

**UCHWAŁA NR LXXXII/586/24
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 29 lutego 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego Uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej

w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, zwaną dalej „planem miejscowym”.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku.

§ 2. Integralną częścią uchwały jest załącznik graficzny nr 1 zwany dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzony w skali 1:1000.

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;

- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;
- 4) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń, wiatrołapów zewnętrznych, przedsionków oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 6) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 8) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć w szczególności katalog usług zgodny z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza;
- 6) stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza;
- 9) granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi;
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów”;
- 5) stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem:
 - a) w sąsiedztwie lasu zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym obowiązuje sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) §15 pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- 3) dla istniejącej w dniu sporządzenia planu miejscowego zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków:

- a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dotyczącymi parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) o wysokości większej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób jednokrotnie wykraczający poza istniejącą wysokość o maksymalnie 1 m,
 - c) usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny z możliwością prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu przebudowy, montażu, remontu i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami planu miejscowego, z możliwością prowadzenia rozbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, przy czym wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem
- a) inwestycji:
 - z zakresu infrastruktury technicznej,
 - drogowych,
 - celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed hałasem na terenach **1MNW** i **2MNW**, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
- a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód podziemnych:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;

- 6) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się urządzenia inne niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednolicenia w granicach działki budowlanej kolorystyki:
 - a) elewacji budynków,
 - b) materiałów wykończeniowych budynków;
- 2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;
- 3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szkliwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) strefę ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków wraz z kaplicą grobową rodziny Wężyków pw. Przemienienia Pańskiego wpisaną do rejestru zabytków pod nr A/627/127 decyzją z dnia 25.08.1967 r., zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym, obejmującą w części tereny **1MNW** i **1KDZ**, w zasięgu której obowiązuje:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych o gabarytach niezakłócających ekspozycji zabytkowego cmentarza, przy czym ustala się zakaz lokalizowania nowych sieci uzbrojenia technicznego w formie napowietrznej, w tym słupowych stacji transformatorowych,
 - b) kształtowanie zieleni w sposób podkreślający ekspozycję zabytkowego cmentarza;
- 2) ochronę wskazanych na rysunku planu miejscowego stanowisk archeologicznych:
 - a) o nr AZP:
 - 65-49/29,
 - 65-49/44,
 - b) w zasięgu których obowiązuje w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;
- 3) strefę ochrony archeologicznej w obrębie której obowiązuje przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym brak jest:

- 1) obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem miejscowym terenów spełniających warunki przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów” występujący na całym obszarze objętym planem miejscowym, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, ponieważ dla województwa łódzkiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się, z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1MNW, 2MNW** na 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1MNW, 2MNW** na 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:

- 1) dróg publicznych, w tym dojeżdż lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
 - b) nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
 - c) dla nieprzelotowego zakończenia ciągu nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. W granicy obszaru objętego planem miejscowym nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach **1MNW, 2MNW** na 1200 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) drogi publiczne, w tym dojeżdżia lub dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
 - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,

- dla nieprzelotowego zakończenia ciągu nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,

d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1.

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

1) zakaz lokalizowania usług:

a) handlu hurtowego,

b) związanych z gospodarowaniem odpadami;

2) strefę ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:

a) sytuowania:

- budynków mieszkalnych,

- zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,

b) realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

3) strefę ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:

a) zakaz sytuowania niepodłączonych do sieci wodociągowej:

- budynków mieszkalnych,

- zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,

b) zakaz realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,

c) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych.

§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:

a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) utrzymanie terenu **1KDZ** w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr DP1134E z powiązaniem od wschodu z drogą gminną nr DG120023E,

c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojazdu i dojścia, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez:

a) tereny **1KDZ**, **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** oraz drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) dojścia, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci niskiego napięcia w formie linii:
 - napowietrznych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - kablowych,
 - b) sieci średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - c) dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - d) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 8;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 8;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, z zastrzeżeniem:
 - obowiązuje zakaz realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w obszarze stref ochrony sanitarnej do 50 m oraz od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych sytuowanych w obszarze strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
 - a) bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - b) przemysłowych z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
 - prawa wodnego,
 - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,

- odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;

11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:

- a) odpadów,
- b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;

12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 17. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:

- 1) 1MNW, 2MNW w wysokości 30%,
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1MNW, 2MNW ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji:

- a) usług wyłącznie w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
- b) kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budynków:
 - mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,

b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;

4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną na 0,6,
- b) minimalną na 0,1;

5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%;

6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;

7) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:

- nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
- nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,

b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:

- nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
- nachylenie połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,

c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- czerwieni,
- brązu;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogę zbiorczą.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod urządzenia obce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4 m do 20 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym:

- 1) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowania z wydzielonym polem widoczności.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod urządzenia obce zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1KDD:**

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m jak na rysunku planu miejscowego,
 - b) plac do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;
- 2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności;
- 3) **3KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,2 m do 14,5 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowania z wydzielonym polem widoczności.

