stosowanie innego kąta spadku połączy dachowych, w tym stosowanie dachów płaskich, jeżeli takie występują w rozbudowywanym budynku;
- 10) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą terenu i nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym rozbudowę tych budynków należy dokonywać z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, wyznaczonej na rysunku planu.

### 3. W zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących 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 nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do rowów melioracyjnych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki;
- 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 zagospodarowania powierzchni działki budowlanej w sposób zabezpieczający sąsiednie nieruchomości oraz drogi przed wpływem wód opadowych i roztopowych, w tym zakazuje się podwyższania terenu, poprzez nawiezenie gruntu, gruzu i tym podobne, powodujące wpływ wód opadowych i roztopowych na działki sąsiednie;
- 5) nakazuje się ogrzewania pomieszczeń gazem, olejem niskosiarkowym lub innymi paliwami zapewniającymi wysoki stopień czystości emisji spalin, w tym stałymi, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska; dopuszcza się stosowanie nośników energii wytwarzanych przez odnawialne źródła energii do ogrzewania pomieszczeń oraz produkcję energii elektrycznej i ciepłej wody na potrzeby własne, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu energetyki oraz ochrony środowiska;
- 6) ustala się klasyfikację akustyczną jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska.

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

- 1) ustala się zasady i warunki kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków mieszkalnych nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne, wysokość budynku nie więcej niż 12,0 m,

- b) wysokość budynków gospodarczych i garaży 1 kondygnacja nadziemna, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 7,0 m,
  - c) wysokość budynków inwentarsko-składowych o maksymalnej wysokości do kalenicy 11,0 m,
  - d) wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej maksimum 10 m; ustalenie nie dotyczy obiektów budowlanych z zakresu łączności publicznej, realizowanych w oparciu o przepisy odrębne obowiązujące w tym zakresie,
  - e) zakazuje się w budynkach lokalizacji kondygnacji podziemnych,
  - f) zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów na elewacjach budynków i w pokryciu dachowym,
  - g) dachy budynków dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych tylko w budynkach gospodarczych i garażowych;
- 2) ustala się powierzchnię zabudowy działki budowlanej nie więcej niż 40% tej działki;
  - 3) ustala się minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynoszącą 0,05;
  - 4) ustala się maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do działki budowlanej wynoszącą do 0,8;
  - 5) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w wielkości 40% powierzchni działki budowlanej.

5. 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) w przypadku lokalizacji w granicach terenu obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m należy, zgodnie z przepisami odrębnymi, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, zgłaszać to odpowiednim służbom ruchu lotniczego;
- 3) na części terenu 1RMN, na której zgodnie z rysunkiem planu, występują urządzenia melioracyjne:
  - a) ustala się 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 - należy wystąpić 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 odstępianie od przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych.

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

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe w stosunku do pasa drogowego;
- 2) minimalną powierzchnię działki budowlanej po podziale 5000 m<sup>2</sup>;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 30 m.

7. 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 6 m na stronę od osi istniejącej linii elektroenergetycznej 15kV:
  - a) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysoką;
- 3) ustalenia § 9 ust. 7 pkt. 2 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu linii 15kV.

8. W zakresie obsługi komunikacji oraz wskaźników dotyczących miejsc postojowych:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych z drogi krajowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;
- 2) dla obsługi zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej nakazuje się realizację miejsc do parkowania dla samochodów osobowych, realizowanych w granicach tej działki w liczbie:
  - a) dla obsługi zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – minimum 2 miejsca postojowe na lokal mieszkalny,
  - b) dla obsługi prowadzonej działalności usługowej – minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej lokalu usługowego oraz minimum 1 miejsce postojowe przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy budynek lub lokal usługowy;
- 3) w przypadku realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej oraz prowadzenia działalności usługowej, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdego przeznaczenia.

**§ 10. 1.** W zakresie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód stojących;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – mosty lub kładki oraz inne urządzenia związane z rekreacyjnym wykorzystaniem zbiornika.

2. W zakresie zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się hodowlane wykorzystanie zbiornika wodnego.

## **Rozdział 4.**

### **Rozdział4**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej**

**§ 11. 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, w skład których wchodzi drogi o następujących klasach technicznych:
  - a) **1KDG** – teren drogi głównej,
  - b) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
- 2) dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:
  - a) dla drogi krajowej nr 72 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDG** - klasę drogi „G” – główną, w granicach obszaru objętego planem miejscowym wyznacza się północną linię rozgraniczającą drogi głównej, zgodnie z rysunkiem planu wyznacza się część drogi o zmiennej szerokości w zakresie od 1,9 m do 3,4 m,
  - b) dla drogi gminnej nr 120003 E ul. Nastrojowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** - klasę drogi „L” – lokalną, w granicach planu miejscowego wyznacza się część drogi o szerokości zmiennej od 0,4 m do 1,2 m oraz trójkąt widoczności o bokach 9,1 m x 10,8 m – zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 5.**

### **Rozdział5**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną**

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

**§ 13.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociągowej w hydranty ppoż.;
- 3) dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci wodociągowej kolidującej z projektowaną zabudową lub zagospodarowaniem terenów.

**§ 14.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków w systemie kanalizacji sanitarnej, poprzez projektowaną sieć kanalizacyjną;
- 2) w przypadku wytwarzania ścieków przemysłowych, nakazuje się podczyszczać te ścieki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 3) 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;
- 4) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do lokalnych oczyszczalni ścieków;
- 5) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów z tymi ściekami.

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

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę usługową, poprzez lokalną sieć kanalizacji deszczowej, do rowu odwadniającego lub do zbiorników na wody opadowe zlokalizowanych w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest inwestycja; dopuszcza się inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i prawa wodnego;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów o podstawowym przeznaczeniu pod zabudowę mieszkaniową powierzchniowo przez infiltrację powierzchniową i podziemną do ziemi w granicy własnych działek budowlanych lub do rowów odwadniających, a następnie systemem rowów odwadniających do wód płynących, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 3) kształtowanie powierzchni działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 4) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych i roztopowych ze szczelnie 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 100m<sup>2</sup> z bezpośrednim dostępem do dróg publicznych;
- 4) w celu wyznaczenia działek dla stacji transformatorowych SN/nn nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w ustaleniach szczegółowych dla terenów w zakresie podziału nieruchomości.

