

Projekt

z dnia 16 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR II/ /24
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 23 maja 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj - etap 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609), 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. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LXVII/490/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj zmienionej uchwałą Nr LXXVI/550/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 roku w sprawie: zmiany uchwały Nr LXVII/490/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj, 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 roku, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj - etap 1, 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 obszaru etapu 1 określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr LXXVI/550/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 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 zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku lub budowli w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) budowli infrastruktury technicznej, o ile ustalenia ogólne lub szczegółowe uchwały nie stanowią inaczej,
 - b) elektrowni słonecznej lokalizowanej w strefie wydzielenia wewnętrznego,
 - c) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń 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,
 - d) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 4) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 5) **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;
- 6) **strefie wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **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 udział powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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) strefa wydzielenia wewnętrznego;
- 5) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 6) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW.

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) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 4) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 5) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 6) rów melioracyjny wraz z oznaczeniem;
- 7) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 8) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 9) projektowane ujęcie wód podziemnych;
- 10) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 11) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik 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) **PEF-IKO** – teren elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków,
 - b) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - c) **L** – teren lasu.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków i budowli zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym:
 - a) dopuszcza się sytuowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, z wyjątkiem obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - b) dopuszcza się sytuowanie elektrowni słonecznej również w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny, lecz wyłącznie w obszarze strefy wydzielenia wewnętrznego;
 - c) od strony terenów **1L**, **2L** lub lasów zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) 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 o innym przeznaczeniu terenu;
- 4) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów oraz 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;
- 5) nakaz utrzymania istniejących rowów, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ich ciągłości;
- 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) zakaz betonowego utwardzania linii brzegowych;
- 9) na terenie **1PEF-IKO** możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się instalacje o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem: ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące oraz instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energii słonecznej;
- 10) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW obejmującą swym zasięgiem w całości teren **1PEF-IKO**, której przebieg został wskazany na rysunku planu miejscowego, oraz w obrębie której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) nakaz ujednoczenia 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. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak na obszarze objętym planem miejscowym obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską.

§ 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 na rysunku planu miejscowego następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat),
 - c) w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 5) 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 na terenie **1PEF-IKO** ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 4500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na 12 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 4) z zastrzeżeniem: ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
 - a) dróg publicznych, dojazdów lub dojazdów;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 6 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
 - w przypadku nieprzelotowego zakończenia ciągu, nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

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

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz grodzienia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§ 15. 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 **IKDL** w ciągu przebiegu publicznej drogi gminnej nr DG 120020E,
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, 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) teren **IKDL** 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 lub średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - b) dopuszczeniem budowy wewnętrznych stacji transformatorowych,
 - c) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 9;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
- a) sieci gazowej niskiego lub średniego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 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 9;
- 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, w tym z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów technologicznych,
 - 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 w dołach chłonnych lub zbiornikach retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi, wód lub rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 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.

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

§ 17. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w wysokości 1%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF-IKO** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) elektrownię słoneczną;
- 2) oczyszczalnię ścieków.

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) obiekty małej architektury,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) stanowiska postojowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym niezwiązane funkcjonalnie z oczyszczalnią ścieków;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 9 m, przy czym parametr nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 15 m,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dla których obowiązuje maksymalna wysokość zabudowy do 12 m, z wyjątkiem budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności,
 - c) obiektów małej architektury;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,05;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 30%;

- 6) dachy:
- a) o dowolnej geometrii,
 - b) 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,
 - c) o dowolnej kolorystyce;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
- a) 1 stanowisko postojowe na każde 4 osoby zatrudnione,
 - b) 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) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów,
 - b) garaży wbudowanych w bryłę budynku.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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 1,8 m do 6,7 m jak na rysunku planu miejscowego.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1L**, **2L** ustala się przeznaczenie pod las.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