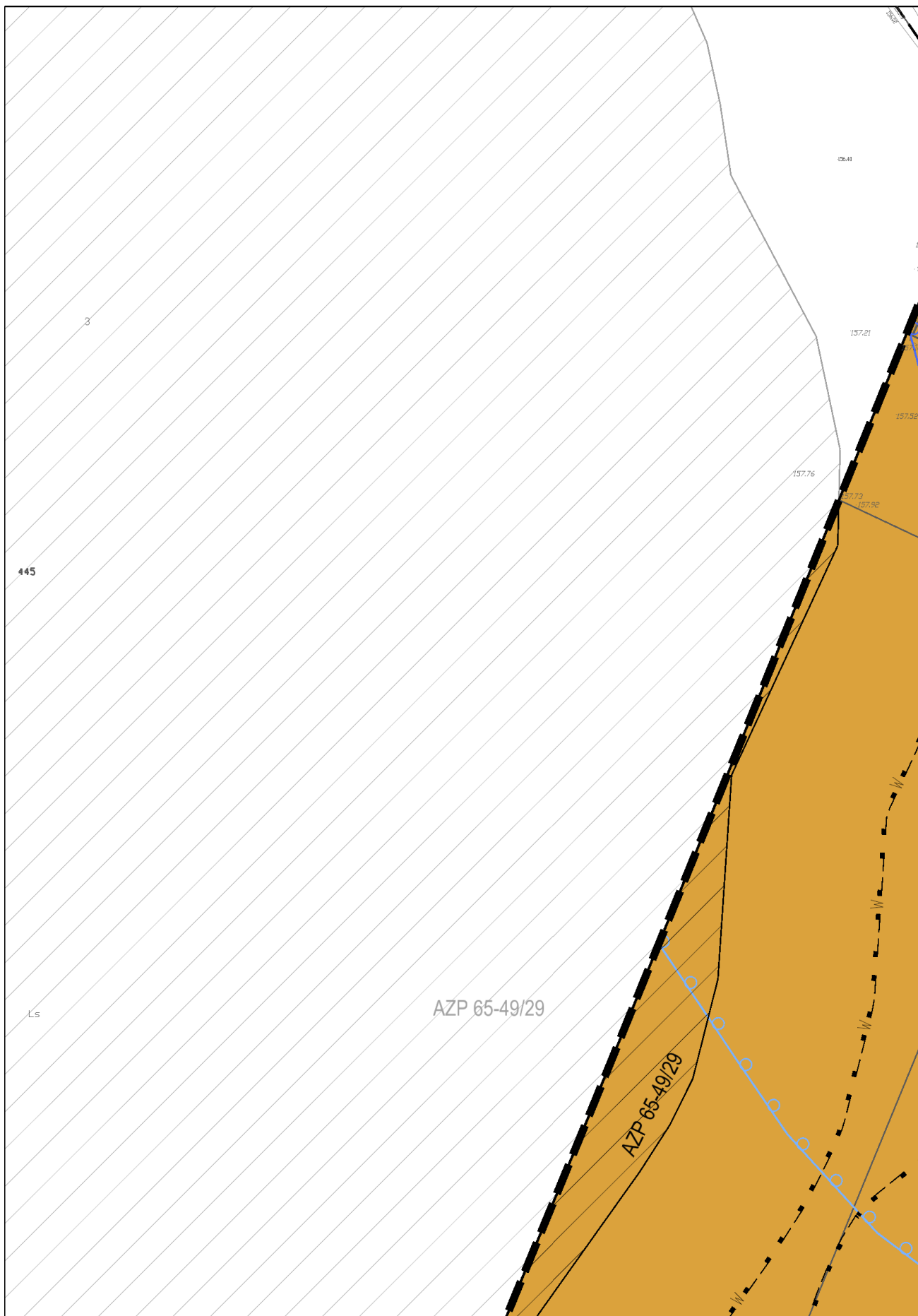
Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

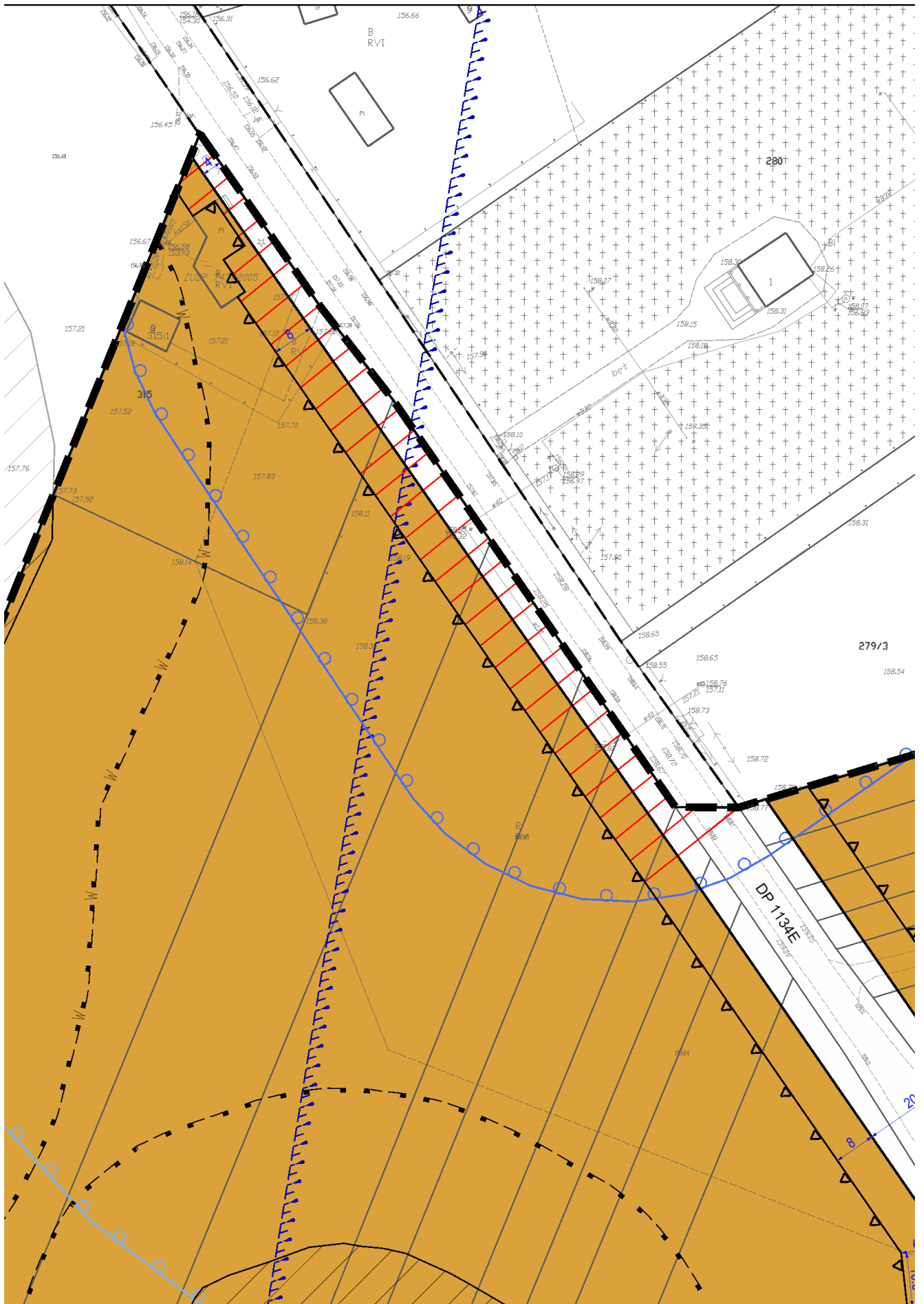
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk



