

Projekt

z dnia 16 lutego 2018 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR LI/ /18
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 22 lutego 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 2232 oraz z 2018 r. poz. 130.), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073; zm.: Dz. U. z 2017 r. poz. 1566), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr XXXVI/342/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71, zwaną dalej „planem”

**Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXXIV/329/17 z dnia 26 stycznia 2017 r. oraz XXXVI/342/17 z dnia 23 lutego 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71, w granicach określonych na załączniku do Uchwały Nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Aleksandrów Łódzki.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) tekst uchwały, zwany dalej „tekstem planu”;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej "rysunkiem planu".

3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 3. 1. Ilekróć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu – 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) **przeznaczeniu równorzędnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu uzupełniające się w dowolnych proporcjach lub będące zamiennym sposobem zagospodarowania terenu oraz obiektów budowlanych z nim związanych, dopuszczone ustaleniami szczegółowymi uchwały;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r.;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą zaspokajającą podstawowe potrzeby mieszkańców, nie związaną z wytwarzaniem bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych, prowadzoną w samodzielnych obiektach budowlanych, lokalach użytkowych w budynkach o innej funkcji niż usługowa lub urządzeniach służących działalności, których charakter i zakres nie wymaga sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 9) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej jednego rzędu drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 10 m) oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5m) w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego; gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 5) **U-P** – teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 6) **KSU** – teren stacji paliw;
- 7) granica strefy konserwatorskiej zabytkowego cmentarza;

- 8) zielen izolacyjna;
- 9) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem planu;
- 2) teren zmeliorowany.

Rozdział 2 USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 6 oraz w §18 - §20 uchwały.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) dla istniejącej zabudowy możliwość zachowania budynków i budowli:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych,
 - b) zlokalizowanych niezgodnie z liniami zabudowy przedstawionymi na rysunku planu, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, bez możliwości przekroczenia ich obrysu wysuniętego w planie przed linię zabudowy, z wyjątkiem inwestycji polegającej na termomodernizacji budynku,
 - c) o parametrach i wskaźnikach kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu niezgodnych z ustalonymi w planie, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych, w sposób wykraczający poza te wskaźniki o maksymalnie 5 %;
- 4) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą budowli infrastruktury technicznej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego,
 - b) terenów KSU i U-P, na których dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §18 - §20 uchwały.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę konserwatorską zabytkowego cmentarza, w granicach której obowiązuje:

- 1) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) realizacja nowej zabudowy poza obszarem strefy wyznaczonej na rysunku planu.

§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu:

- 1) nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, o których mowa w przepisach z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 3) nie występują obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) nie występują tereny i obszary górnicze, o których mowa w przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 5) nie występują złoża udokumentowane, o których mowa w przepisach z zakresu prawa geologicznego i górniczego;
- 6) nie został sporządzony audyt krajobrazowy, w którym wyznacza się krajobrazy priorytetowe.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się zasadę podziału prostopadłe lub równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki z możliwością odstępstwa, w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą, nie więcej niż 10°.

2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod:

- 1) drogi;
- 2) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) powiększenie sąsiedniej działki budowlanej lub regulację istniejących granic działek budowlanych.

3. Na obszarze planu nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 13. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dostępu do drogi publicznej, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Dla dróg i infrastruktury technicznej oraz w celu regulacji granic, dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 2) nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w gaz:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej niskiego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych i zbiorowych, proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
- a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do ziemi;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejącej i rozbudowywanej sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania w liczbie:
 - a) 2 miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 35 m² powierzchni użytkowej dla usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy,
 - c) 1 miejsce postojowe na 4 stanowiska pracy w obiektach produkcyjnych, składowych i magazynowych;
- 4) liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenie dróg publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) na terenach pozostałych, dla których przewidziane są miejsca postojowe, w ilości analogicznej jak w lit. a;

5) realizację miejsc postojowych w formie:

- a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy w wysokości 30%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: MN-U ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wiaty;
- 2) altany;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) dla zabudowy usługowej – budynki gospodarcze i garaże.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolno stojących;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych 10 m,
 - b) innej 5 m;
- 3) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 4) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej dla:
 - a) zabudowy mieszkaniowej 0,8,
 - b) zabudowy mieszkaniowo-usługowej i usługowej 1;
- 5) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05;
- 6) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 7) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) płaskie, wyłącznie dla zabudowy usługowej, gospodarczej, garażowej oraz wiat;
- 9) pokrycie dachów:
 - a) płaskich – z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,

- materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
- blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący;

10) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;

11) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 20 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się realizację usług w budynkach mieszkalnych, o udziale powierzchniowym zgodnym z przepisami odrębnymi.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U-P ustala się przeznaczenie równorzędne pod:

- 1) zabudowę usługową;
- 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) budynki gospodarcze;
- 2) garaże;
- 3) miejsca postojowe;
- 4) wiaty.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 12 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 1,5;
- 4) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05;
- 5) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) dachy:
 - a) płaskie,
 - b) jednospadowe,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 8) pokrycie dachów z dowolnego materiału;
- 9) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 10) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 25 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 25 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu MN-U zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenie zmeliorowanym w przypadku prowadzenia robót budowlanych obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: KSU ustala się przeznaczenie pod stację paliw.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) wiaty;
- 2) budynki gospodarcze;
- 3) miejsca postojowe.

3. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy 7 m;
- 2) maksymalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,6;
- 3) minimalną intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej 0,05;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
 - a) jednospadowe,
 - b) płaskie;
- 7) pokrycie dachów z dowolnego materiału;
- 8) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 60 m.

5. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki 60 m.

6. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się nakaz nasadzenia zieleni izolacyjnej od strony terenu MN-U zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.

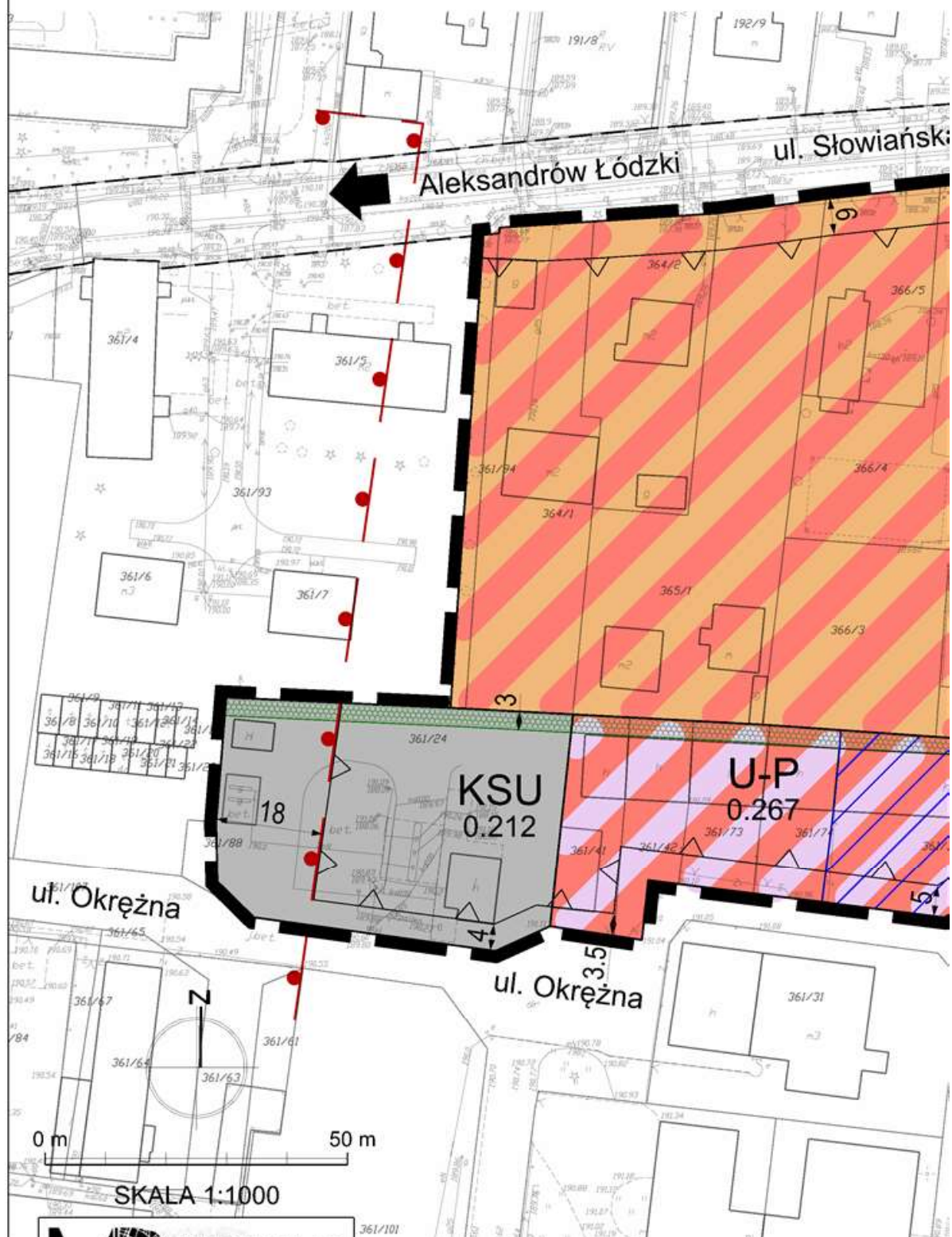
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