**§ 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 nakazuje się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem kotłów lub instalacji z certyfikatami bezpieczeństwa ekologicznego, 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 ustala się:

- 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.** Wartość 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.

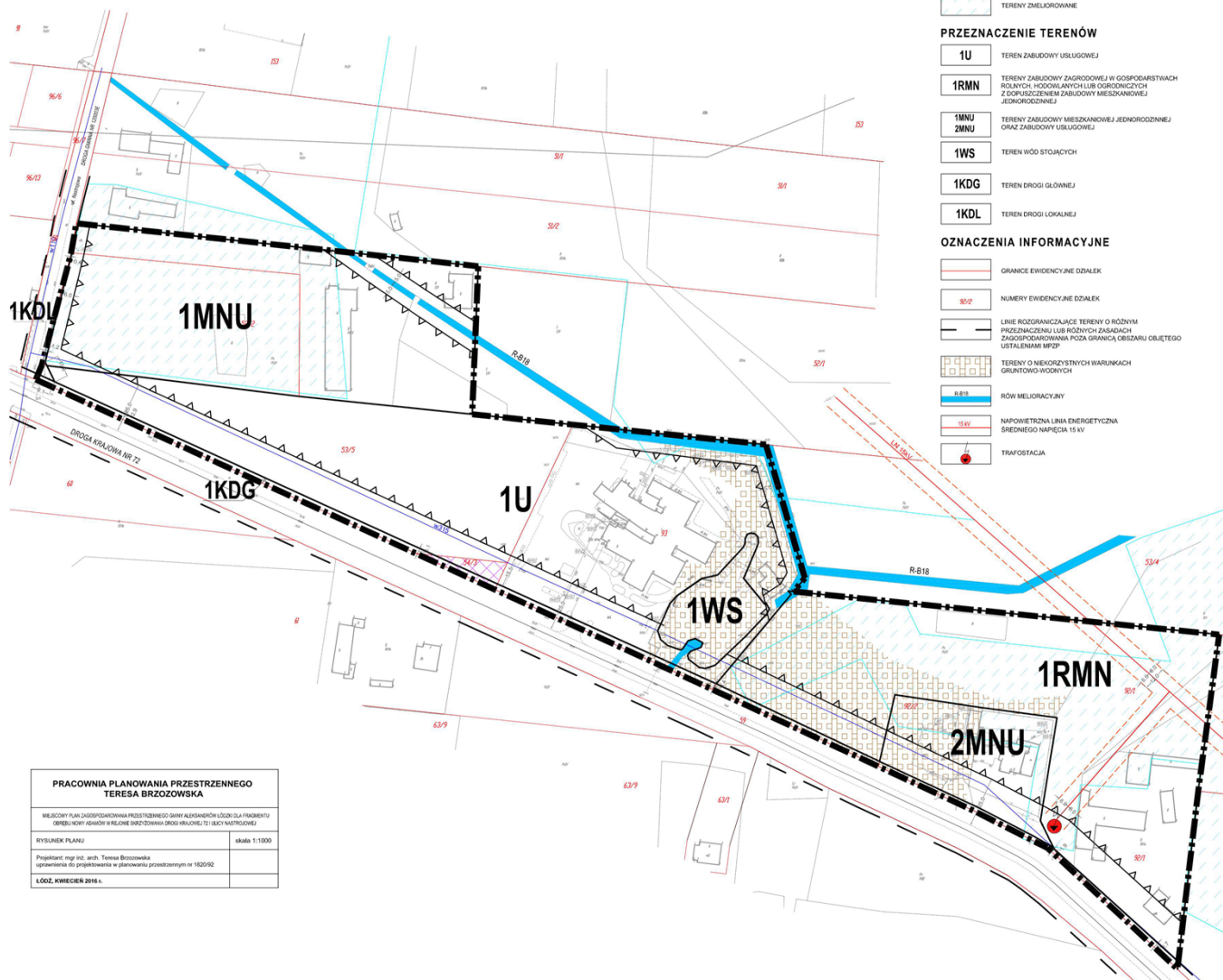
**§ 23.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

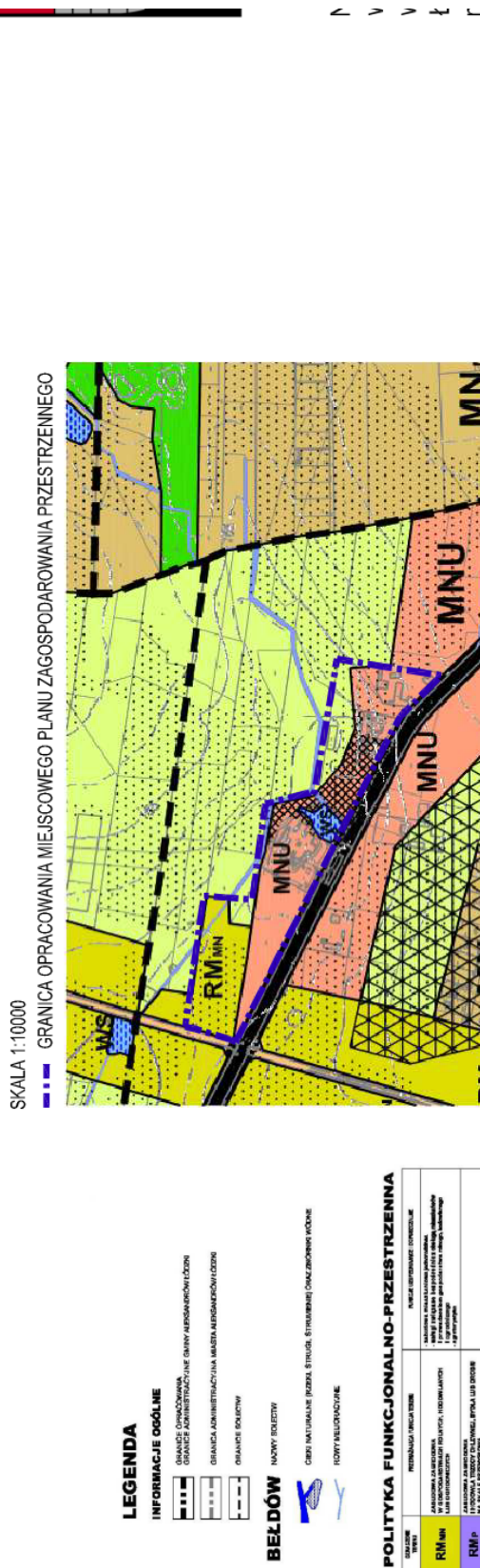
Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Aleksandrowie  
Łódzkim