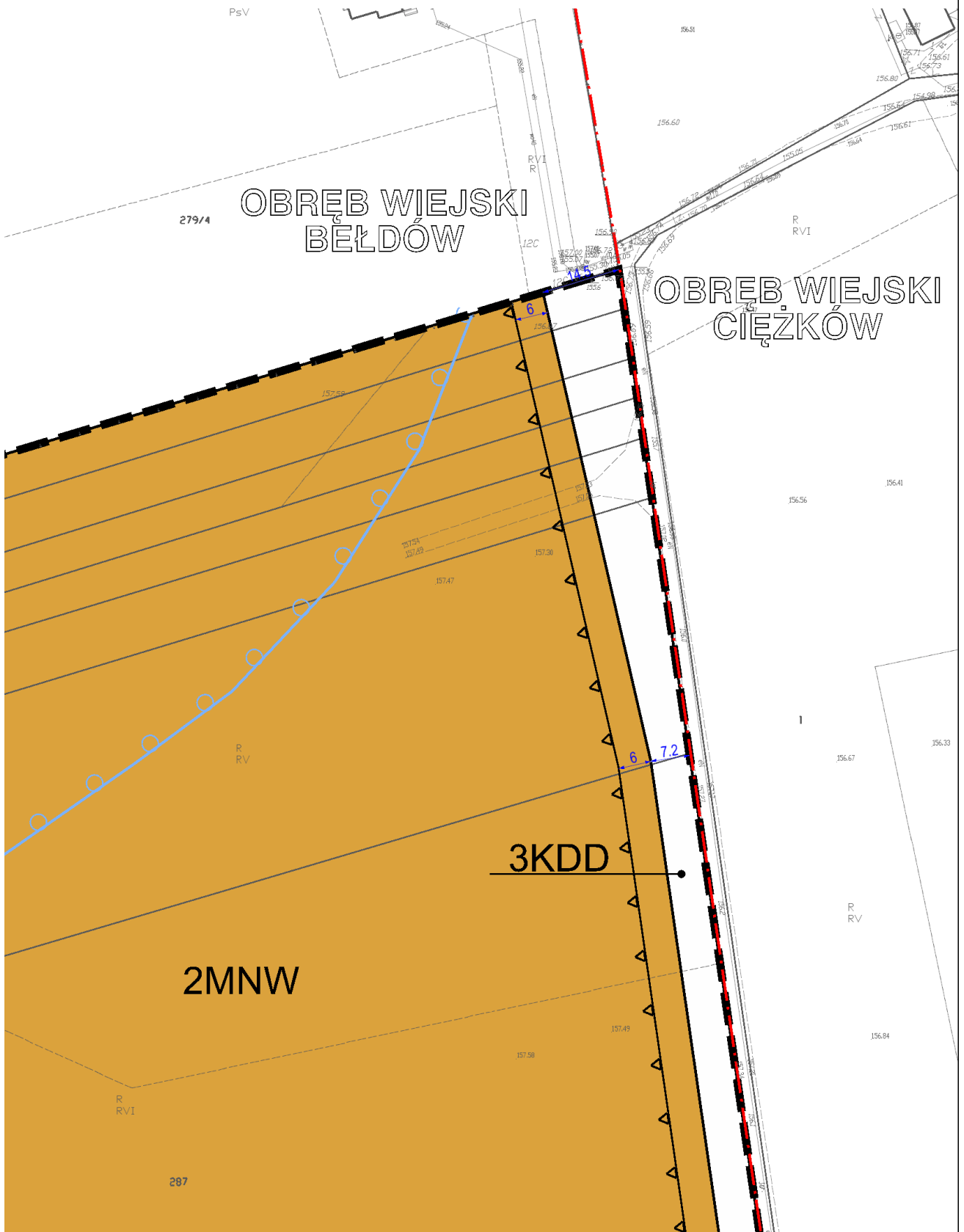


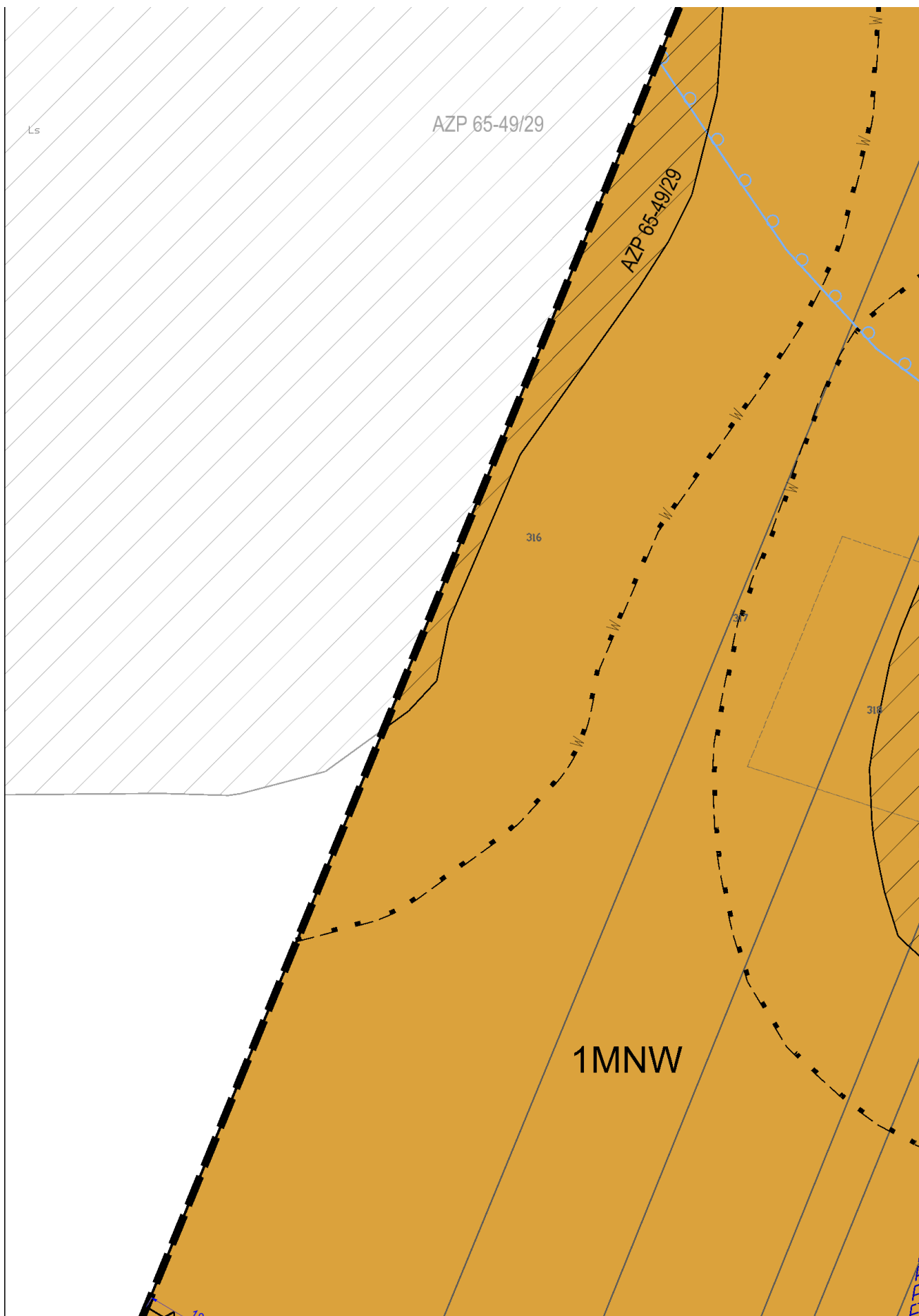
Zmiana miejscowego planu zagosp. dla fragmentu obrębu v