z dnia 22 lutego 2018 r.



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania wiejskiego Rąb



Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu , Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71.



Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.



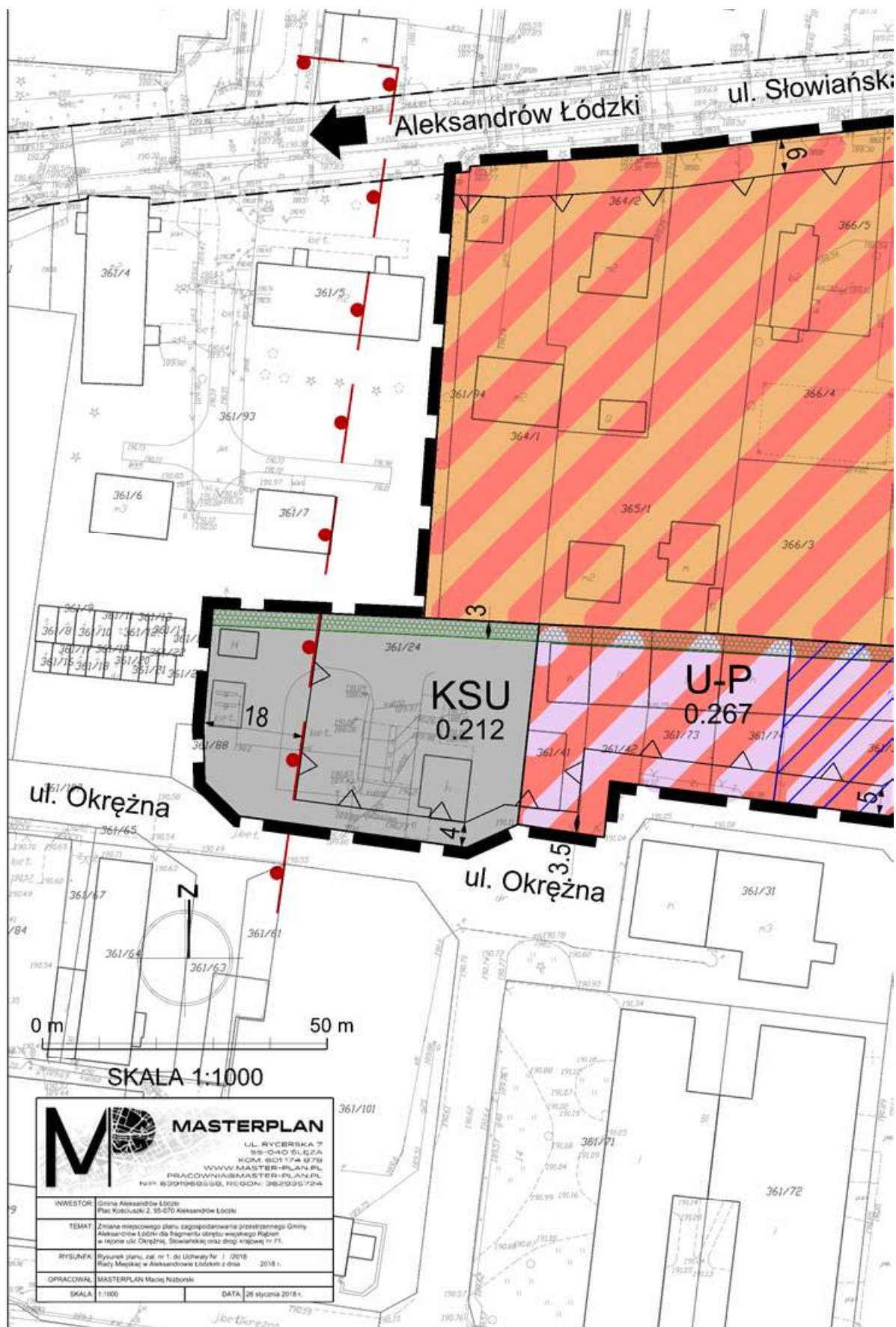
Oznaczenia:

