

UCHWAŁA NR XVI/102/19
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 26 września 2019 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716) w związku z Uchwałą Nr LIV/520/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź, po stwierdzeniu, iż 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., oraz zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego Uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. Przedmiotem uchwały są ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź, zwanego dalej planem wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, sporządzonym w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki;
- 2) rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu – stanowiącym załącznik nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięciem o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiącym załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest określenie nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni.

§ 3. Granica obszaru objętego planem została oznaczona na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały będącym integralną częścią planu.

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

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 w niniejszej uchwale;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi indywidualnym symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który w wyniku realizacji ustaleń planu dominuje w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi oraz któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania terenu;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych planem;

- 8) wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalną powierzchnię biologicznie czynną na działce, wyrażoną w procentach;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku w kondygnacjach nadziemnych i podziemnych (obiektu budowlanego) od linii rozgraniczających: drogi, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, oraz elementów wejść budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) pod warunkiem, że zostaną spełnione przepisy odrębne, obowiązujące w danym zakresie.

2. Pojęcia zamieszczone w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami.

§ 5. 1. Plan określa:

- 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;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa się:

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

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbol określający przeznaczenie terenu.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu – inne niż wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 7. 1. Plan ustala następujące formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów oraz odpowiadające im oznaczenia użyte w uchwale:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MNU** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) **ZL** - teren lasu;
- 4) **KDL** - tereny drogi publicznej klasy lokalnej;
- 5) **KDD** - tereny drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 6) **KDW** - teren drogi wewnętrznej.

2. W pasie drogowym dopuszcza się budowę urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania i użytkowania terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska na obszarze objętym planem

§ 8. Dla całego obszaru objętego planem ustala się:

- 1) przebieg nieprzekraczalnych linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNU i 2MNU w granicach między linią rozgraniczającą dróg publicznych a nieprzekraczalną linią zabudowy – obowiązuje zakaz zabudowy za wyjątkiem sieci i obiektów infrastruktury technicznej, przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 3) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU i 2MN obowiązuje zachowanie istniejącego rowu melioracyjnego, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
- 4) jako przestrzeń publiczną wskazuje się tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD, na których obowiązuje:
 - a) zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób niepełnosprawnych,
 - b) zapewnienie oświetlenia w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie;
- 5) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z niniejszym planem dopuszcza się ich wykorzystanie w sposób dotychczasowy;
- 6) zakaz realizacji obiektów i budowli o wysokości 50,0 m n.p.t. i wyższych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. W zakresie ochrony środowiska plan ustala:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury i komunikacji;
- 2) cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) w zakresie ochrony akustycznej – dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach odrębnych odpowiednio:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem MN – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) na terenie oznaczonym symbolem MNU – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

- 1) brak wskazania nieruchomości objętych obowiązkiem przeprowadzenia scalenia i podziału;
- 2) możliwość przeprowadzenia scalenia a następnie podziału nieruchomości – zgodnie z regulacją wynikającą z przepisów odrębnych oraz z zachowaniem parametrów jak dla nowych działek budowlanych, o których mowa w Rozdziale 4 "Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów";
- 3) ustalenia pkt. 2 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

Rozdział 3

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w Rozdziale 4 uchwały, z przylegających ulic: lokalnych, dojazdowych i drogi wewnętrznej.

§ 12. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z rysunkiem planu)	Klasa drogi	Szerokość w liniach rozgraniczających [m]	Informacje, ustalenia dodatkowe
1.	1KDL	lokalna - istniejąca droga gminna nr 120016E	15,0 w tym, w planie od	-w śladzie drogi istniejącej -poszerzenia odcinkowe

			0 do 5,0	
2.	2KDL	lokalna - istniejąca droga gminna nr 120004E	12,0 w tym, w planie 10,0	-w śladzie drogi istniejącej -poszerzenie na odcinku objętym planem -poszerzenie w rejonie skrzyżowań o wymiarach 5,0 m x 5,0 m
3.	1KDD	dojazdowa	10,0	-w śladzie drogi istniejącej -poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5,0 m x 5,0 m -zakończona placem do zawracania o wymiarach 15,0 m x 15,0 m
4.	2KDD	dojazdowa	10,0	-droga projektowana -poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5,0 m x 5,0 m
5.	3KDD	dojazdowa	10,0	-w śladzie drogi istniejącej -zakończona placem manewrowym o wymiarach 20,0 m x od 10,0 m do 18,0 m -poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5,0 m x 5,0 m