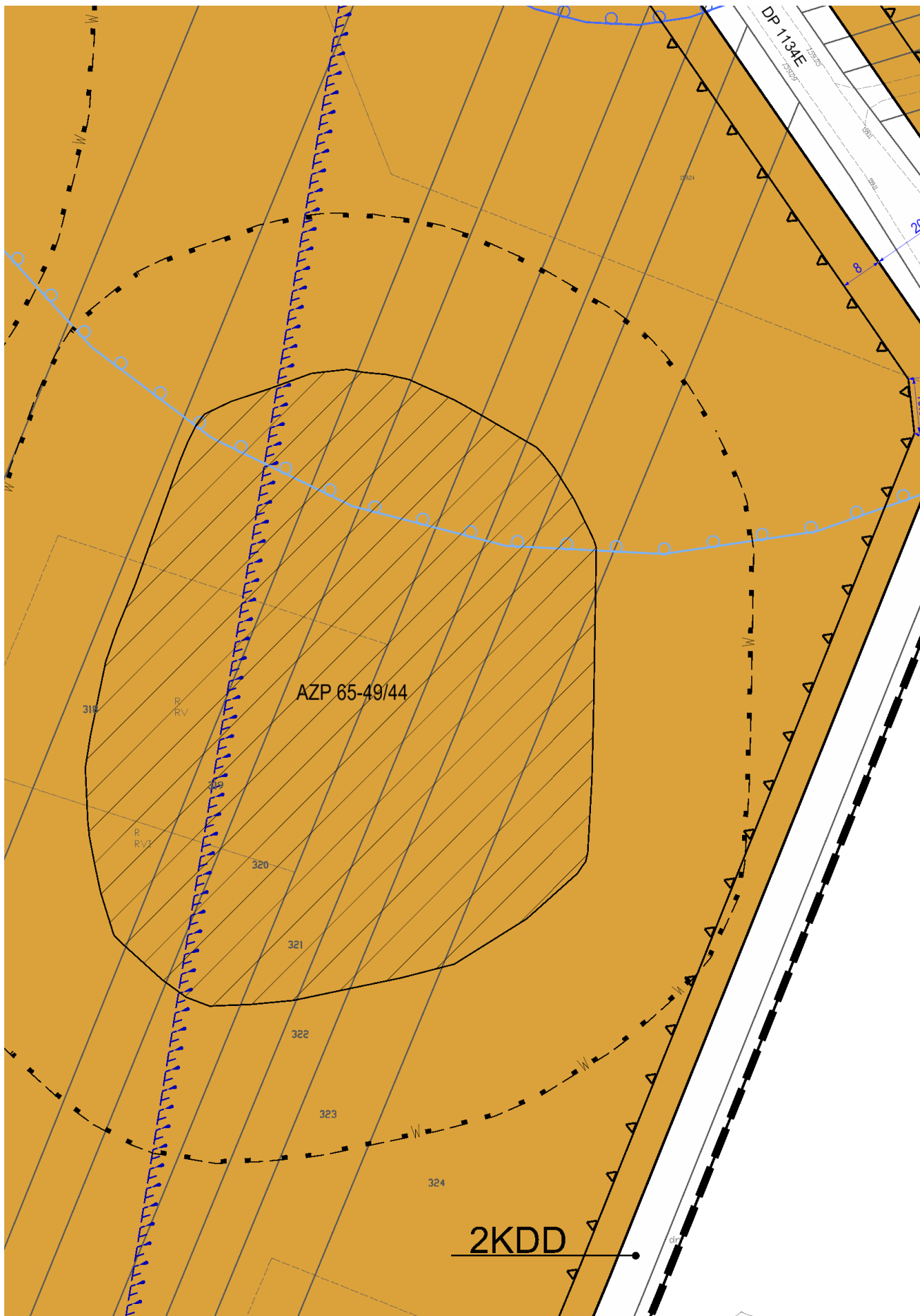


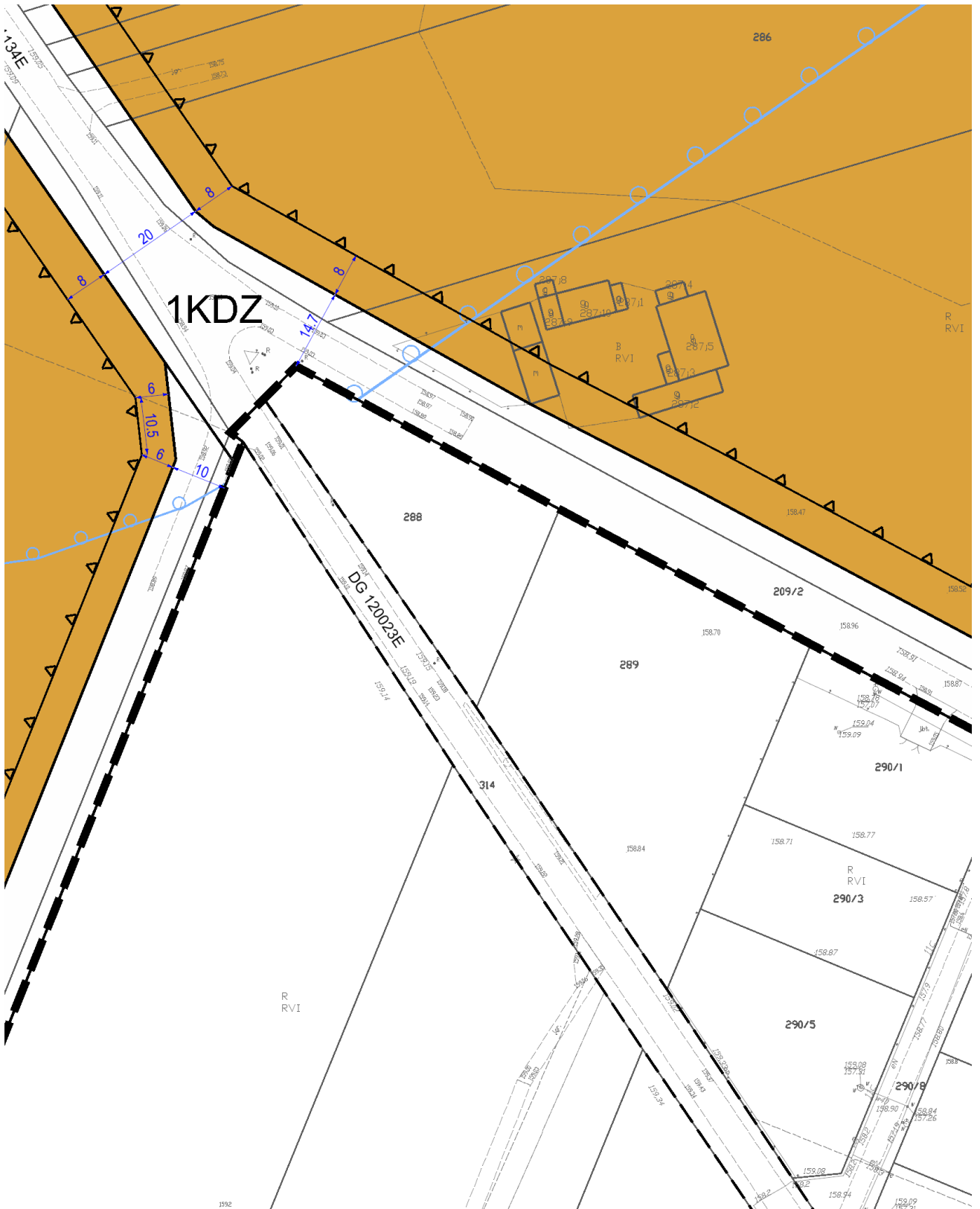
Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki w obrębie wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E

Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 r.