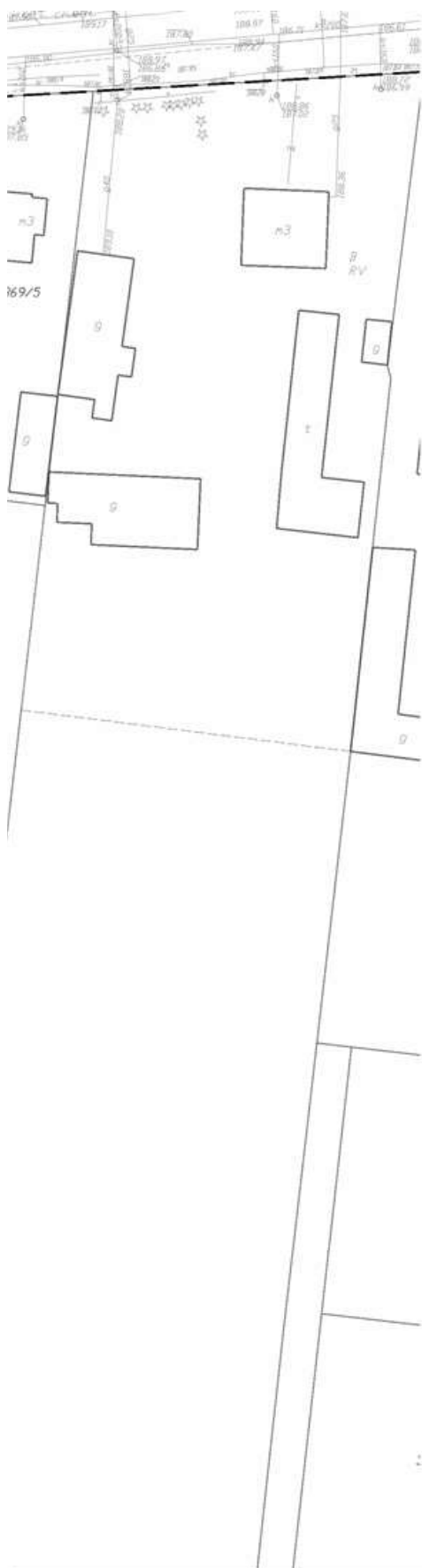
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U-P Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- KSU Teren stacji paliw
- Granica strefy konserwatorskiej zabytkowego cmentarza
- Z Zieleń izolacyjna
- Wymiarowanie

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem planu
- Z Teren zmeliorowany





Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.



Oznaczenia:

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego planem
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej
- U-P - Teren zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
- KSU - Teren stacji paliw
- Granica strefy konserwatorskiej zabytkowego cmentarza
- Zieleń izolacyjna
- Wymiarowanie

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM

- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - poza obszarem planu
- Teren zmeliorowany

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr LI/ /18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu

Z uwagi na brak nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr LI/ /18
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 22 lutego 2018 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

do uchwały Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71.

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 a także na podstawie Uchwały Nr XXXVI/342/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71, który po sporządzeniu będzie nazywał się: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71.

1. Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), uwzględniając zwłaszcza:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

poprzez ustalenie przeznaczenia terenów oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w sposób harmonizujący ze stanem faktycznym przedmiotowego obszaru, który jest obecnie zainwestowany oraz obszaru sąsiedniego. Zasadne jest wprowadzenie na tym obszarze zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowo-produkcyjnej oraz terenu stacji paliw. Przeznaczenie terenów pod ww. funkcje stanowi naturalną kontynuację wytworzonej dotychczas struktury osadniczej w tej części gminy, zgodnie z uwarunkowaniami przyrodniczymi, funkcjonalnymi i zapisami studium, a także z wnioskami mieszkańców. W stosunku do obowiązującego planu miejscowego zmieniono część funkcji terenów oraz doprecyzowano i ujednolicono zapisy planu zwłaszcza w zakresie parametrów zabudowy;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe:

obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia ochrony krajobrazowej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony środowiska, a także ustaleń w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, czy stosowania proekologicznych, wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza, mające na względzie środowisko naturalne, w tym również zasoby wodne. Na przedmiotowym obszarze nie występują grunty leśne, grunty rolne nie stanowią natomiast gruntów chronionych (V klasa bonitacyjna). Pozostałe tereny jakie można wyróżnić należą do grupy użytków gruntowych zakwalifikowanych jako grunty zabudowane – tereny mieszkaniowe lub inne tereny zabudowane, które stanowią 99 % powierzchni przedmiotowego obszaru. Ustalenie w planie procentowego wskaźnika powierzchni terenu biologicznie czynnego dla terenu zabudowanego w zakresie 20-30% stanowi wprawdzie niewielki udział pbcz w powierzchni działki, jednak jako obszar niezabudowany jest elementem nieodzownym do funkcjonowania środowiska jako układu ekologicznego. W efekcie, pozostawienie wolnych od zabudowy przestrzeni wpłynie korzystnie na zasoby przyrodnicze oraz różnorodność biologiczną tego obszaru. Plan miejscowy uwzględnia występowanie głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, który obejmuje cały obszar mpzp, oraz dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

na obszarze zmiany planu nie występują oraz nie wyznacza się obiektów wymagających ustaleń z zakresu ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Natomiast plan ustala strefę konserwatorską zabytkowego cmentarza, w granicach której obowiązuje:

a) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej,

b) realizacja nowej zabudowy poza obszarem strefy wyznaczonej na rysunku planu. Realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, znajdujących się poza obszarem planu;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych:

plan miejscowy, mając na uwadze zdrowie i bezpieczeństwo ludzi, wprowadza szereg ustaleń z zakresu ochrony środowiska, m.in. zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:

a) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego,

b) terenów KSU i U-P, na których dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Co więcej, plan ustala obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Plan wprowadza również standardy akustyczne oraz ustala nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, zapewniających dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej. Ponadto, plan ustala stosowanie proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza oraz daje możliwość korzystania ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW. Zarówno na terenie KSU (stacja paliw) jak i U-P wyznaczono pas zieleni izolacyjnej, od strony terenu MN-U, który w celu ochrony terenów mieszkaniowych ma ograniczyć potencjalne negatywne skutki prowadzonych działalności na terenach KSU i U-P. Przewiduje się, że pas zieleni izolacyjnej stanowić będzie zespół zwartej zieleni składający się z co najmniej jednego rzędu drzew (o przewidywanej wysokości wzrostu minimum: 10 m) oraz co najmniej dwóch rzędów krzewów (o przewidywanej wysokości wzrostu maksimum: 5m) w tym przynajmniej jednego rzędu z gatunku zimozielonego. Gatunki roślin należy dostosować do lokalnych warunków klimatycznych oraz gruntowo – wodnych. Wprowadzone ustalenia mają na uwadze bezpieczeństwo ludzi i ich mienia. W zakresie wymagań potrzeb osób niepełnosprawnych nakazuje zapewnienie miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi oraz dodatkowo po 1 miejscu postojowym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla usług oraz obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych;

6) walory ekonomiczne przestrzeni:

obszar opracowania posiada dostęp do dróg oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, zaopatrzenia w wodę i gaz. Na terenie opracowania nie występują drogi publiczne, drogi wewnętrzne bądź ciągi pieszo-jezdne, natomiast sieć komunikacyjna w najbliższym sąsiedztwie jest bardzo dobrze rozwinięta. Jej głównym elementem jest ul. Słowiańska (droga lokalna), która łączy się bezpośrednio z drogą krajową nr 71 (około 200 m w kierunku zachodnim od granicy opracowania) oraz rozprowadza ruch pojazdów z Aleksandrowa Łódzkiego w stronę miasta Łódź. Działki zlokalizowane bezpośrednio przy ww. ulicy są z niej również obsługiwane.

