

Projekt

z dnia 22 października 2024 r.
Zatwierdzony przez

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

z dnia 31 października 2024 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz art. 67 ust. 1 i 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), w związku z Uchwałą Nr LV/397/22 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 Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów oraz stwierdzając, że plan 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, co następuje:

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, ustalone w Uchwale Nr LV/397/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku, oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni

działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 12) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług,
 - b) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - c) RZM-U – teren zabudowy zagrodowej lub usług,
 - d) RZM – tereny zabudowy zagrodowej,
 - e) KDG – teren drogi głównej,
 - f) KDL – teren drogi lokalnej,
 - g) KDD – tereny dróg dojazdowych,
 - h) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

6) granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - a) MNW-U, RZM-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RZM – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16 m,
 - c) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, rozbudowę i przebudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług minimum 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi oraz nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,0 m w strefie ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości po 7,5 m w obie strony od osi linii, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia pkt 1 nie mają zastosowania w przypadku skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzy droga główna, droga lokalna i drogi dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami KDG, KDL i KDD oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku planu symbolami KR;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę krajową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDG, która częściowo zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem oraz drogę gminną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL, która częściowo zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - a) 8,0 m dla dróg włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych,
 - b) 8,0 m dla dróg, dla których z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe i zakończonych placem do zawracania.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenie przeznaczonym pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą terenu a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz studni,
 - b) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do projektowanej i istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe oraz przydomowych oczyszczalni ścieków;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - c) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
 - a) ogrzewanie budynków z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz ze źródeł indywidualnych, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW-U, MNW, RZM, RZM-U;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDG, KDL, KDD, KR.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG, z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, KDD z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNW-U, 2MNW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;

- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
 - 4) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5;
 - 5) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, polegającego na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
 - 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,4 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych i usługowych do 12,0 m,
 - gospodarczych i garażowych do 6,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:
 - mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
 - 7) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłyśków;
 - 8) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
 - 9) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
 - 10) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5.
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się:
- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,8 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków:
 - mieszkalnych do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych do 6,0 m,

f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:

- mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,

- gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;

5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

a) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,

b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłyśków;

6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

7) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,

8) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RZM**, **2RZM** ustala się:

1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,

e) wysokość budynków: do 10,0 m,

f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków:

- mieszkalnych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,

- gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;

3) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:

a) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,

b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłyśków;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

5) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;

6) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RZM-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczane:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) teren usług kultu religijnego;
- 3) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,2 dla działki budowlanej,
 - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - e) wysokość budynków: do 10,0 m,
 - f) ukształtowanie głównych połączeń dachowych budynków:
 - mieszkalnych i usługowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 5) w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów:
 - a) zakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków okładzin z tworzyw sztucznych typu siding i blachy trapezowej,
 - b) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach czerni, szarości, brązu lub czerwieni z wykorzystaniem faktur matowych nie powodujących odbłyśków;
- 6) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 7) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²;
- 8) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDG	droga główna	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 5,3 m do 9,3 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	poszerzenie istniejącej drogi krajowej
2.	1KDL	droga lokalna	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,6 m do 11,5 m	istniejąca droga gminna wraz z poszerzeniem
3.	1KDD	droga dojazdowa	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,9 m do 4,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	droga istniejąca
4.	2KDD	droga dojazdowa	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do	droga częściowo istniejąca

			15,0 m, droga zakończona placem do zawracania, bez połączenia z drogą 1KDG	
5.	1KR	komunikacja drogowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 14,5 m	droga istniejąca
7.	2KR	komunikacja drogowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m	droga istniejąca
8.	3KR	komunikacja drogowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 14,9 m	droga istniejąca