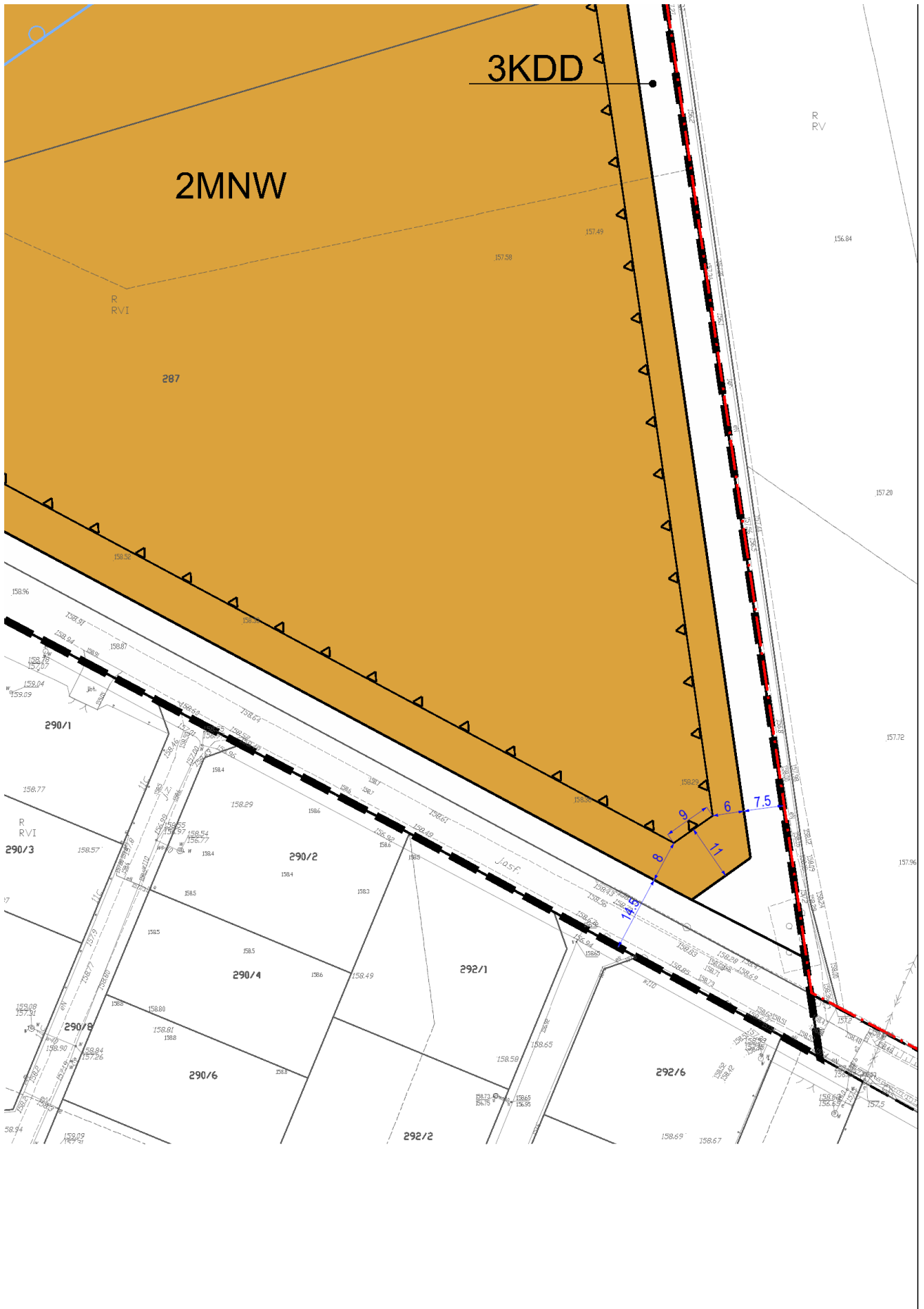




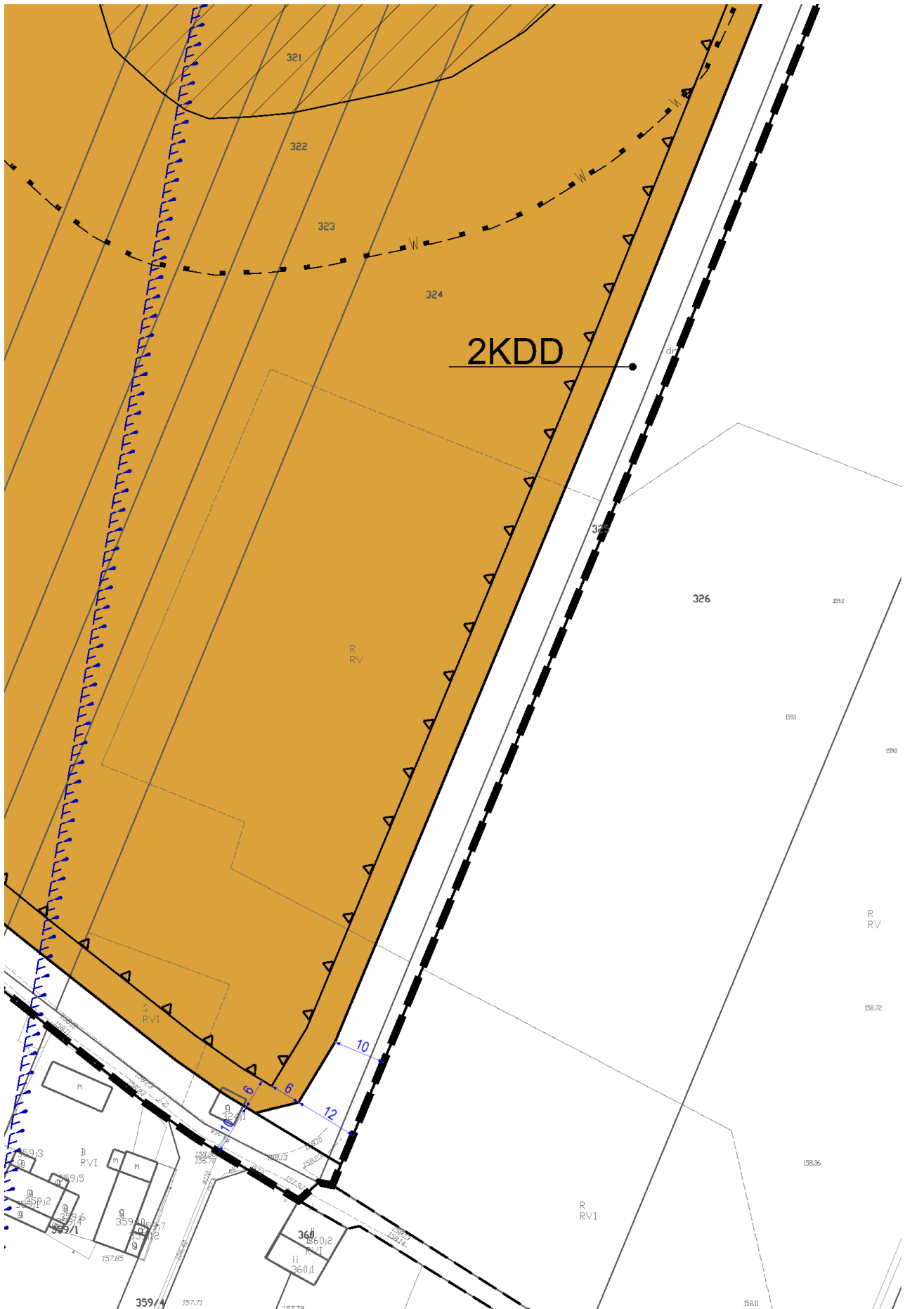


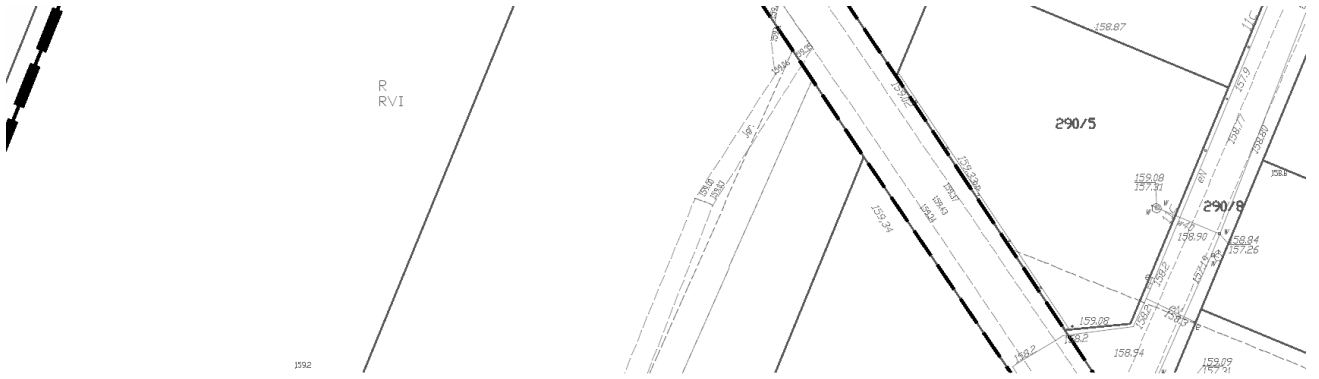
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej









OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

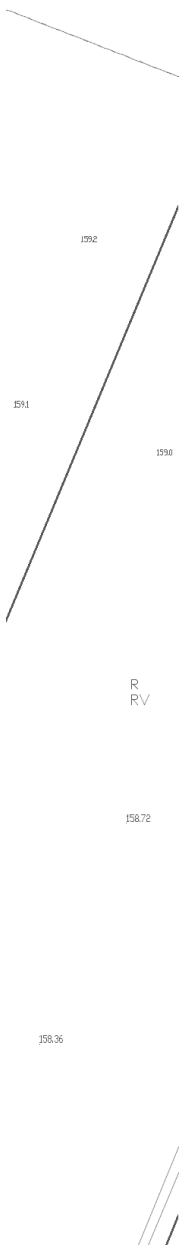
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu

- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- Strefa ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza
- Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP
- Granica strefy ochrony archeologicznej
- Granica strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza
- Granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza

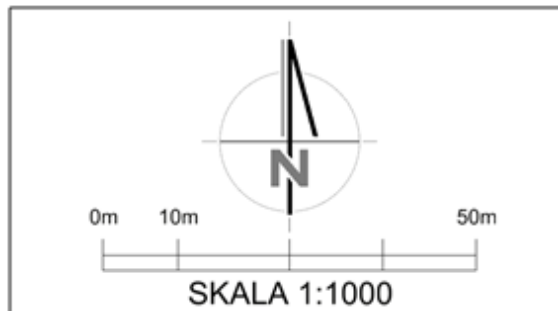
OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów”
- Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem objętym planem miejscowym
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"





WZGLĘDNYCH:



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH	PL-2000 strefa 6
ZRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ	Starosta Zgierski licencja nr 6642.2211.2022.MD_1020_P z dnia 22.07.2022 r.



MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100
50-424 WROCLAW
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA/MASTER-PLAN.PL
NIP: 6391908558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E
RYSunEK:	Rysunek planu miejscowego. Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/566/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski
SKALA:	1:1000
DATA:	29 luty 2024 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Granice sołectw
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Granice konserwatorskiej strefy ochrony zabytkowych cmentarzy
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy (50 m)
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN_{ML} Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ZL Zabudowa zieleni leśnej
- ZC Teren cmentarzy