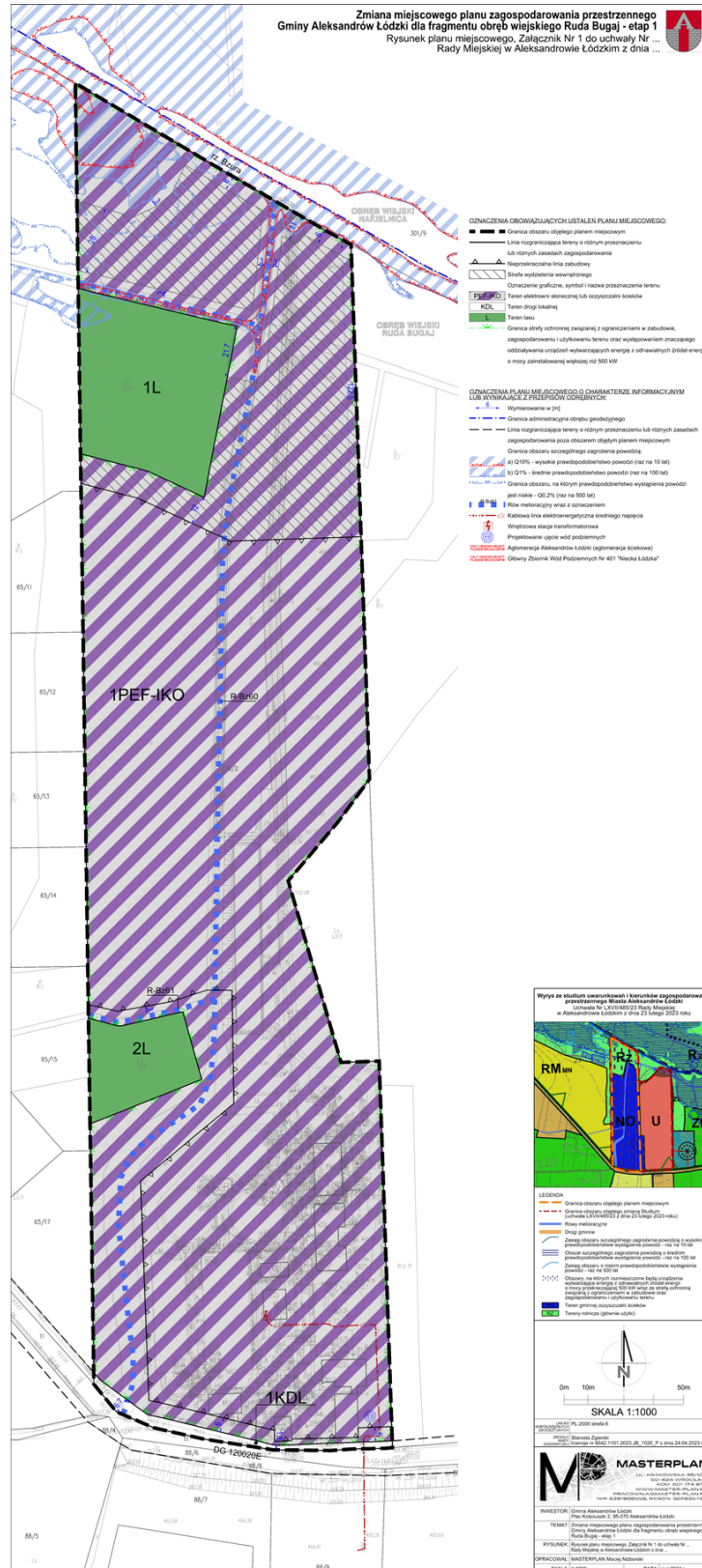
Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