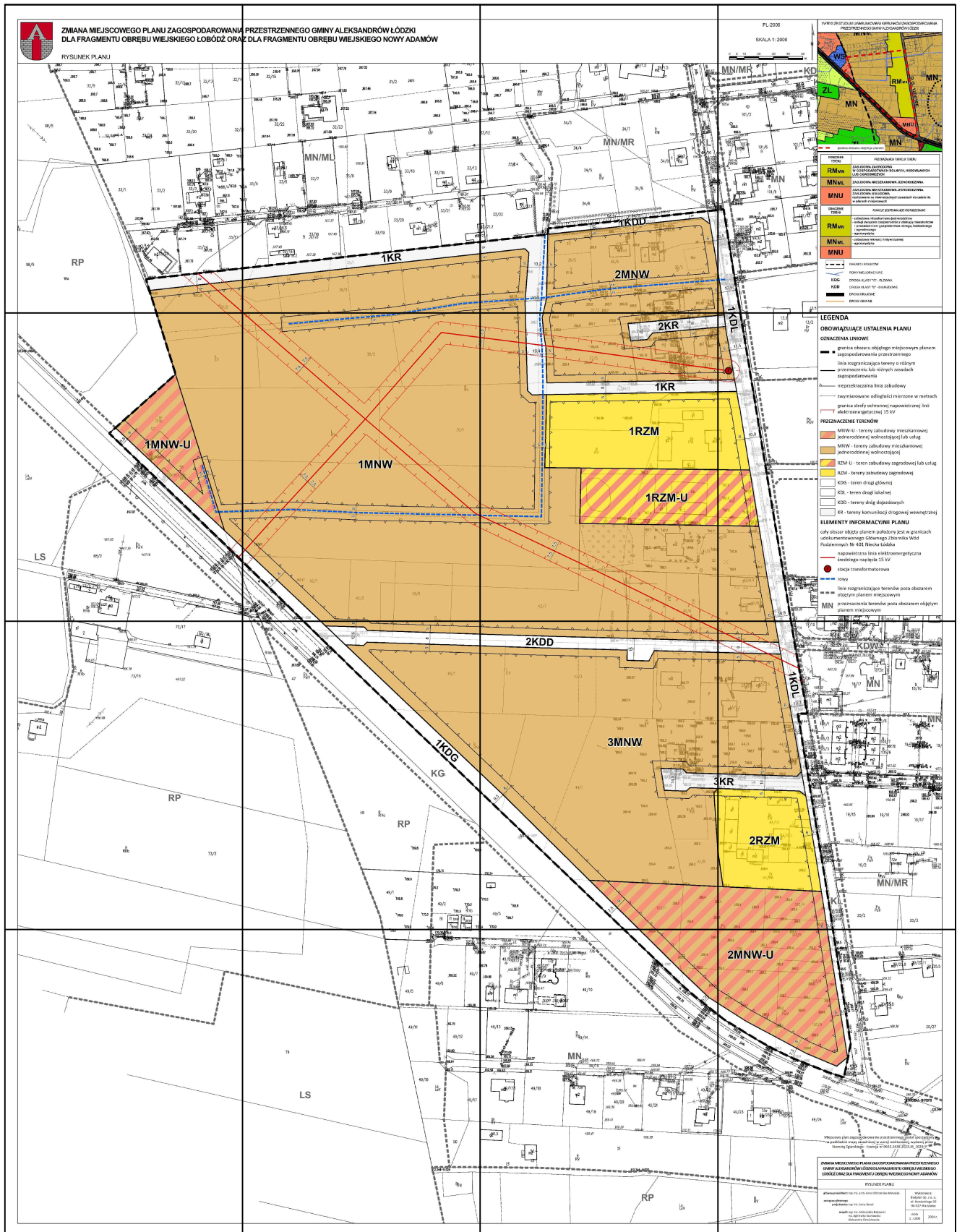
Rozdział 4

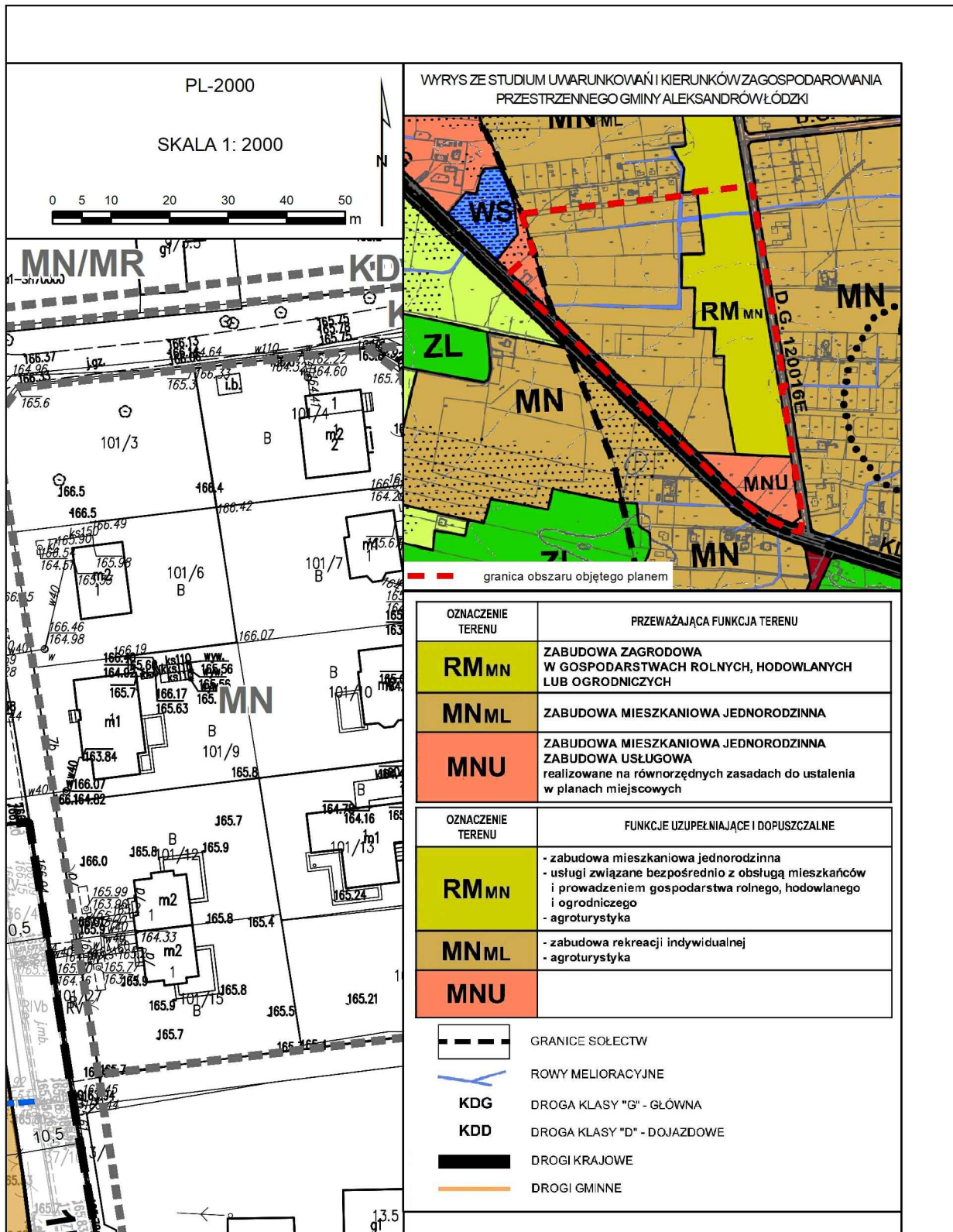
Ustalenia końcowe

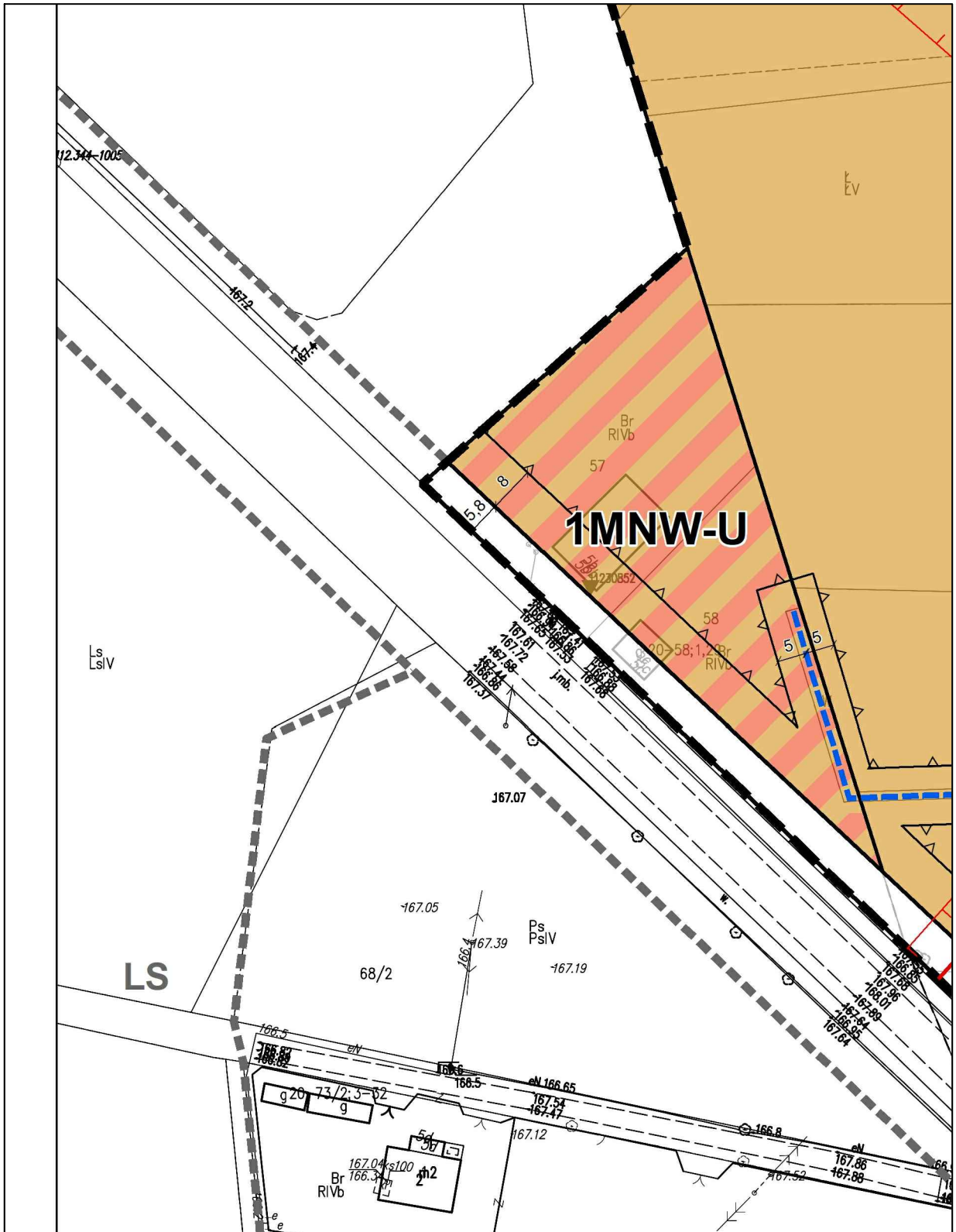
§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