- RM Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- Obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 497, poz. 1273, poz. 1407, poz. 1429, poz. 1641, poz. 1693 i poz. 1872.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania, uwzględniając przy tym aktualne obostrzenia wynikające z obowiązującego aktu prawa miejscowego.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości oraz spójnych linii zabudowy.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Obszar planu nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy zagrodowej, zieleni naturalnej, rolne oraz drogowej komunikacji publicznej i wewnętrznej.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

Według struktury użytków gruntowych na obszar opracowania składają się w: 94,1% grunty orne, 4,2% drogi, 0,7% tereny mieszkaniowe, 0,6 % grunty rolne zabudowane oraz w 0,4% sady. W granicach przedmiotowego terenu nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III) oraz grunty leśne.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” oraz występowanie na całym obszarze terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów”, w zasięgu których należy postępować zgodnie z licznymi przepisami odrębnymi, które mają na celu ich kompleksową ochronę.

Na przedmiotowym obszarze nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz otuliny.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Plan uwzględnia dwa stanowiska archeologiczne wpisane do ewidencji zabytków archeologicznych w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP) i ustala dla nich ochronę wraz ze strefami ochrony archeologicznej wyznaczonymi wokół nich. W przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany

charakteru prowadzonej działalności w ich zasięgu, skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego.

Co więcej, plan wyznacza strefę ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków wraz z kaplicą grobową rodziny Wężyków pw. Przemienienia Pańskiego wpisaną do rejestru zabytków, w zasięgu której obowiązują szczególne ustalenia mające na celu ochronę ekspozycji ww. obiektów.