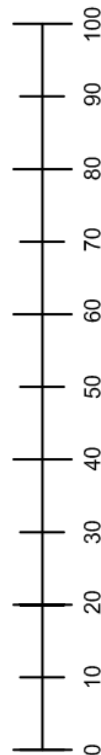
**Małgorzata Grabarczyk**

## Rysunek planu



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

[illegible]



# EKSANDRÓW ŁÓDZKI

WZGŁĘDNY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY  
ŁÓDZKI DLA FRAGMENTU OBRĘBÓW ADAMÓW  
WÓWANIA DROGI KRAWJOWEJ NR 72 I ULICY NASTROJOWEJ

## LEGENDA

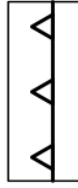
### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MIEJSCOWEGO  
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

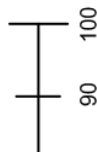


STREFA ODDZIAŁYWANIA OD NAPOWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV



DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE  
MOGĄ STANOWIĆ ODRĘBNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH

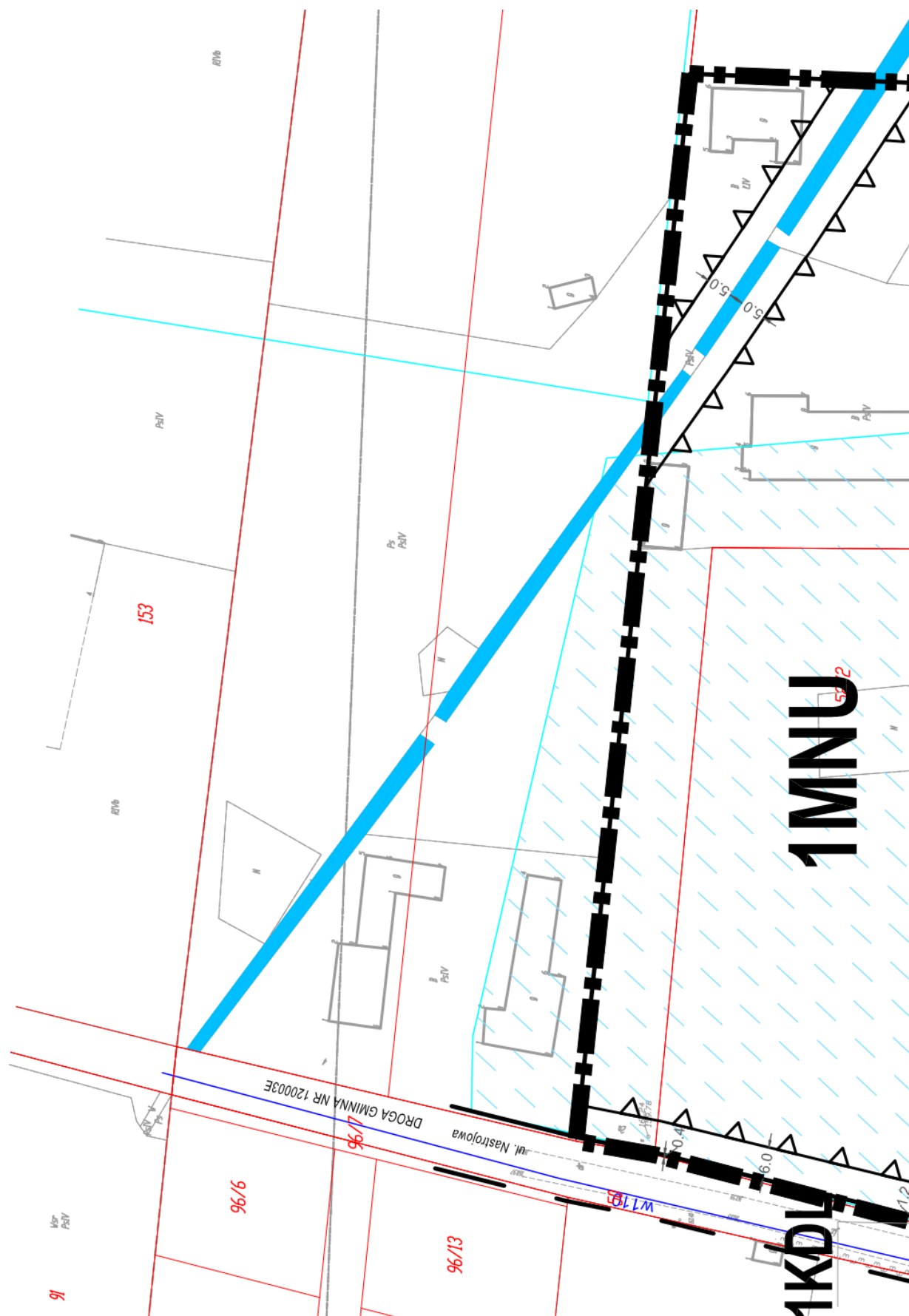
:1000



OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE  
NA PODSTAWIE PODZIAŁU ODRĘBNOŚCI

|    |                              |                                                             |
|----|------------------------------|-------------------------------------------------------------|
| Rz | TERENY POLICZE, gminno-miej. | Wzrosty do 100 cm<br>Wzrosty do 100 cm<br>Wzrosty do 100 cm |
|----|------------------------------|-------------------------------------------------------------|

GRANICE TERENÓW GOSPODARSTWA



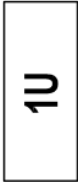


# NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH



TERENY ZMELIOROWANE

## PRZEZNACZENIE TERENÓW



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLAN YCH LUB OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ



TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TEREN WÓD STOJĄCYCH



TEREN DROGI GŁÓWNEJ



TEREN DROGI LOKALNEJ

## OZNACZENIA INFORMACYJNE



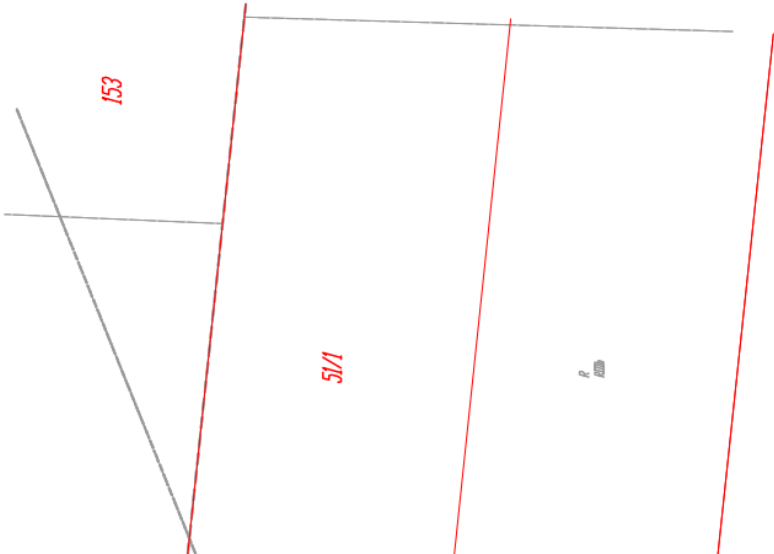
GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK



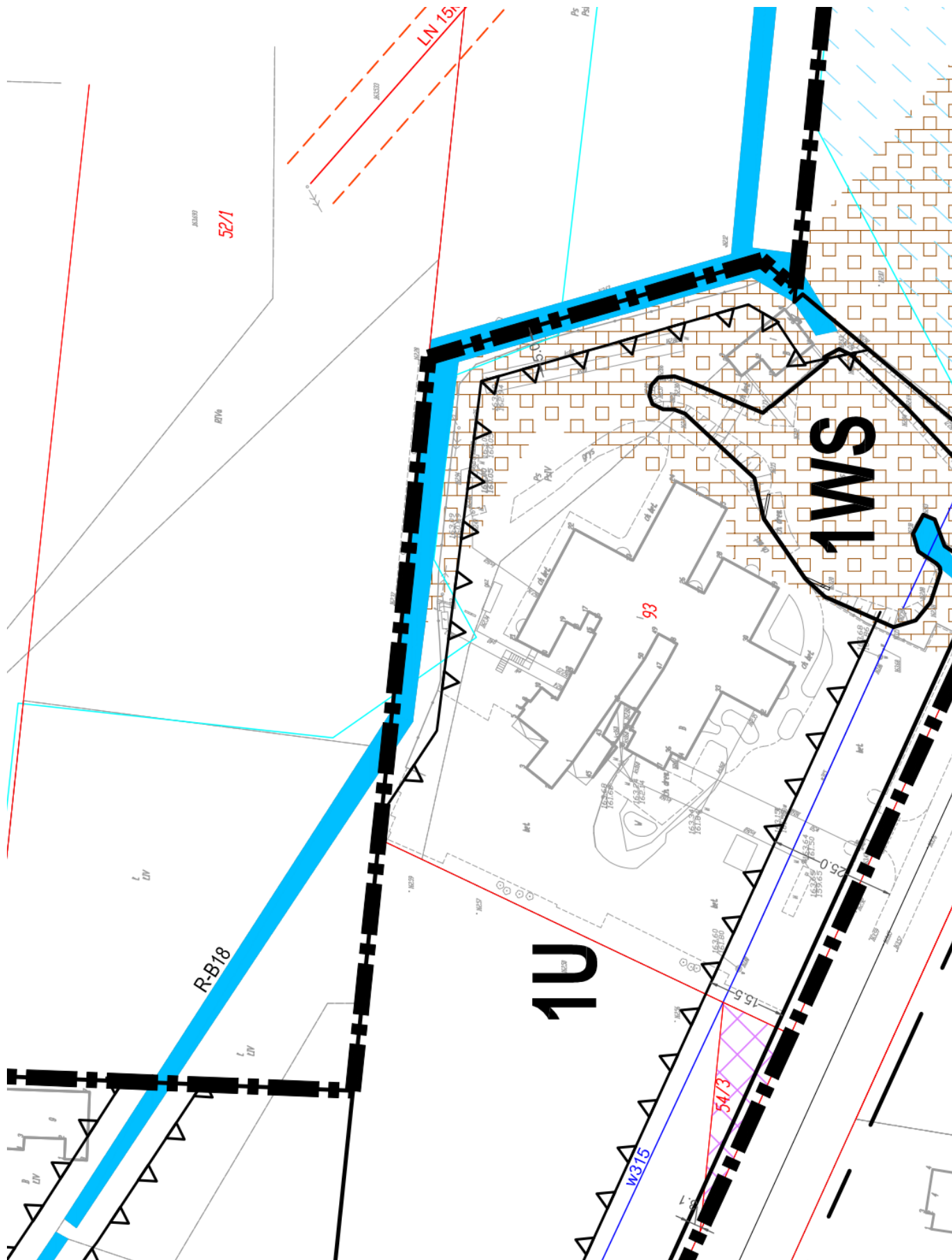
NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK



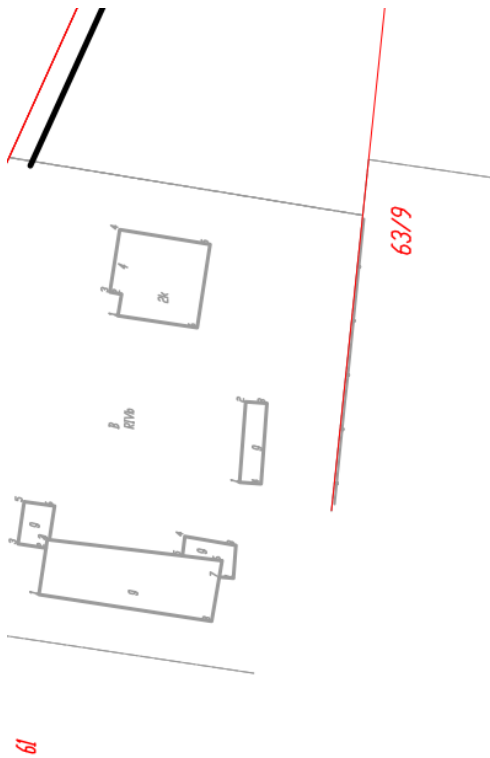
LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO

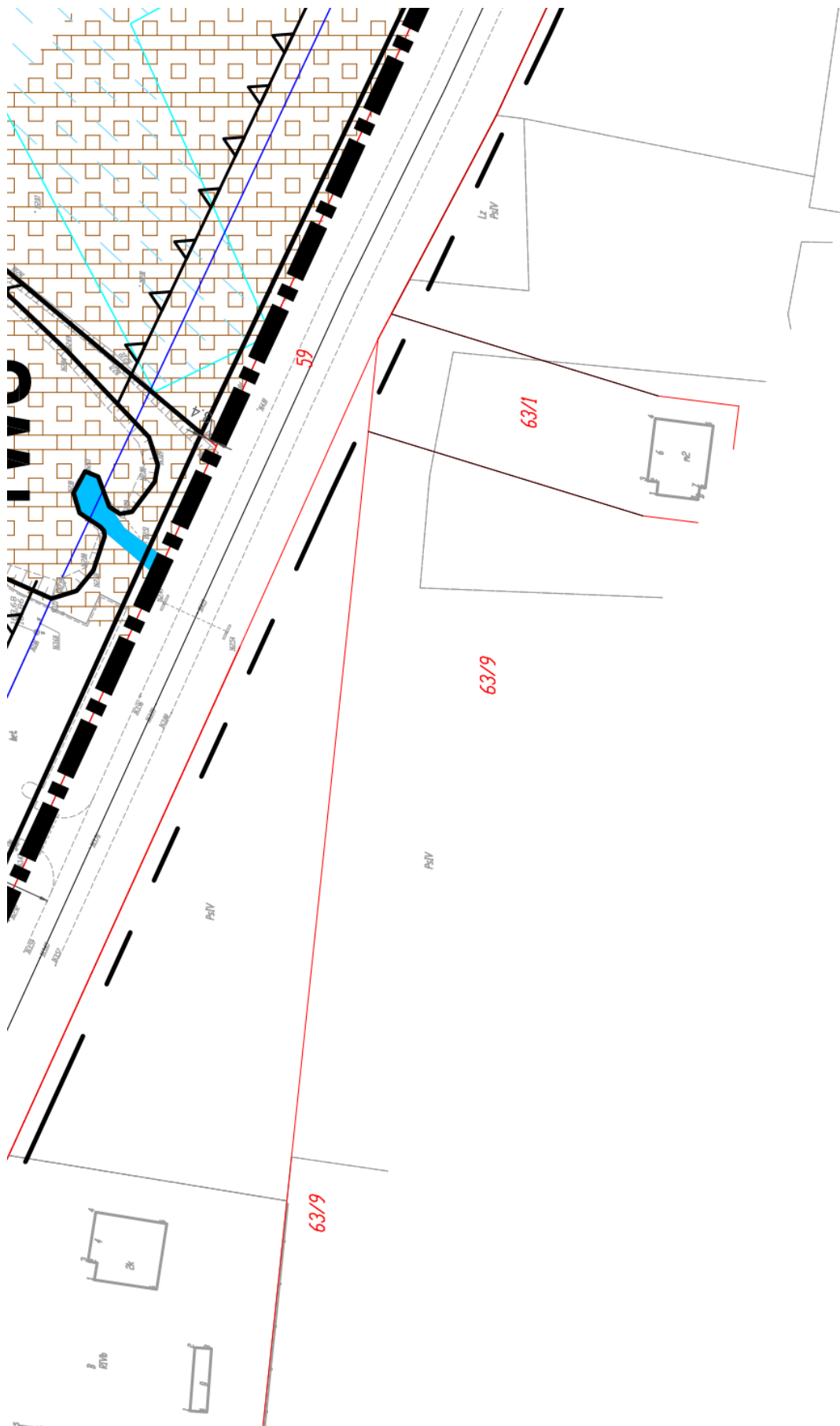








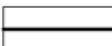
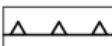






# LEGENDA

## 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 NAPOWIERTRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV           |
|  | DZIAŁKI, KTÓRE BEZ POŁĄCZENIA Z DZIAŁKAMI SĄSIEDNIMI NIE MOGĄ STANOWIĆ ODRĘBNYCH DZIAŁEK BUDOWLANYCH |

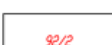
## OBIEKTY I TERENY PODLEGAJĄCE OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

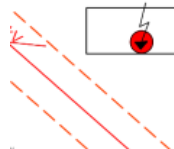
|                                                                                   |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  | TERENY ZMELIOROWANE |
|-----------------------------------------------------------------------------------|---------------------|

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

|                      |                                                                                                                                         |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>1U</b>            | TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                                                                |
| <b>1RMN</b>          | TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH LUB OGRODNICZYCH Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ |
| <b>1MNU<br/>2MNU</b> | TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ                                                                    |
| <b>1WS</b>           | TEREN WÓD STOJĄCYCH                                                                                                                     |
| <b>1KDG</b>          | TEREN DROGI GŁÓWNEJ                                                                                                                     |
| <b>1KDL</b>          | TEREN DROGI LOKALNEJ                                                                                                                    |