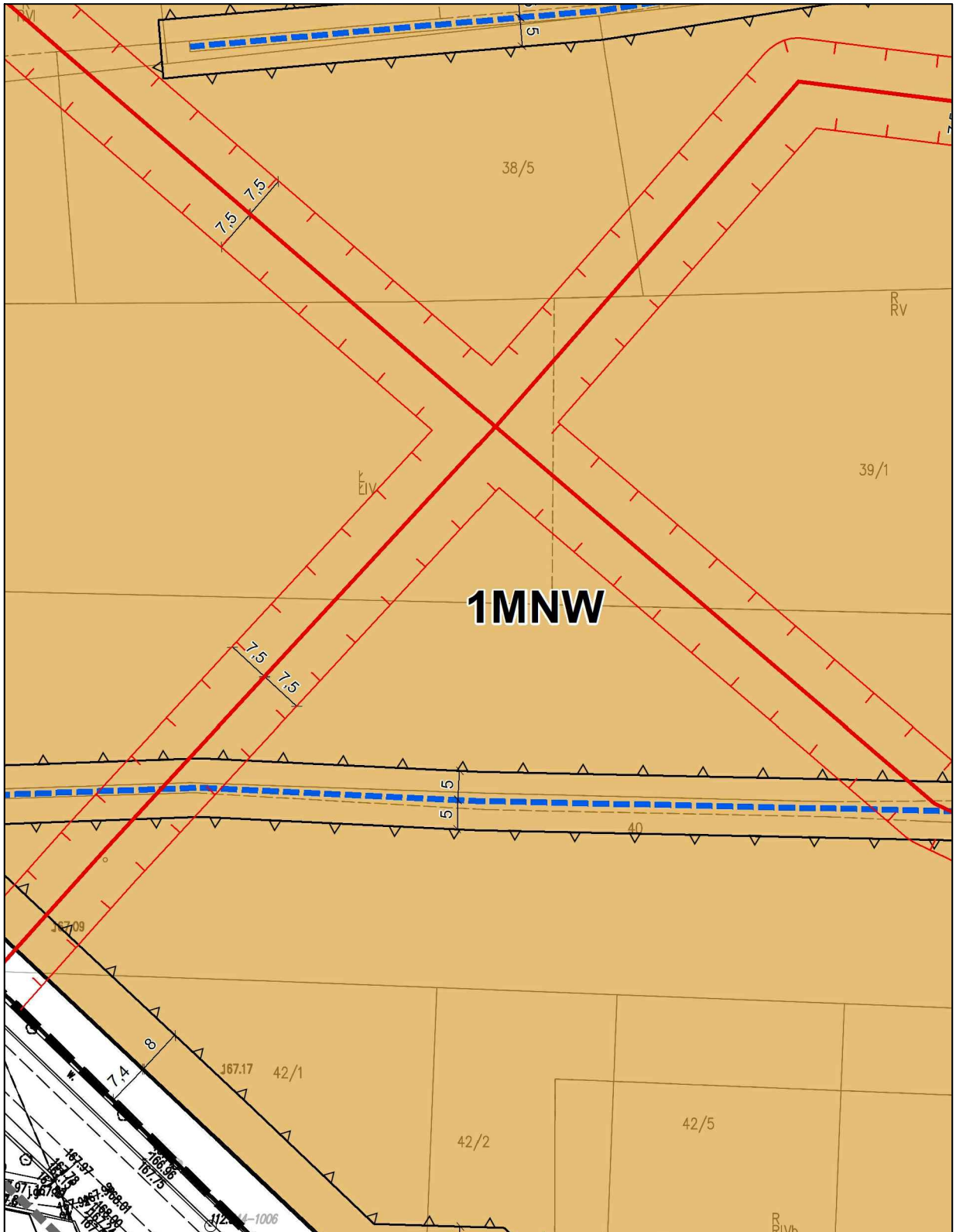
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