Na obszarze opracowania nie występują obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja planu nie spowoduje negatywnych skutków dla dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury: technicznej, drogowej i celu publicznego;
- 2) ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub społeczne;
- 4) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy (z pewnymi wyjątkami opisanymi w uchwale);
- 5) ustalenie strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza i strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza;
- 6) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 7) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na obszarze Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszar opracowania znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w planie nieprzekraczalną linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Wszystkie działki zlokalizowane w granicach Planu posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Ponadto, obszar Planu posiada dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, telekomunikacji, a także zaopatrzenia w wodę.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia planu przewidują także (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizację sanitarną, ciepło oraz realizację odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację funkcji mieszkaniowej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowym obszarze nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

Na obszarze planu obowiązują obecnie dwa akty prawa miejscowego:

1) "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki", który został przyjęty uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. a następnie zmieniony uchwałą nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.;

2) „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów” uchwalony uchwałą nr XXXIX/359/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2013 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, m.in. poprzez postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru planu w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) wprowadzenie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej kosztem terenów: rolnych, upraw rolnych i zabudowy zagrodowej, zgodnie z wnioskami złożonymi do tut. urzędu przez osoby fizyczne,
- 2) wprowadzenie zakazu realizacji usług mogących powodować konflikty społeczne;
- 3) usankcjonowanie istniejącego układu komunikacyjnego;
- 4) wprowadzenie stref ochrony sanitarnej;
- 5) ochronę wartości kulturowych.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający Plan zapewnił udział społeczeństwu w jego opracowywaniu, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacyjnym 40i4 Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 10 czerwca 2022 r. o podjęciu uchwały nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) 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;

- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
 - 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
 - 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
 - 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał pozytywną opinię;
 - 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu zmiany planu oraz wprowadził zmiany wynikające z uwag przedłożonych przez instytucje i organy biorące udział w procedurze planistycznej;
 - 9) ogłosił w dniu 3 listopada 2023 r. o wyłożeniu projektu zmiany 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 13 listopada 2023 r. do 8 grudnia 2023 r. oraz w dniu 22 listopada 2023 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Ponadto, w ogłoszeniu podano również termin do 29 grudnia 2023 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu i prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 10) do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.
- Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych). Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych, a także wyznaczono strefy ochrony sanitarnej, w zasięgu których obowiązuje m.in. zakaz realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych. Plan uwzględnia również występowanie na części obszaru mpzp Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości zabudową mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Teren objęty Planem znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Aktualnie, najbliższe sąsiedztwo obszaru to tereny rolne, leśne, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i cmentarz. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia planu umożliwią realizację funkcji, które częściowo będą uzupełnieniem istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Najbliższy przystanek autobusowy o nazwie „Bełdów dz. 288” znajduje się we wschodniej części obszaru opracowania, przy drodze gminnej nr 120023E i jest obsługiwany przez firmę przewozową FKF Spółka z o.o. linii: Aleksandrów Łódzki-Zgniłe Błoto-Słowak-Bełdów-Adamów-Sanie.

Obecnie na obszarze planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy, natomiast plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się rowerzystów w jego obrębie.

Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniają: tereny 1KDZ, 1KDD, 2KDD i 3KDD oraz drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, a także dojścia i dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta i gminy Aleksandrów Łódzki przyjętymi Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki (dalej Analiza).

Powyższa uchwała została zmieniona, w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) VII/55/19 z dnia 28 lutego 2019 r.;
- 2) XI/77/19 z dnia 30 maja 2019 r.;
- 3) XVIII/126/19 z dnia 21 listopada 2019 r.;
- 4) XXI/158/20 z dnia 27 lutego 2020 r.;
- 5) XXX/200/20 z dnia 30 września 2020 r.;
- 6) XXXI/208/20 z dnia 29 października 2020 r.;
- 7) XL/284/21 z dnia 20 maja 2021 r.;
- 8) XLIII/318/21 z dnia 29 września 2021 r.;
- 9) L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 r.;
- 10) LIX/425/22 z dnia 22 września 2022 r.;
- 11) LXVII/486/23 z dnia 23 lutego 2023 r.;
- 12) LXXX/574/24 z dnia 11 stycznia 2024 r.

Analiza na podstawie ogólnej oceny zgodności obowiązujących MPZP z przepisami Ustawy wskazuje, iż zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie planu miejscowego z 2004 r., choć nie wskazuje, iż dokładnie chodzi o ustalenia dla przedmiotowego obszaru. Z kolei w odniesieniu do planu miejscowego z 2013 r. analiza wskazuje, iż nie ma konieczności jego natychmiastowej zmiany. Ponadto, w wieloletnim planie sporządzania mpzp oceniono, iż dla obrębu Beldów jest najmniejsza potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP. Niemniej jednak, teren ten został uwzględniony w procedurach planistycznych zaplanowanych na 2022 r. podczas dziewiątej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych przyjętej uchwałą Nr L/367/22 z dnia 24 lutego 2022 r.

Dodatkowymi czynnikami przemawiającym za zmianą planu są: ruch inwestycyjny, o czym świadczy liczba wniosków złożonych przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp oraz potrzeba usankcjonowania kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne, co bezpośrednio przekłada się zarówno na rozwój gospodarczy gminy.

Należy zatem 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 oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa BIP gminy Aleksandrów Łódzki, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapę strony, deklarację dostępności, pomoc;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp może przynieść gminie dochody związane z podatkami od gruntów i budynków oraz od czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi z opłaty adiacenckiej czy tzw. "renty planistycznej". Prognozuje się również, że w wyniku zmiany planów obowiązujących wystąpią dodatkowe wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi), a tym samym realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 504,7 tys. zł wskazuje, że uchwalenie zmiany planu przyniesie gminie zyski finansowe w perspektywie 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących dochodami jak i wydatkami gminy może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz. U. z 2023 r. poz. 1688/), 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, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.