Drogą niższej klasy jest ulica Okrężna przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru opracowania. Za jej pośrednictwem obsługiwana jest zabudowa usługowo-produkcyjna oraz stacja paliw zlokalizowane w tej części opracowania.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz zewnętrzny układ drogowy, pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając zarówno realizację funkcji mieszkalnej jak i prowadzenie działalności gospodarczej w formie usług lub obiektów produkcyjnych, tym samym przyczyniając się do rozwoju gospodarczego gminy. Co więcej, rozwiązania planu podtrzymują dotychczasowe przeznaczenie pozwalając na kontynuację prowadzonej dotychczas działalności;

7) prawo własności:

ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu, czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację zabudowy o szerokim wachlarzu konfiguracji w ramach konkretnego przeznaczenia terenu tj.: zabudowy

mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej, usługowej, usługowo-produkcyjnej lub produkcyjnej na zasadach równorzędnych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

9) potrzeby interesu publicznego:

plan miejscowy uwzględnia potrzeby interesu publicznego. W zależności od zaistniałych potrzeb plan nie wyklucza możliwości zlokalizowania usług o charakterze publicznym;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie wszelkich urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym na wszystkich terenach, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

organ sporządzający niniejszy plan zapewnił udział społeczeństwu w opracowywaniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez:

a) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków,

b) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag;

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Uchwałę Nr XXXIV/329/17 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 26 stycznia 2017 r. Następnie według art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

a) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 7 lutego 2017 r. o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

b) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

c) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

d) następnie dnia 23 lutego 2017 r. Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwaliła Uchwałę Nr XXXVI/342/17 w sprawie zmiany uchwały nr XXXIV/329/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 stycznia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 – zmianie uległo wyłącznie brzmienie §2 uchwały nr XXXIV/329/17,

e) ponownie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 7 kwietnia 2017 r. o podjęciu zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,

f) ponownie zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,

g) ponownie wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko,

- h) rozpatrzył złożone wnioski,
- i) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- j) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- k) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która wydała pozytywną opinię dopuszczając tym samym projekt planu do dalszego procedowania,
- l) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko,
- m) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień,
- n) ogłosił w dniu 6 grudnia 2017 r. o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył ten projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 18 grudnia 2017 r. do 12 stycznia 2018 r. oraz w dniu 9 stycznia 2018 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami,
- o) wyznaczył termin do 5 lutego 2018 r. , w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnieść uwagi dotyczące projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko,
- p) podczas wyłożenia do publicznego wglądu nie wniesiono uwag zarówno do projektu planu jak i projektu prognozy oddziaływania na środowisko, w związku z czym, czynność polegająca na ich uwzględnieniu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

plan miejscowy ustala zaopatrzenie w wodę z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej oraz z indywidualnych ujęć. Ponadto wprowadza ustalenia w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Uwzględnia również występowanie na całym obszarze mppz głównego zbiornika wód podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”.

2. Ustalając przeznaczenie terenu organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne:

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości na cele: mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe, usługowe, usługowo-produkcyjne czy produkcyjne w tym stację paliw. W ramach usług, w zależności od zaistniałych potrzeb, możliwe jest lokalizowanie zarówno usług komercyjnych jak i usług o charakterze publicznym, tym samym uwzględniając interes prywatny i publiczny. Zaproponowane rozwiązanie zapewnia nie tylko bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpiecza możliwość racjonalnego prowadzenia sieci infrastruktury technicznej. Analizy ekonomiczne (prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego), środowiskowe (opracowanie ekofizjograficzne), społeczne (przede wszystkim zapotrzebowanie społeczne na dane funkcje) wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

3. Teren objęty planem znajduje się w obszarze o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, a powstająca tu zabudowa będzie uzupełniała istniejącą, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego.

W bezpośrednim obszarze planu zlokalizowana jest droga publiczna, która może bezpośrednio i pośrednio obsługiwać przyległe nieruchomości.