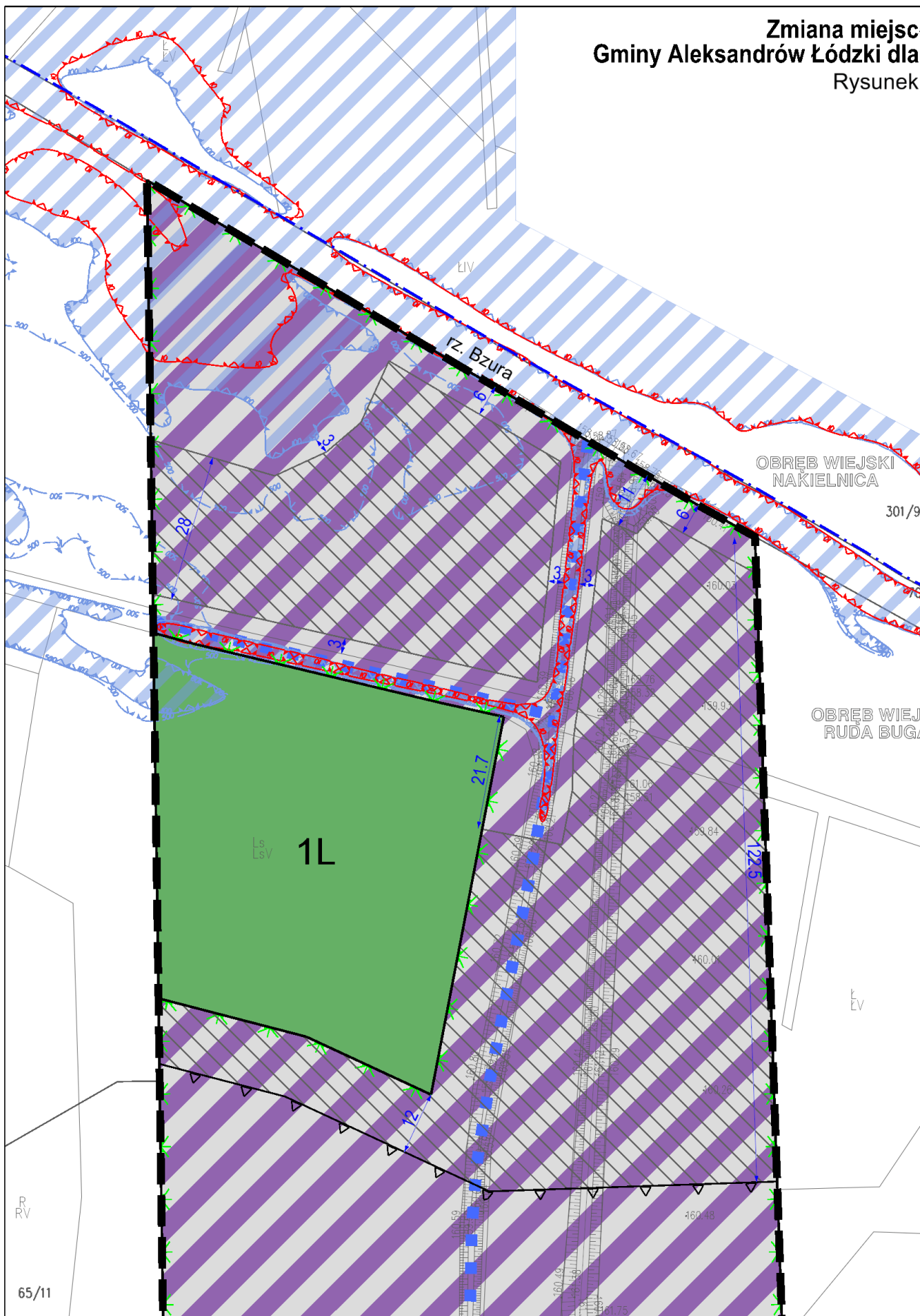
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr II/ /24
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
 z dnia 23 maja 2024 r.