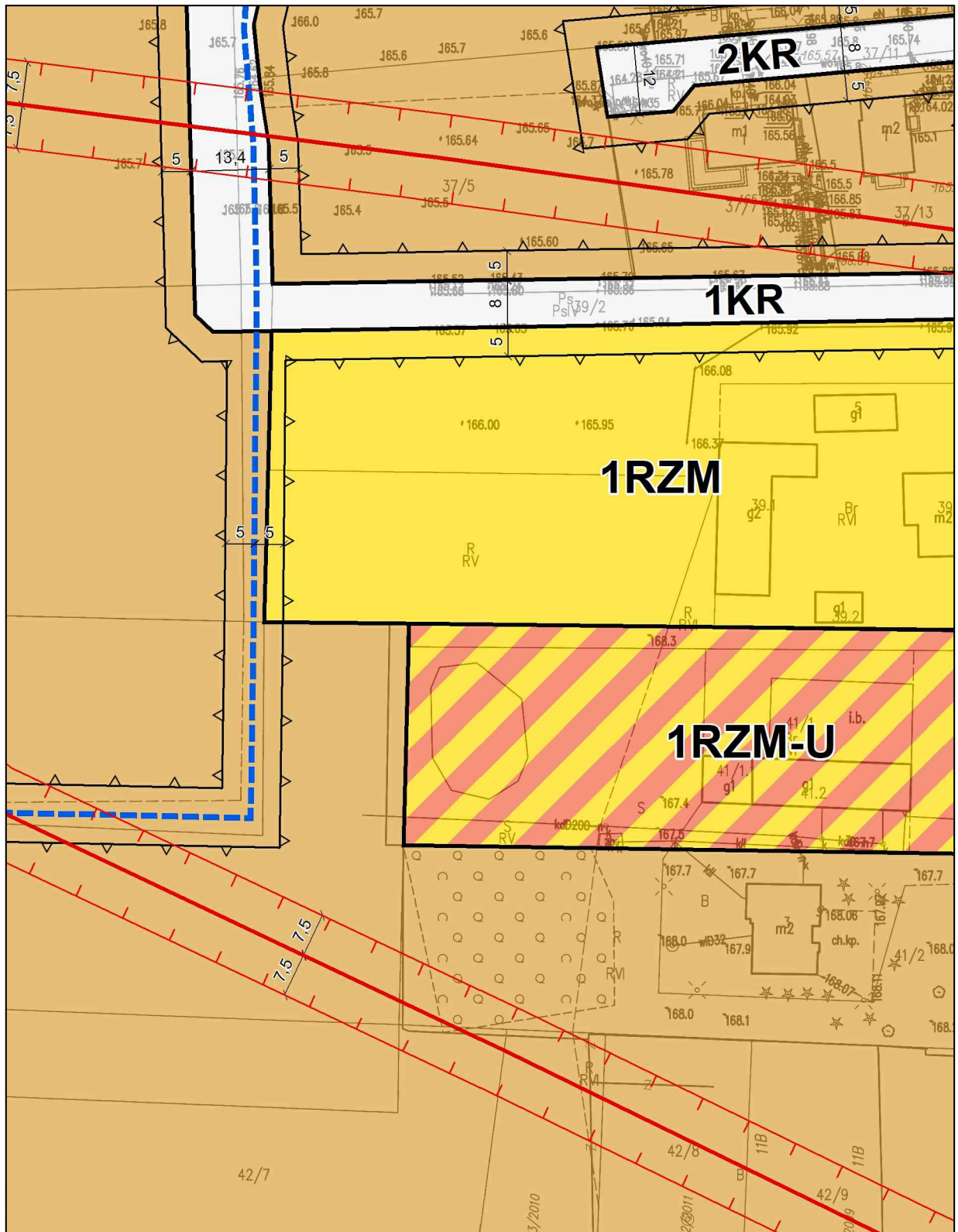
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr VI/ /24
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
 z dnia 31 października 2024 r.