4. W zakresie ułatwienia przemieszczania się pieszych i rowerzystów:

Obszar opracowania planu jest w znacznej mierze zabudowany, a ukształtowanie dróg i zabudowy

w znacznej mierze uniemożliwia samodzielne wyznaczenie ścieżek rowerowych. Obecnie w obrębie terenów znajdujących się w granicach planu ruch rowerowy odbywa się głównie po powierzchni dróg. Projekt planu nie wyklucza możliwości wprowadzania innych rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów w obrębie planu.

5. Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej uchwałą Nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. zmienionej w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych, uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) XXII/226/16 z dnia 31 marca 2016 r.;
- 2) XXXIV/325/17 z dnia 26 stycznia 2017 r.;
- 3) XXXVII/367/17 z dnia 28 marca 2017 r.;
- 4) XL/390/17 z dnia 25 maja 2017 r.;
- 5) XLVII/446/17 z dnia 23 listopada 2017 r.

Zgodnie z harmonogramem uchwalania planów miejscowych potwierdzono, iż obowiązujący na tym terenie plan wymaga częściowej aktualizacji, a zmiana planu uporządkuje i ureguje prawidłowe i docelowe zagospodarowanie terenu oraz skoryguje stan faktyczny zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami. Co więcej, dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą planu jest duży ruch inwestycyjny o czym świadczą liczne wnioski złożone przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp ograniczają, a nawet w niektórych przypadkach blokują lokalnym inwestorom rozwój ich działalności gospodarczych, co bezpośrednio przekłada się na potencjalne zamierzenia inwestycyjne właścicieli nieruchomości objętych zmianą planu.

Warto w tym miejscu dodać, że ostatnia zmiana studium została uchwalona dnia 29 września 2016 r. czyli pół roku po tym jak Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim (31 marca 2016 r.) uchwaliła zmianę uchwały nr XVI/161/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 listopada 2015 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Biorąc zatem powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując do sporządzenia zmiany planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

6. Zgodnie z opracowaną prognozą skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu szacunkowe docelowe wpływy do budżetu gminy oraz koszty związane z jego uchwaleniem przedstawiają się następująco:

1) dochody gminy:

a) podatek od budynków:

– roczny docelowy dochód – nowa zabudowa $\approx 20\,287$ zł,

– sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że poziom docelowych rocznych wpływów zostanie osiągnięty w 5. roku od uchwalenia planu (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) $\approx 148\,096$ zł,

b) podatek od gruntów – sumaryczny docelowy dochód w okresie 10 lat, przy założeniu, że w 5. roku po uchwaleniu planu wszystkie przewidziane w nim tereny zostaną zabudowane (obliczenia nie zawierają zmian stawek podatków) $\approx 91\,960$ zł,

c) sprzedaż nieruchomości gminnych – 0 zł,

d) opłata adiacencka – 0 zł,

e) opłata planistyczna 54 369 zł;

2) wydatki gminy:

a) wykup terenów pod cele publiczne – 0 zł,

- b) realizacja zadań własnych gminy – 0 zł,
- c) roszczenia z tytułu uniemożliwienia bądź istotnego ograniczenia z korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób – 0 zł,
- d) roszczenia z tytułu obniżenia wartości nieruchomości – 0 zł.

Oszacowane kwoty zostały zaokrąglone w celu osiągnięcia przejrzystości progностycznej. W prognozie nie uwzględniono innych dochodów dotyczących np. podatków od środków transportowych, podatków od posiadanych psów, opłat administracyjnych, opłat skarbowych oraz odsetek za nieterminowo wnoszone opłaty, które mogą stanowić znaczącą pozycję w dochodach własnych gminy, lecz na etapie prognozy oszacowanie ich jest niemożliwe bądź obciążone dużym błędem. Prognozą nie objęto również dokładnych kosztów operatów szacunkowych nieruchomości. Należy pamiętać, że część sytuacji skutkujących dochodami gminy może nigdy nie zaistnieć (np. brak sprzedaży przed upływem 5 lat działek, dla których istnieje możliwość naliczenia opłaty planistycznej).

Niniejsza prognoza odnosi się wyłącznie do zmian w zagospodarowaniu będących wynikiem uchwalenia projektowanego planu.

Uchwalenie i realizacja przedmiotowej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyczyni się do zasilenia budżetu Gminy i nie spowoduje jego znacznego obciążenia (główne koszty dotyczą obsługi procesu inwestycyjnego, zatem nie wynikają bezpośrednio z przyjętych założeń mpzp).

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.