Rysunek planu miejscowego

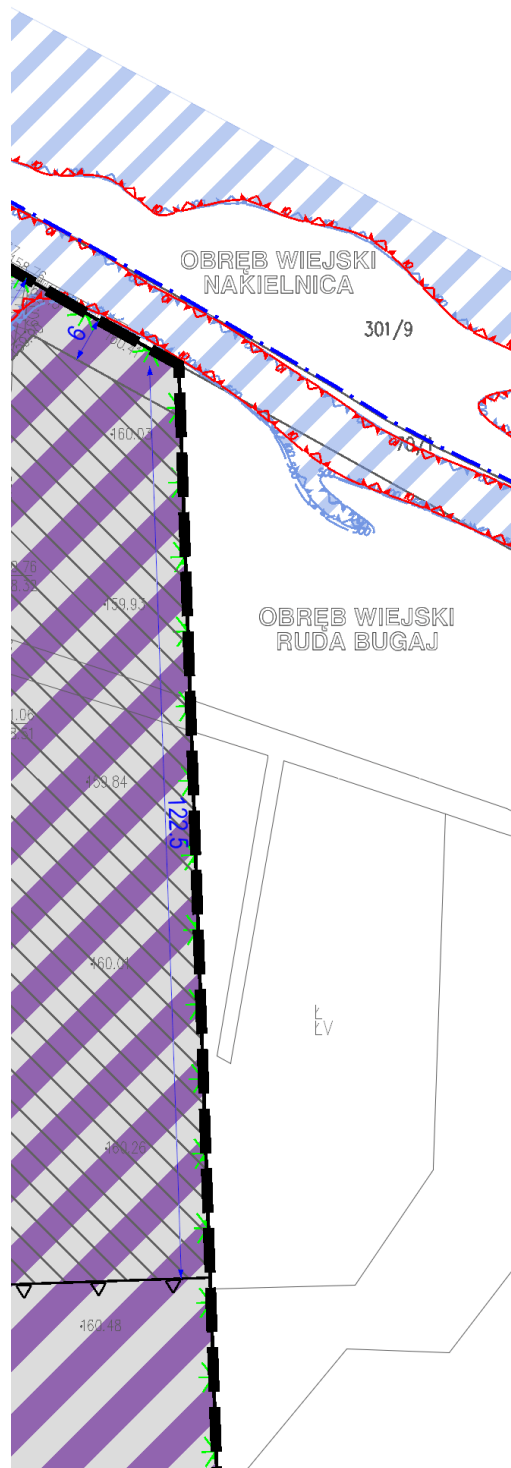


Zmiana miejscowości
Gminy Aleksandrów Łódzki dla
Rysunek



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Aleksandrowie Łódzkiej dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj - etap 1

Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

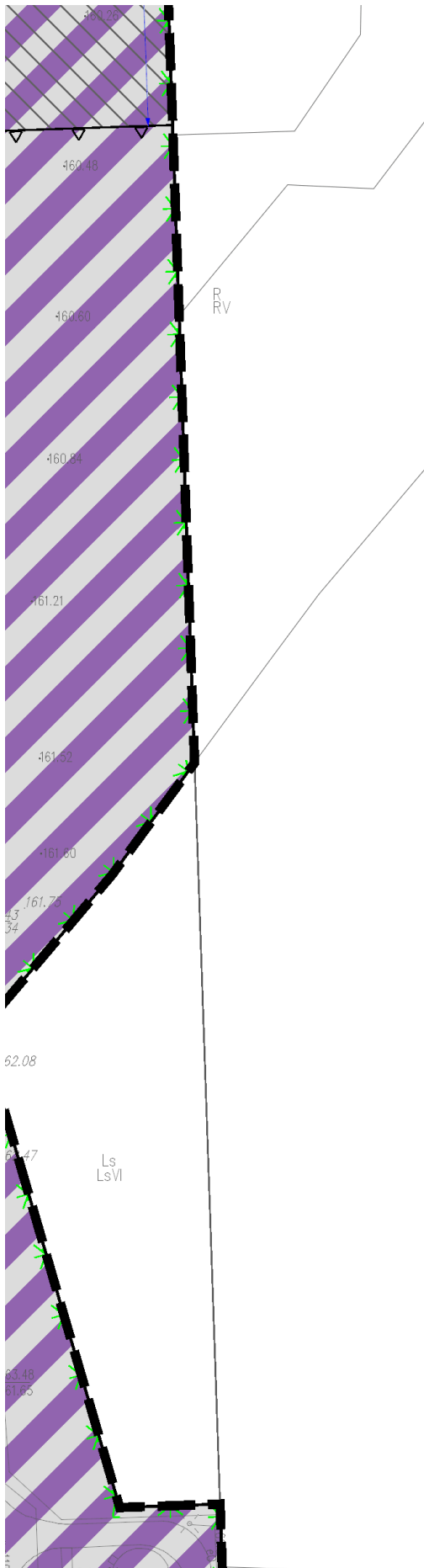
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Strefa wydzielenia wewnętrznego
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- Teren elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków
- Teren drogi lokalnej
- Teren lasu
- Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

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

- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza obszarem objętym planem miejscowym
- Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat)
 - b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)
- Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)
- Rów melioracyjny wraz z oznaczeniem
- Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Wewnętrzna stacja transformatorowa
- Projektowane ujęcie wód podziemnych
- Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

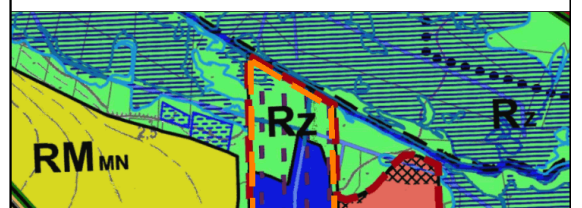
CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