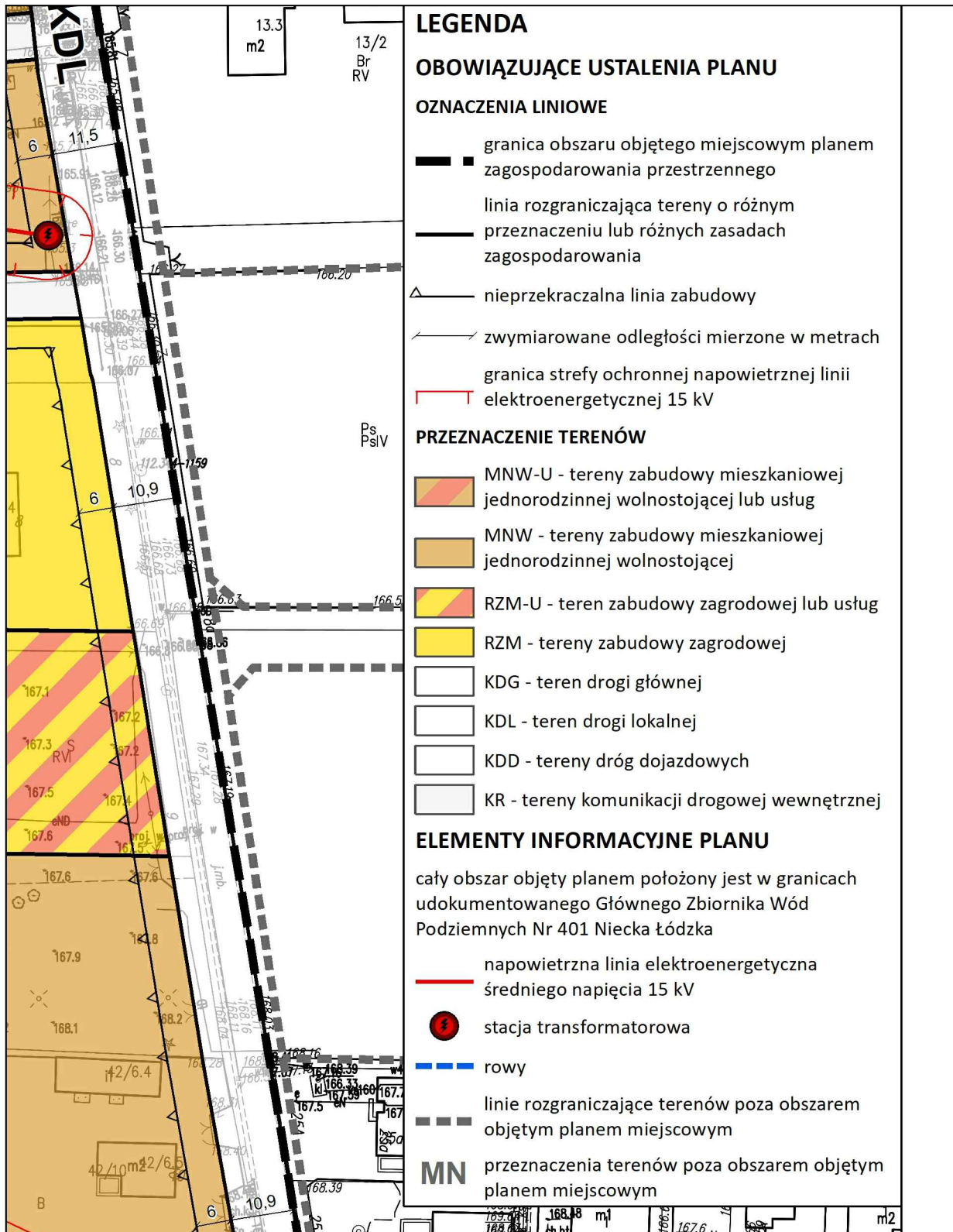


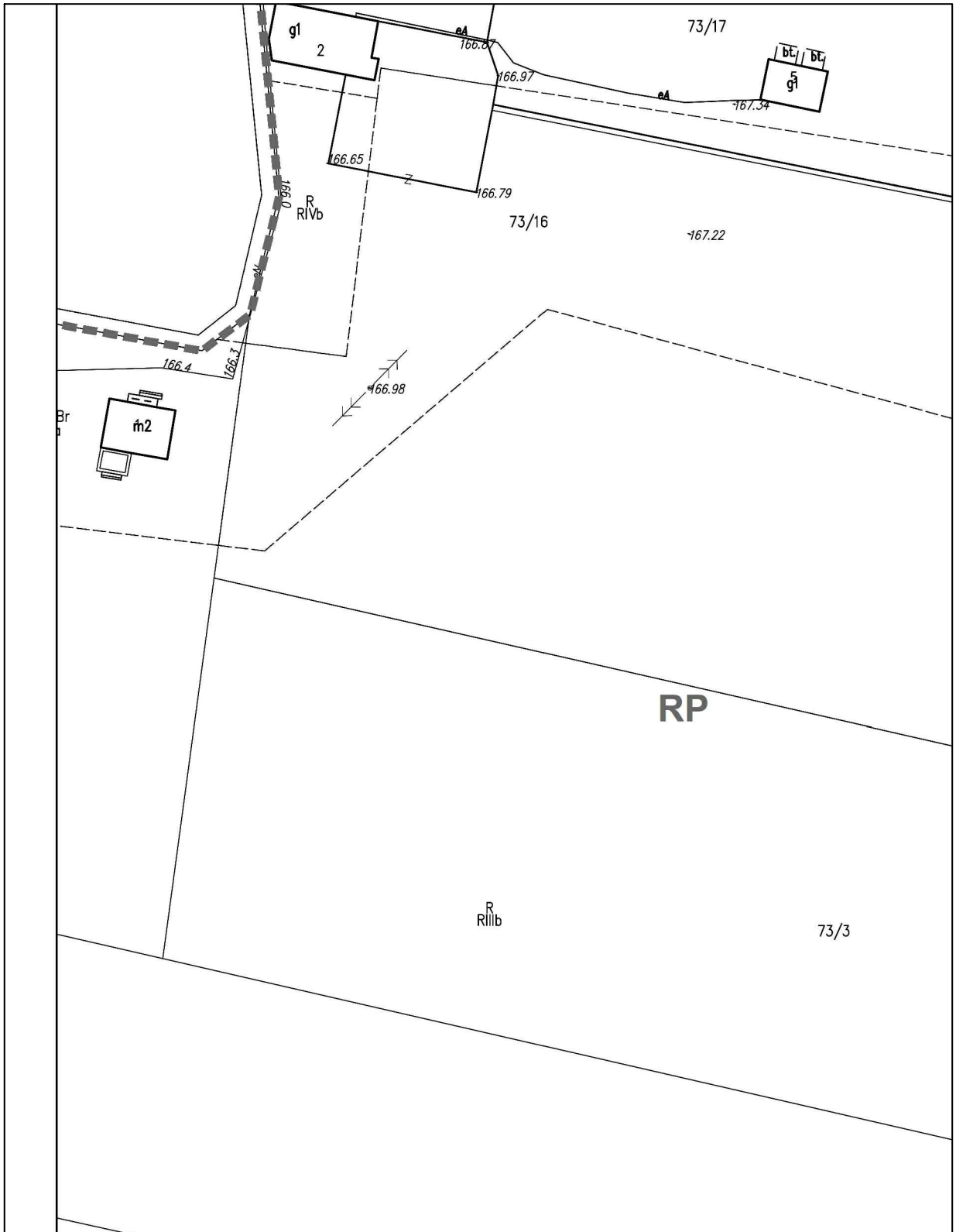


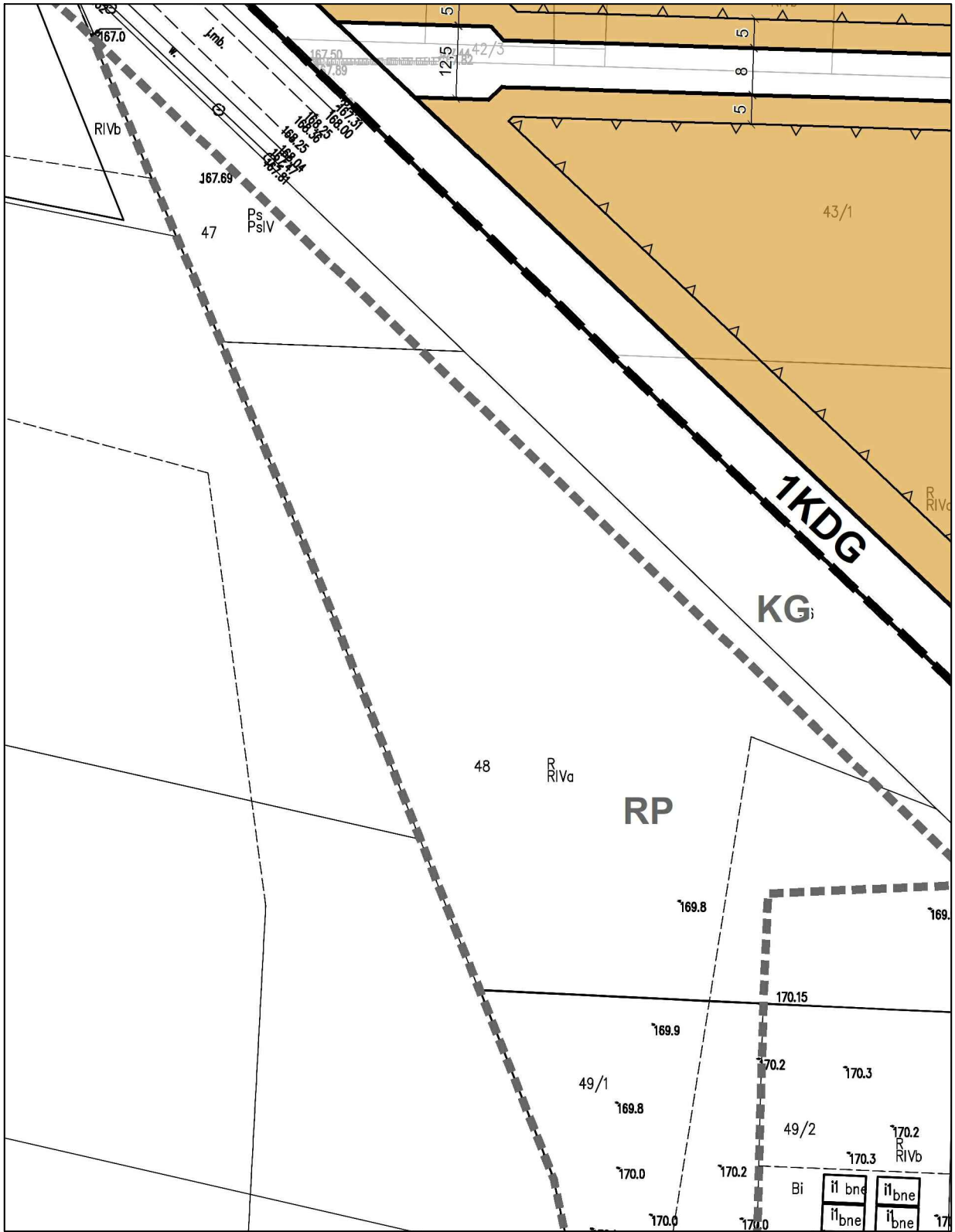


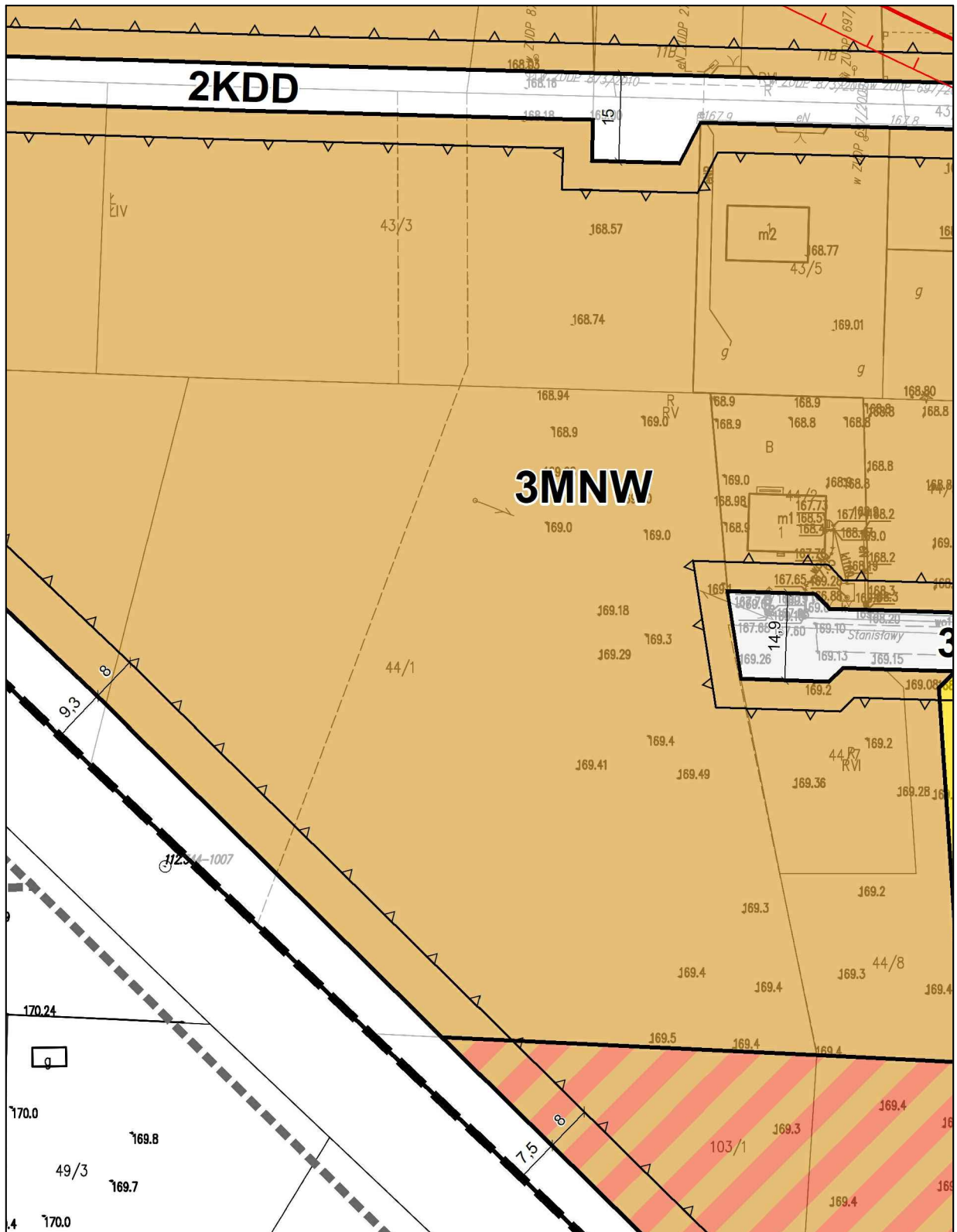




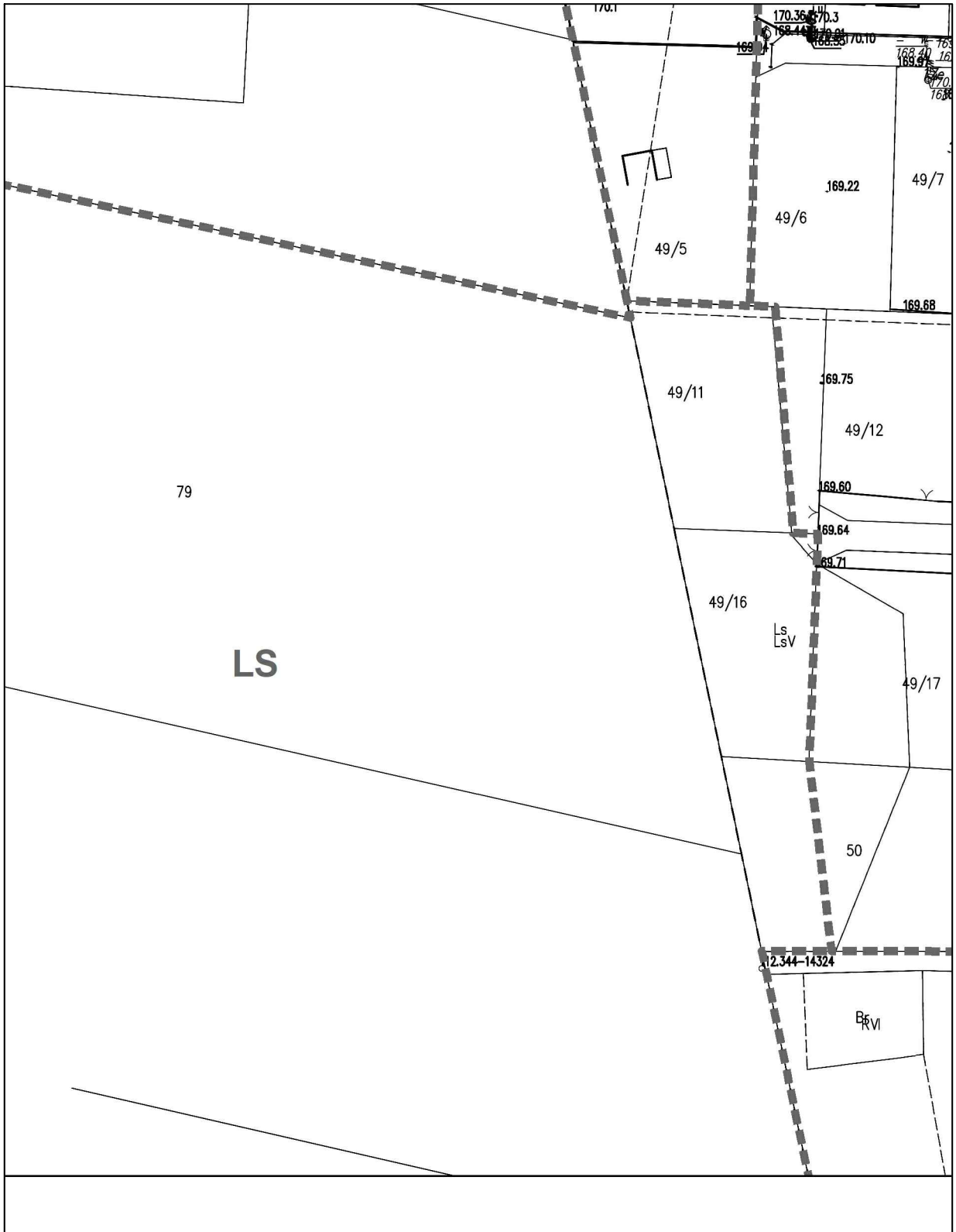


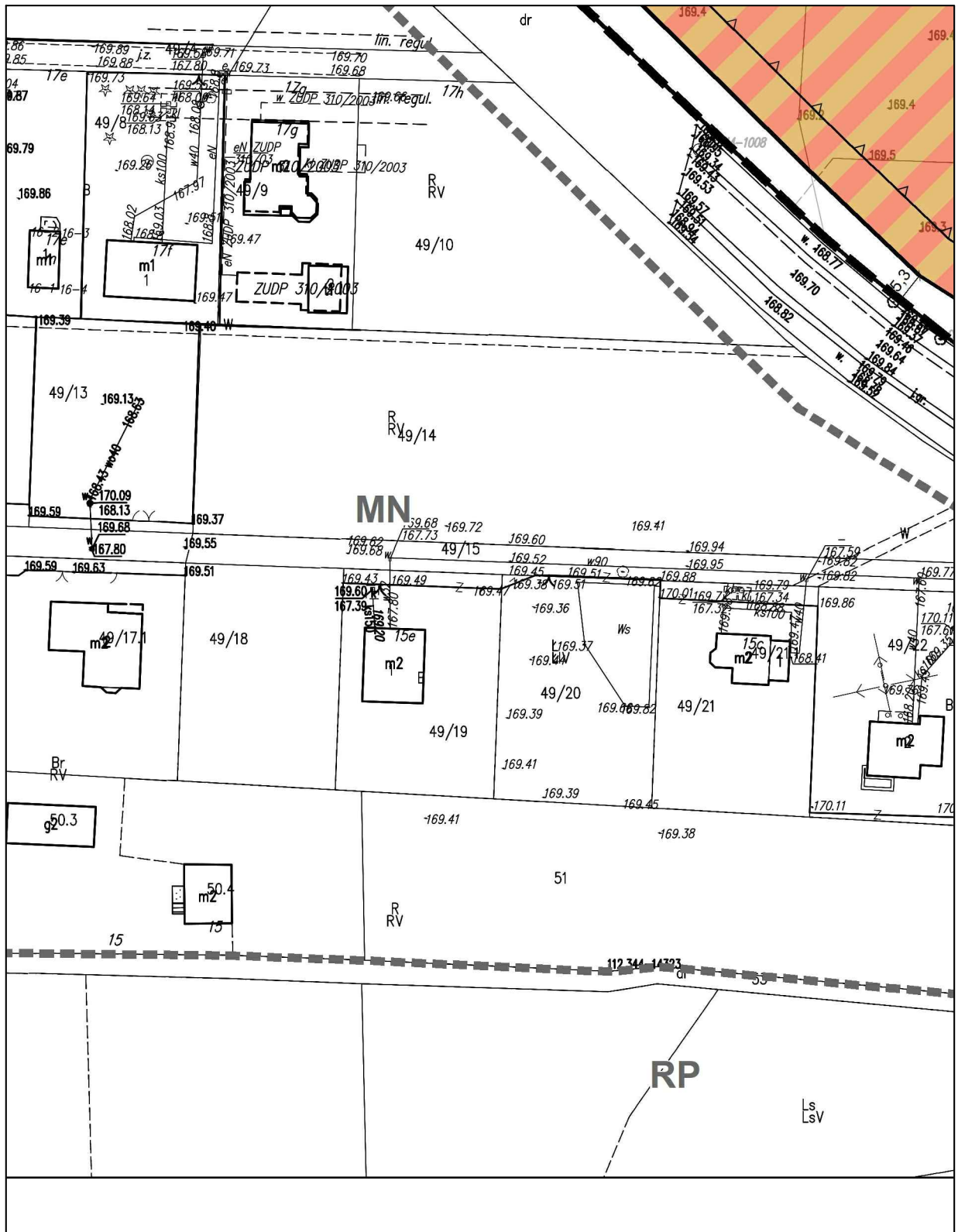

















LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE





-  granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalna linia zabudowy
-  zwymiarowane odległości mierzone w metrach
-  granica strefy ochronnej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MNW-U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług
-  MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  RZM-U - teren zabudowy zagrodowej lub usług
-  RZM - tereny zabudowy zagrodowej
-  KDG - teren drogi głównej
-  KDL - teren drogi lokalnej
-  KDD - tereny dróg dojazdowych
-  KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

cały obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 Niecka Łódzka

-  napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  stacja transformatorowa
-  rowy
-  linie rozgraniczające terenów poza obszarem objętym planem miejscowym
- MN** przeznaczenia terenów poza obszarem objętym planem miejscowym

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2024 roku do 28 maja 2024 roku, uwagi można było wnosić do dnia 14 czerwca 2024 r.

Podczas wyłożenia projektu ww. zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego wpłynęły 3 uwagi, z czego 1 nie została uwzględniona i 2 zostały uwzględnione.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2024 roku do 19 sierpnia 2024 roku, uwagi można było wnosić do dnia 4 września 2024 r.

Podczas ponownego wyłożenia projektu ww. zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego wpłynęła 1 uwaga, która nie została uwzględniona.

Na podstawie art. 20 ust. 1, w związku z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim przyjmuje następujące rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów, nieuwzględnionych przez Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego.