## OZNACZENIA INFORMACYJNE

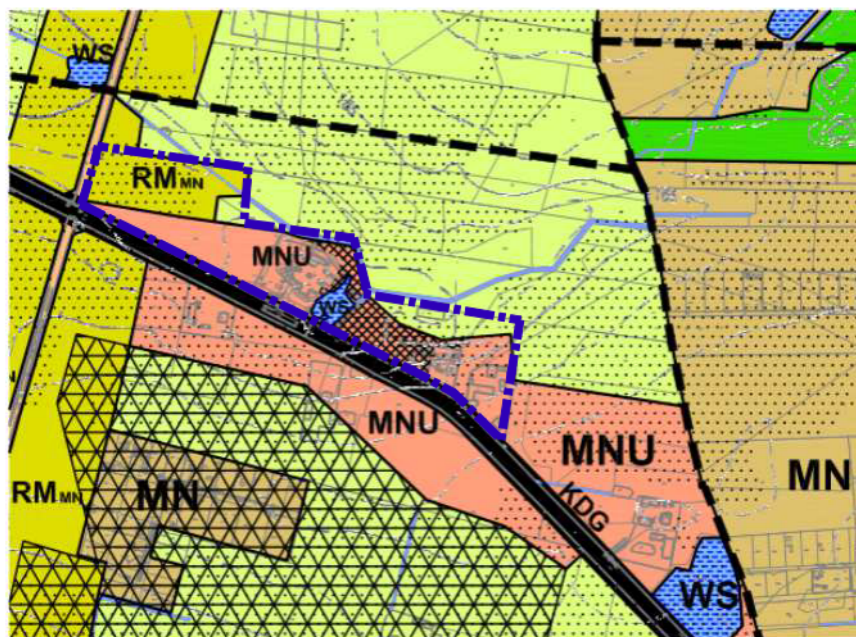
|                                                                                     |                                                                                                                                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK                                                                                                              |
|  | NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK                                                                                                               |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO USTALENIAMI MPZP |
|  | TERENY O NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH                                                                                       |
|  | RÓW MELIORACYJNY                                                                                                                         |
|  | NAPOWIERTRZNA LINIA ENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV                                                                                |
|  | TRAFOSTACJA                                                                                                                              |



Wrys z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki

SKALA 1:10000

■ ■ ■ GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



# LEGENDA

## INFORMACJE OGÓLNE

|  |                                                                         |
|--|-------------------------------------------------------------------------|
|  | GRANICE OPRACOWANIA<br>GRANICE ADMINISTRACYJNE GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI |
|  | GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI                       |
|  | GRANICE SOŁECTW                                                         |

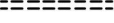
## BEŁDÓW

|  |                                                                  |
|--|------------------------------------------------------------------|
|  | CIEKI NATURALNE (RZEKI, STRUGI, STRUMIENIE) ORAZ ZBIORNIKI WODNE |
|  | ROWY MELIORACYJNE                                                |

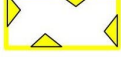
## POLITYKA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA

| OZNACZENIE TERENU      | PRZEWAJĄCA FUNKCJA TERENU                                                                                                      | FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE I DOPUSZCZALNE                                                                                                                                                                                                                 |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>RM<sub>MN</sub></b> | ZABUDOWA ZAGRODOWA W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANEYCH LUB OGRÓDNICZYCH                                                     | - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna<br>- usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców i prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego<br>- agroturystyka                                                                     |
| <b>RM<sub>P</sub></b>  | ZABUDOWA ZAGRODOWA I HODOWLA TRZODZY CHLEWNEJ, BYDŁA LUB DROBIU NA SKALĘ PRZEMYSŁOWĄ                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MN<sub>RM</sub></b> | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA                                                                                            | - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych<br>- usługi związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców (usługi komercyjne i publiczne) i prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego i ogrodniczego<br>- agroturystyka |
| <b>MN<sub>ML</sub></b> | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA                                                                                            | - zabudowa rekreacji indywidualnej<br>- agroturystyka                                                                                                                                                                                                |
| <b>MN</b>              | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA                                                                                            | - usługi, w tym usługi publiczne z zakresu oświaty, zdrowia sportu i rekreacji itp., związane bezpośrednio z obsługą mieszkańców                                                                                                                     |
| <b>MNU</b>             | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA ZABUDOWA USŁUGOWA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planach miejscowych |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>MN<sub>MW</sub></b> | ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA                                                                                            | - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (zachowanie, z możliwością rozbudowy i przebudowy)                                                                                                                                                             |
| <b>U</b>               | ZABUDOWA USŁUGOWA, w tym usługi publiczne                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UO</b>              | ZABUDOWA USŁUG OŚWIATY                                                                                                         | - usługi sportu i rekreacji                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>US</b>              | ZABUDOWA USŁUG SPORTU I REKREACJI                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UT</b>              | ZABUDOWA USŁUG TURYSTYKI                                                                                                       | - inne usługi związane z obsługą usług turystyki                                                                                                                                                                                                     |
| <b>UK</b>              | ZABUDOWA USŁUG KULTU RELIGIJNEGO                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UZ<sub>L</sub></b>  | ZABUDOWA USŁUGOWA ZWIĄZANA Z PROWADZENIEM SCHRONISKA DLA ZWIERZĄT z zachowaniem części terenów leśnych                         | - inne usługi                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>UKS</b>             | ZABUDOWA USŁUGOWA ZWIĄZANA Z OBSŁUGĄ TRAS KOMUNIKACYJNYCH                                                                      | - inne usługi                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>UP</b>              | ZABUDOWA USŁUGOWA ZABUDOWA PRODUKCYJNA realizowane na równorzędnych zasadach do ustalenia w planie miejscowym                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>UUC/P</b>           | ZABUDOWA PRODUKCYJNA ZABUDOWA USŁUGOWA w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m <sup>2</sup>               | - bazy, składy                                                                                                                                                                                                                                       |
| <b>P</b>               | ZABUDOWA PRODUKCYJNA, BAZY, SKŁADY                                                                                             | - zabudowa usługowa                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>PG</b>              | TERENY GÓRNICZE                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ZP</b>              | TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ                                                                                                      | - zabudowa mieszkaniowa lub usługowa jako wykorzystanie zabytkowych obiektów budowlanych zlokalizowanych w parkach                                                                                                                                   |
| <b>ZD</b>              | TERENY OGRÓDÓW DZIAŁKOWYCH                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>ZL</b>              | TERENY ZIELENI LEŚNEJ                                                                                                          | - małe zbiorniki wodne                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>ZC</b>              | TERENY CMENTARZY                                                                                                               | - parkingi<br>- zabudowa usługowa związana z obsługą cmentarza                                                                                                                                                                                       |
| <b>WS</b>              | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (stawy, zbiorniki wodne)                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>WS/ZN</b>           | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH TERENY ZIELENI NATURALNEJ (zmienna granica terenu WS)                                              |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>W</b>               | TERENY URZĄDZEŃ WODNYCH (ujęcia wody, stacje wodociągowe)                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>NO</b>              | TERENY GMINNEJ OCZYSZCZALNI ŚCIEKÓW                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>G</b>               | TEREN STACJI REDUKCYJNEJ GAZU                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <b>R</b>               | TERENY ROLNICZE                                                                                                                | - zabudowa zagrodowa<br>- istniejące tereny leśne<br>- zalesienia na gruntach V i VI klasy bonitacyjnej, wyjątkowo na klasie IV<br>- małe zbiorniki wodne                                                                                            |
| <b>Rz</b>              | TERENY ROLNICZE (głównie użytki)                                                                                               | - istniejące tereny leśne<br>- małe zbiorniki wodne                                                                                                                                                                                                  |