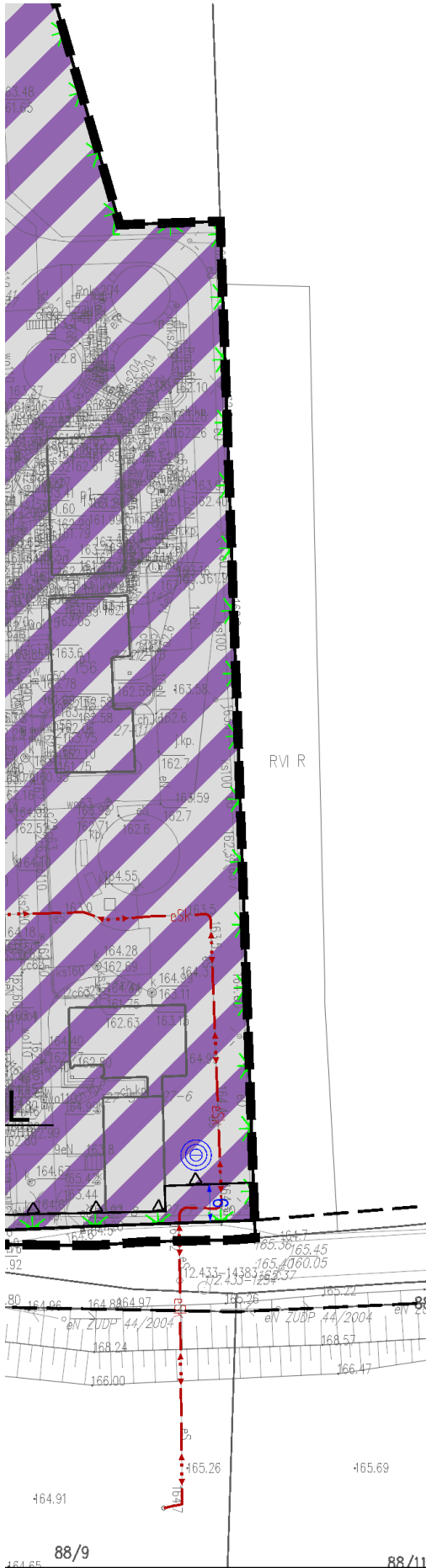


- jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)
- R-Bz61 Rów melioracyjny wraz z oznaczeniem
- eSk Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
- Wnętrzowa stacja transformatorowa
- Projektowane ujęcie wód podziemnych
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSKOWYM Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSKOWYM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

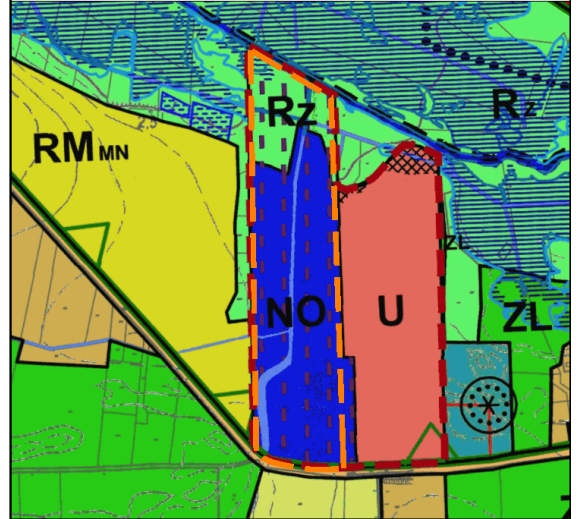
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
 Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej
 w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku





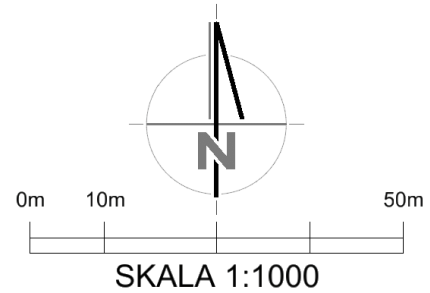


Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
 Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granice obszaru objętego zmianą Studium (uchwała LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 roku)
- Rowy melioracyjne
- Drogi gminne
- Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat
- Zasięg obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat
- ⋮ Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- NO Teren gminnej oczyszczalni ścieków
- RZ Tereny rolnicze (głównie użytki)



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH	PL-2000 strefa 6
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ	Starosta Zgierski licencja nr 6642.1101.2023.JB_1020_P z dnia 24.04.2023 r.