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
					Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	3a	4	5	6	7	8	9
1	06.05.2024 r.	osoba fizyczna	Zwracam się z prośbą odnośnie nowo powstałego MPZP dla miejscowości Łobódź. Jestem właścicielem działki nr 38/3, która w nowym planie jest oznaczona jako 1MNW. Dla tego obszaru ustalono minimalną powierzchnię działki 1000m ² . Z racji, że moja działka ma powierzchnię 2999m ² nie będę mógł jej podzielić na 3 części. Wnoszę w tym przypadku o zmianę ustaleń w MPZP o minimalnej powierzchni działki na obszarze 1 MNW na 750m ² . Dla gminy będzie to dodatkowy atut gdyż większa liczba działek to większa liczba osób zamieszkujących gminę co obrazuje na większą ilość podatków spływających do budżetu.	38/3 Łobódź		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na politykę przestrzenną gminy, której celem jest kształtowanie zabudowy na terenie gminy, w tym gęstość zabudowy. Ustalenie minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m ² , wpłynie na planowanie przestrzeni w sposób ograniczający zbyt gęste zagęszczenie zabudowy oraz zapewni optymalną powierzchnię działek budowlanych mieszkańcom gminy. Działki budowlane o zbyt małej powierzchni mogą utrudniać lub uniemożliwiać realizację budowy zgodnie z przepisami prawa oraz warunkami technicznymi.
2	18.07.2024 r.	osoba fizyczna	Kolejny raz zwracam się z prośbą odnośnie nowo powstałego MPZP dla miejscowości Łobódź. Jestem właścicielem działki nr 38/3, która w nowym planie jest	38/3 Łobódź		X			Uwaga nieuwzględniona z uwagi na politykę przestrzenną gminy, której celem jest kształtowanie zabudowy na terenie gminy, w tym gęstość zabudowy. Ustalenie minimalnej powierzchni działki wynoszącej 1000 m ² , wpłynie na planowanie przestrzeni w sposób ograniczający

		<p>oznaczona jako 1MNW. Dla tego obszaru ustalono minimalną pow. działki 1000m². Z racji, że moja działka ma pow. 2999m² nie będę mógł jej podzielić na 3 części. Wnosiłem o zmianę ustaleń w MPZP o minimalnej pow. działki na obszarze 1MNW na 750m², jednak został on odrzucony z uwagi na politykę przestrzenną gminy. Nie chcę zmieniać polityki przestrzennej gminy, a chcę tylko w przyszłości mieć możliwość podziału działki. Jeżeli 750m² to za mała wielkość to proszę chociaż o zmniejszenie minimalnej pow. działki do 999m². 1m² z pewnością nie wpłynie w żadnym stopniu na politykę przestrzenną gminy. Pragnę zaznaczyć iż w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się działki o pow. do 750m².</p>						<p>zbytnie zagęszczenie zabudowy oraz zapewni optymalną powierzchnię działek budowlanym mieszkańcom gminy. Działki budowlane o zbyt małej powierzchni mogą utrudniać lub uniemożliwiać realizację budowy zgodnie z przepisami prawa oraz warunkami technicznymi.</p>
--	--	---	--	--	--	--	--	--

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych, a w szczególności prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów.

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, ujęte w planie miejscowym, należące do zadań własnych gminy, zostały oszacowane w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego i obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę urządzeń infrastruktury technicznej. Realizacja ww. inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, m.in. w zakresie prawa budowlanego i prawa zamówień publicznych. Sposób realizacji inwestycji infrastrukturalnych określą uchwalone przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie programy inwestycyjne.

Środki finansowe na te cele będą pochodzić w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki strukturalne, fundusze unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy. Omawiane nakłady inwestycyjne zostaną zrównoważone poprzez wzrost wpływów do budżetu gminy w wyniku realizacji planu. Na realizację ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej mogą więc zostać wykorzystane również dochody wynikające ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz dochody związane z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych).

Finansowanie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, jest uzależnione od jej zdolności finansowej i będzie określone w uchwałach budżetowych. Finansowanie ww. inwestycji odbywać się będzie zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, poprzez wydatki inwestycyjne z budżetu gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr VI/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 31 października 2024 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr LV/397/22 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 Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów 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. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 16,0 ha, zlokalizowanego w środkowej części gminy Aleksandrów Łódzki, w obrębie Łobódź oraz Nowy Adamów. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r., zmieniony Uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono celem określenia nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r., zmieniony Uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. ustala teren zabudowy mieszkaniowej zagrodowej i jednorodzinnej – N6MN/MR, teren upraw polowych i ogrodniczych – O1RP, N1RP, teren drogi głównej – 05KG, teren drogi lokalnej – 29KL.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem 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 2024 r. poz. 1130) uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody, dla obszaru objętego planem jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1062 ze zm.) – sporządzony

plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;
- 7) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków,
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego;
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy podtrzymuje istniejący układ drogowy; plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają prowadzenia transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Teren przeznaczony w planie miejscowym pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR stanowi grunty prywatne. Droga wewnętrzna wskazana na dz. ew. nr 38/1, 39/2 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 39/1, 38/2, 38/3, 38/4, 38/5, których właściciele są współwłaścicielami ww. działki drogowej. Teren przeznaczony w planie miejscowym pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR stanowi grunt prywatny. Droga wewnętrzna wskazana na dz. ew. nr 37/11 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 37/16, 37/15, 37/3, 37/5, 37/7, 37/13, których właściciele są współwłaścicielami ww. działki drogowej. Teren przeznaczony w planie miejscowym pod teren

komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 3KR stanowi grunt prywatny. Droga wewnętrzna wskazana na dz. ew. nr 44/6 zapewnia obsługę komunikacyjną dla dz. ew. nr 44/1, 44/2, 44/3, 44/4, 44/5, 44/7, 44/8, 44/10, których właściciele są współwłaścicielami ww. działki drogowej.

Wskazane w planie miejscowym działki przeznaczone pod zabudowę, które nie przylegają bezpośrednio do terenu drogi oznaczonej symbolem KDL, KDD lub KR, posiadają zapewnioną obsługę komunikacyjną poprzez działkę sąsiednią, będącą własnością tego samego właściciela i posiadającą bezpośredni dostęp do drogi.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki”, przyjętej Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 roku. zmienionej w zakresie załącznika nr 2 Uchwałą nr II/23/24 z dnia 23 maja 2024 roku.

Wpływ uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, został oszacowany w prognozie skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. Analiza opracowania wskazuje, że w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Gmina Aleksandrów Łódzki poniesie wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi, budową układu drogowego oraz budową urządzeń infrastruktury technicznej. Jednocześnie, w związku ze zmianą przeznaczenia części terenów, przewiduje się dochody gminy związane z rentą planistyczną, wzrostem podatku od nieruchomości oraz podatkiem od czynności cywilnoprawnych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130). W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła Uchwałą Nr LV/397/22 z dnia 2 czerwca 2022 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów;
- 2) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 10 listopada 2022 r.;
- 4) sporządzono projekt planu miejscowego;
- 5) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;
- 6) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 7) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 8) wystąpiono o wymagane zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne;
- 9) Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o powierzchni 0,1263 ha (Decyzja Nr RRI.7151.1.4.2024 z dnia 26 marca 2024 r.);
- 10) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 6 maja 2024 roku do 28

maja 2024 roku, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 24 maja 2024 roku;

- 11) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 14 czerwca 2024 roku (do projektu planu wpłynęły 3 uwagi);
- 12) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uwzględnienia uwag;
- 13) ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 25 lipca 2024 roku do 19 sierpnia 2024 roku, zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 30 lipca 2024 roku;
- 14) wyznaczono w ogłoszeniu termin, w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego do dnia 4 września 2024 roku (do projektu planu wpłynęła 1 uwaga);
- 15) przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów. Zmiana planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jej obszarze.