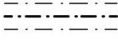
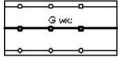
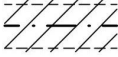
## SYSTEM KOMUNIKACYJNY

|                                                                                   |                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| <b>KS</b>                                                                         | DROGA KLASY "S" - EKSPRESOWA (S-14) |
| <b>KDG</b>                                                                        | DROGA KLASY "G" - GŁÓWNA            |
| <b>KDZ</b>                                                                        | DROGI KLASY "Z" - ZBIORCZE          |
| <b>KDL</b>                                                                        | DROGA KLASY "L" - LOKALNE           |
| <b>KDD</b>                                                                        | DROGA KLASY "D" - DOJAZDOWE         |
|  | DROGI KRAJOWE                       |
|  | DROGI POWIATOWE                     |
|  | DROGI GMINNE                        |
|  | PROJEKTOWANE DROGI LOKALNE          |

## OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO I KULTUROWEGO - PODSTAWOWE ELEMENTY

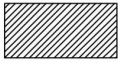
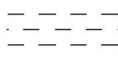
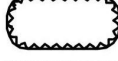
|                                                                                     |                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | GRANICE PROJEKTOWANYCH OBSZARÓW CHRONIONEGO KRAJOBRAZU WYZNACZONE NA SZCZEBLU WOJEWÓDZKIM |
|    | GRANICE REZERWATU PRZYRODY "TORFOWISKO RABIEŃ"                                            |
|    | GRANICE STREFY ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ - PARKI DWORSKIE                          |
|  | OBIEKTY I OBSZARY ZABYTKOWE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW                         |
|  | GRANICE KONSERWATORSKICH STREF OCHRONY UKŁADU ROZPLANOWANIA "B" WSI SOBIEŃ I PRAWĘCICE    |
|  | GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY EKSPOZYCJI "E"                                            |
|  | GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU "K"                                    |
|  | GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ARCHEOLOGICZNEJ                                   |
|  | GRANICE KONSERWATORSKIEJ STREFY OCHRONY ZABYTKOWYCH CMENTARZY                             |

## INFRASTRUKTURA TECHNICZNA - ELEMENTY WARUNKUJĄCE ROZWÓJ PRZESTRZENNY

|                                                                                   |                                                                                                                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | LINIA NAPOWIETRZNA 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM 36m<br>(po 18m na każdą stronę od osi linii)                         |
|  | proj. ke 110kV<br>PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA 110kV Z PASEM TECHNOLOGICZNYM 6m<br>(po 3m na każdą stronę od osi linii) |
|  | GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA ZE STREFĄ BEZPIECZEŃSTWA 30m<br>(po 15m na każdą stronę od gazociągu)                    |
|  | RADIOLINIA ZE STREFĄ ODDZIAŁYWANIA ANTEN (pas o szer. 100m i 500m)                                                    |

## INNE UWARUNKOWANIA ISTOTNE DLA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO TERENÓW WIEJSKICH

ÓDZKIM

|                                                                                     |                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|    | OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIOWEGO OD RZ. BZURY                                                                                           |
|    | OBSZARY WYSTĘPOWANIA POWIERZCHNIOWYCH RUCHÓW MASOWYCH - OSUWISKA                                                                                   |
|    | GRANICE PROJEKTOWANEGO ZBIORNIKA MAŁEJ RETENCJI O POWIERZCHNI POWYŻEJ 5 HA                                                                         |
|   | ORIENTACYJNA LOKALIZACJA ZBIORNIKÓW MAŁEJ RETENCJI O POWIERZCHNI DO 5 HA                                                                           |
|  | UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA SUROWCÓW NATURALNYCH                                                                                                          |
|  | ZŁOŻE SUROWCÓW NATURALNYCH PERSPEKTYWICZNE                                                                                                         |
|  | TERENY O BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WÓDNYCH<br>(wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych) |
|  | TERENY ZMELIOROWANE                                                                                                                                |
|  | STREFY OCHRONY SANITARNEJ OD CMENTARZY (50m)                                                                                                       |
|  | GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH                                                                                                                         |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXIII/240/16  
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim  
z dnia 21 kwietnia 2016 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713; 1777, 1830, 1890) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim, po wejściu w życie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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 drogi gminnej (odcinka ulicy Nastrojowej) na terenach przeznaczonych w planie pod taką funkcję oraz budowa sieci 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 określonych w § 2 może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 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 w Aleksandrowie Łódzkim;
- 2) wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu 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 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 Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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:

- terenów o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych – **MNU**
- terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – **RM<sub>MN</sub>**,
- terenów rolnicze – **R**

Jakkolwiek obecnie jest to obszar w znacznej części przeznaczony dla upraw polowych to jednak nie są one w jego obrębie prowadzone. Ponadto w ostatnich latach nastąpił jego dynamiczny rozwój ekonomiczny szczególnie w pasie leżącym wzdłuż drogi krajowej nr 72. Główną jego przyczyną było zaadaptowanie dawnego gospodarstwa rolnego na cele gastronomiczno-hotelowe. Dla obszaru zawierającego granice planu, wykonana została analiza zasadności przystąpienia do sporządzania niniejszej zmiany planu miejscowego. Wykazała ona nie tylko potrzebę wprowadzenia nowych, zgodnych z dokumentem strategicznym gminy rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych – ale też ich głębokie uzasadnienie ekonomiczne. Wykonanie tej analizy pozwoliło jednocześnie na ustalenie zakresu przestrzennego prac planistycznych. Burmistrz Aleksandrowa Łódzki, za licencją numer 6642.1126.2015\_1020\_P, pozyskał w dniu 12 marca 2015 roku z Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego i Kartograficznego mapę numeryczną o treści mapy zasadniczej terenów Gminy i Miasta Aleksandrów Łódzki, która pozwoliła na stworzenie projektu zmiany planu miejscowego. Przebieg drogi krajowej nr 72, położenie obszaru planu w rejonie jej skrzyżowania z drogą gminną – ulicą Nastrojową, forma, funkcja, charakter i parametry przestrzenne istniejącego tu zagospodarowania wskazują na możliwość faktycznej kontynuacji jego funkcji w oparciu o obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Mając powyższe na uwadze, została podjęta uchwała nr XII/107/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 lipca 2015 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej. O fakcie przystąpienia do jej sporządzania społeczność lokalna została powiadomiona stosownymi ogłoszeniami i obwieszczeniami, zaś organy właściwe do opiniowania i uzgadniania planów stosownymi zawiadomieniami.