M

MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100
 50-424 WROCLAW
 KOM. 601 174 878
 WWW.MASTER-PLAN.PL
 PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
 NIP: 6391968558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj - etap 1
RYSunEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski
SKALA:	1:1000
DATA:	maj 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr II/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 maja 2024 r.

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

W związku z brakiem uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręb wiejskiego Ruda Bugaj - etap 1, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr II/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 maja 2024 r.

Rozstrzygnięcie 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. 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 II/ /24

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 23 maja 2024 r.

Zalacznik4.xml



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 LXVII/490/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, zmienionej uchwałą Nr LXXVI/550/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 roku w sprawie: zmiany uchwały nr LXVII/490/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj. Zmiana uchwały dotyczyła podziału pierwotnego obszaru objętego opracowaniem na dwa, które procedowane będą w dwóch etapach.

Podział obszaru objętego planem na dwa etapy prac wynikał z konieczności rozbudowy gminnej oczyszczalni ścieków kosztem sąsiednich terenów leśnych, co wiązało się z koniecznością uzyskania zgody Marszałka Województwa Łódzkiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne, w myśl ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Co więcej, z uwagi na brak opisu taksacyjnego dla przedmiotowego użytku leśnego w pierwszej kolejności zaszła potrzeba jego sporządzenia, co miało wpływ na termin realizacji projektu planu miejscowego. W związku z powyższym, podjęto uchwałę zmierzającą do etapowania procedury planistycznej i realizacji pierwotnego obszaru objętego planem w formie dwóch odrębnych planów miejscowych.

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 pkt 4 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:

Przeznaczenia 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 obowiązujących aktów 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. Co istotne, Plan wprowadza teren elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków w granicach wyznaczonego w studium terenu rolniczego (RZ). Niemniej jednak, takie działanie jest zgodne z zapisami Studium, gdyż na str. 255 dokumentu wskazano, iż cyt.: „Granice terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą być korygowane na etapie opracowania planu miejscowego do granic działek, tak aby cała działka mogła być przeznaczona pod zabudowę”. Ponadto, warto zwrócić uwagę, że część ustaleń (dot. przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną – oczyszczalnię ścieków) wynika wprost z ustaleń planu miejscowego przyjętego uchwałą nr XVII/146/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2011 r.

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:

Teren objęty Planem 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: oczyszczalni ścieków, lasu, łąk, zieleni naturalnej oraz rowu melioracyjnego.

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, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopaliny:

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.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakaz utrzymania istniejących rowów, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ich ciągłości;
- 3) możliwość realizacji dachów zielonych;
- 4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do publicznych śródlądowych wód powierzchniowych w myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego;
- 5) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) zakaz betonowego utwardzania linii brzegowych;
- 7) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej.

Według struktury użytków gruntowych na tereny opracowania składają się w większości grunty orne (38,73%) oraz tereny przemysłowe (34,2%). Pozostała część terenu to łąki trwałe, grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych, grunty pod rowami, lasy i grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi. W granicach obszaru opracowania nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III). Zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne wymaga uzyskania zgody, o której mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Plan miejscowy uwzględnia lokalizację projektowanego ujęcia wód podziemnych oraz występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” (obejmującego cały obszar), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Na przedmiotowych obszarach nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz otuliny, a także udokumentowane złoża kopaliny, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

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

Na obszarach opracowania nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) wyznaczenie strefy wydzielenia wewnętrznego, w zasięgu której dopuszcza się lokalizowanie budowli elektrowni słonecznej;
- 3) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną na rysunku Planu nieprzekraczalną linią zabudowy, przy czym od strony terenów 1L, 2L lub lasów zlokalizowanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);

5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenie Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych, natomiast północna część terenu zlokalizowana jest w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia (Q10% i Q1%), w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego. Ponadto, występuje tu również obszar o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (Q0,2%). Obszar opracowania znajdują się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

W Planie wyznaczone zostały strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzone 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:

Obszar objęty Planem posiada dostęp do drogi publicznej oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, telekomunikacji oraz zaopatrzenia w ciepło i wodę.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia Planu przewidują ponadto (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 m.in. funkcji elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowych obszarach nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

W granicach Planu obowiązują obecnie jeden akt prawa miejscowego – Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj – działka 70/2, przyjęty uchwałą nr XVII/146/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2011 r.

1.1.7.prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi 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 obejmujących Plan w sposób zgodny z oczekiwaniem społecznym, pozwalając na realizację m.in. elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków. 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) umożliwienie zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów technologicznych, zgodnie z wnioskiem złożonym do tut. urzędu przez osoby prawne,
- 2) ujawnienie granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) utrzymanie dróg publicznych służących do podstawowej obsługi komunikacyjnej części nieruchomości objętych Planem;
- 4) dopuszczenie możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji o mocy przekraczającej 500 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energii słonecznej.

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 Informacji 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 marca 2023 r. o podjęciu uchwały nr LXVII/490/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 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) z uwagi na konieczność uzyskania dla części działki zgody Marszałka Województwa Łódzkiego w sprawie przeznaczenia prywatnych gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, podjął decyzję o etapowaniu procedury planistycznej;
- 6) w związku z powyższym, ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 3 listopada 2023 r. o podjęciu w dniu 26 października 2023 r., przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim uchwały nr LXXVI/550/23 w sprawie: zmiany uchwały nr LXVII/490/23 z dnia 23 lutego 2023 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko, ponownie określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 7) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 8) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 9) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną,
- 10) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu Planu;
- 11) wprowadził zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 12) ogłosił w dniu 1 marca 2024 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 11 marca 2024 r. do 2 kwietnia 2024 r. oraz w dniu 15 marca 2024 r. zorganizował dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie Planu rozwiązaniami. Ponadto, w ogłoszeniu podano również termin do 17 kwietnia 2024 r., w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany Planu i prognozy oddziaływania na środowisko.
- 13) 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, w tym z indywidualnych ujęć wody wykorzystywanych do celów technologicznych oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie 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. Plan uwzględnia również występowanie na obszarze całego 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 społecznymi, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na funkcje elektrowni słonecznej lub oczyszczalni ścieków.

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):

Obszar objęty zmianą Planu znajdują się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Dostępne jeszcze wolne tereny przeznaczone pod zabudowę stanowią uzupełnienie już istniejącej zabudowy, co spełnia warunek minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz daje możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego (najbliższy przystanek autobusowy o nazwie „Ruda Bugaj 48” znajduje się w odległości ok. 450 m w linii prostej na południowy wschód od terenu opracowania).

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: teren 1KDL zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, a także dojścia, 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 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r., jak i Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 r.

W obu analizach wskazano, iż zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie Planu miejscowego z 2011 r., choć nie wskazano, iż dokładnie chodzi o ustalenia dla przedmiotowego obszaru. Z kolei w wieloletnich planach sporządzania mpzp oceniono, iż dla obrębu wiejskiego Ruda Bugaj jest duża (analiza z 2018 r.) lub średnia (analiza z 2024 r.) potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP.

Ponadto, w analizie z 2018 r. przedmiotowy teren został uwzględniony w procedurach zaplanowanych na 2023 r. podczas jedenastej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr LXVII/486/23 z dnia 23 lutego 2023 r. Z kolei w analizie z 2024 r. teren ten został uwzględniony w harmonogramie wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki jako procedura trwająca.

Dodatkowym czynnikiem przemawiającym za zmianą Planu jest potrzeba dalszego rozwoju gminnej oczyszczalni ścieków związana jej rozbudową i modernizacją, zgodnie z wnioskiem złożonym do tut. urzędu oraz wprowadzenie możliwości wykorzystywania odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW zgodnie z obszarem wyznaczonym w Studium.

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 Ruda Bugaj - etap 1” 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. Nie prognozuje się wpływów pochodzących z opłaty adiacenckiej czy planistycznej. Nie prognozuje się również, aby w wyniku zmiany planu obowiązującego wystąpiły dodatkowe (wcześniej nie przewidziane) 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 958,2 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 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 pkt 4 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 stanowią załączniki do uchwały.

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