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

W toku trwania procedury planistycznej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego rozpatrując wszystkie wnioski – sporządził projekt planu miejscowego wraz z prognozą jego oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych jego uchwalenia. Po uzyskaniu opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, projekty obydwu dokumentów zostały przedstawione organom i instytucjom właściwym do uzgodnień oraz wyrażania opinii.

Po zakończeniu procesu uzgodnień i opiniowania projekt planu wraz z prognozą podlegał wyłożeniu do publicznego wglądu w dniach od 7 marca 2016 roku do 30 marca 2016 roku, zaś w dniu 15 marca 2016 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 14 kwietnia 2016 roku (w tym za pośrednictwem środków komunikacji elektronicznej via e-mail). Do projektów obu dokumentów, wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi.

Wobec wyczerpania procedury tworzenia, uzgadniania, opiniowania oraz konsultowania ze społecznością lokalną

projektów dokumentów, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedstawił projekt planu z wymaganymi załącznikami oraz niniejszym uzasadnieniem Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w celu jego uchwalenia.

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

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

- 1) wymogi ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez ustalenie w treści uchwały planu zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a w tym gabarytów zabudowy, materiałów wykończeniowych i kolorystyki obiektów oraz zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad zagospodarowania terenów oraz kształtowania zabudowy, w tym jej formy i kolorystyki;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez określenie w treści uchwały zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wyrażające się m. in. zakazem lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko (za wyjątkiem inwestycji celu publicznego), a ponadto obowiązkiem ochrony powietrza atmosferycznego, wód podziemnych, oraz ustaleniem minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – 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 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 bezpośrednio z przylegających do obszarów planu dróg publicznych;
- 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 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](mailto:gmina@aleksandrow-lodzki.pl)),
  - c) udostępnienie projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 7 marca 2016 roku do 30 marca 2016 roku, w siedzibie Urzędu Miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz na żądanie drogą elektroniczną,
  - d) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 15 marca 2016 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](mailto:gmina@aleksandrow-lodzki.pl));
- 12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności – w obszarze planu nie wyznaczono terenów wyłącznie mieszkaniowych, zaś problem zaopatrzenia w wodę do picia oraz na cele przeciwpożarowe zapewniono poprzez ustalenia z zakresu wyposażenia w sieć wodociągową.

Zgodnie z **art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając

przeznaczenie terenu organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym w zakresie jego zagospodarowania, a także wykonywał analizy ekonomiczne i środowiskowe.

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

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

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

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

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego, rozwój zabudowy przewiduje się na terenie posiadającym bezpośredni dostęp do urządzonych dróg publicznych (drogi gminnej klasy lokalnej oraz drogi krajowej klasy głównej);
- 2) w planie nie wyznaczano terenów o wyłącznym przeznaczeniu mieszkaniowym jednakże obszar planu leży w terenach bezpośrednio sąsiadujących ze skrzyżowaniem dróg: gminnej klasy lokalnej i krajowej klasy głównej, których parametry pozwalają na realizację przedsięwzięć z dziedziny rozwoju transportu publicznego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów: w obszarze planu wyznaczono tereny drogowe 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 usług;
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zaspokojono poprzez skupienie funkcji budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej już zabudowy – jako jej kontynuację i uzupełnienie.

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

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

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

1. W pierwszej kolejności powinny być realizowane zmiany planów miejscowych powodujące porządkowanie struktury przestrzennej w obrębie już wyznaczonych terenów budowlanych, głównie w zakresie podziałów, komunikacji i przeznaczenia (kwestia przenikania się terenów mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowo mieszkaniowych, czy produkcyjno-usługowo-mieszkaniowych). Powinny one zmierzać również do zwiększenia możliwości zainwestowania przynoszącego wymierny przychód podatkowy Gminie.
2. Należy unikać zmian planów miejscowych których jedynym celem jest otwieranie terenów rolnych i leśnych na zabudowę mieszkaniową do czasu wypełnienia rezerw, które zawiera obowiązujący plan. Jeśli się jednak Gmina zdecyduje na taki krok, to w pierwszym rzędzie zmiany powinny dotyczyć obszarów wsi posiadających centra i prowadzić do ich rozbudowy oraz porządkowania struktur przestrzennych. Takie zmiany powinny być dokonywane w drugiej kolejności.
3. W trzeciej kolejności można otwierać na zabudowę nowe tereny, pamiętając jednocześnie, że dla nowo wyznaczanych terenów budowlanych konieczne jest wyznaczenie nowych terenów dróg publicznych.

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 Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej, 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 uchwalenia 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 lokalnej ulicy Nastrojowej. W obszarze planu leży część pasa drogowego która będzie podlegała wykupowi. Wysokość wydatków związanych z tym przedsięwzięciem – zgodnie z prognozą skutków finansowych oszacowano na łączną kwotę około 7 000 PLN. Nie przewiduje się wydatków związanych z wypłatą odszkodowań w związku z obniżeniem wartości nieruchomości w obszarze planu.

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 170 000 PLN. Będą one osiągalne w tej kwocie jedynie w przypadku łącznego obrotu wszystkimi terenami budowlanymi w obszarze planu i to dokonanego 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 610 000 PLN. Zestawienie przywołanych za prognozą skutków finansowych kwot nakładów oraz już choćby spodziewanych wpływów podatkowych, czyni ten plan całkowicie wykonalnym i ponadto głęboko 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.