2. Dla terenów dróg publicznych, określonych w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację jednej jezdni z dwoma pasami ruchu;
- 2) możliwość lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację zieleni przy zachowaniu pola wymaganej widoczności;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, w tym obiektów obsługi ruchu zbiorowego, parkingów i sygnalizacji drogowej, przy uwzględnieniu wymagań określonych w przepisach odrębnych;
- 5) dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych;
- 6) zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

3. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDW, ustala się następujące warunki funkcjonalne: szerokość w liniach rozgraniczających: 8,0 m, w śladzie drogi istniejącej, poszerzenia obustronne, zakończenie placem manewrowym o wymiarach 18,0 m x 13,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowania o wymiarach 5,0 m x 5,0 m.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) zaopatrzenie dla celów bytowych i gospodarczych oraz przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) wyposażenie sieci wodociągowej w hydranty do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wód na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. W zakresie kanalizacji sanitarnej plan ustala:

- 1) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się atestowane zbiorniki bezodpływowe oraz przydomowe oczyszczalnie ścieków;
- 3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód podziemnych i powierzchniowych oraz do ziemi.

§ 15. W zakresie kanalizacji deszczowej plan ustala:

- 1) zagospodarowanie wód opadowych na działce budowlanej, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi – z zakazem ich wyprowadzania i zakłócania stosunków wodnych na terenach działek sąsiednich;
- 2) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej po jej rozbudowie;

3) oczyszczanie ścieków opadowych według przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) obowiązek gromadzenia odpadów w wyznaczonych miejscach na terenie nieruchomości, na której są wytwarzane, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) selektywną zbiórkę odpadów z zachowaniem obowiązujących na terenie miasta i gminy regulacji w tym zakresie.

§ 17. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej sieci energetycznej napowietrznej i kablowej średniego i niskiego napięcia z dopuszczeniem jej rozbudowy i budowy nowych stacji transformatorowych; dopuszcza się skablowanie istniejących linii średniego i niskiego napięcia;
- 2) przyłączenie indywidualne na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii na własne potrzeby z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw i technologii zapewniających zachowanie standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych; dopuszcza się pozyskiwanie energii, w tym do ogrzewania i wytwarzania ciepłej wody użytkowej z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 100 kW, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z wykluczeniem turbin wiatrowych niespełniających warunków mikroinstalacji.

§ 19. W zakresie zaopatrzenia w gaz plan ustala:

- 1) zaopatrzenie terenów zabudowy w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych w oparciu o system ogólnomiejski;
- 2) lokalizowanie podłączeń i szafek gazowych przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych;
- 3) do czasu rozbudowy systemu ogólnomiejskiego dopuszcza się zasilanie z butli propan-butan oraz zbiorników indywidualnych.

§ 20. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) obsługę z sieci istniejącej oraz projektowanej;
- 2) obsługę abonentów realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów

§ 21. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN** i **5MN** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) jako przeznaczenie uzupełniające - usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,
- c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i zieleni oraz garaży i budynków gospodarczych towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60 % powierzchni działki budowlanej,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,
- d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
– minimalny: 0,1,

– maksymalny: 0,8;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

– zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 9,0 m

– zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 m,

b) dachy:

– dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,

– dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu następujących parametrów:

a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej: 20,0 m,

b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 800 m²,

c) kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;

5) ustalenia pkt. 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów.

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie, a dla lokali usługowych 1 miejsce na lokal,

b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 22. Dla terenu oznaczonego symbolem **2MN, 3MN i 4MN** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) jako przeznaczenie uzupełniające - usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30 % powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego,

c) możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść, dojazdów i zieleni oraz garaży i budynków gospodarczych towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;

2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:

a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70 % powierzchni działki budowlanej,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:

– minimalny: 0,01,

– maksymalny: 0,7;

3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość:

- zabudowa mieszkaniowa nieprzekraczająca 9,0 m,

- zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5,0 m,

b) dachy:

– dla zabudowy mieszkaniowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,

– dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej: 25,0 m,
 - b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 1.000 m²,
 - c) kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 5) ustalenia pkt. 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;
- 6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie, a dla lokali usługowych 1 miejsce na lokal,
 - b) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 23. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MNU** i **2MNU** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,
 - b) jako przeznaczenie uzupełniające – możliwość lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i zieleni oraz garaży i budynków gospodarczych towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenów:
- a) lokalizowanie zabudowy przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy oznaczonej na rysunku planu,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) wskaźniki intensywności zabudowy dla działki budowlanej:
 - minimalny: 0,1,
 - maksymalny: 0,8;
- 3) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - zabudowa mieszkaniowa i usługowa nieprzekraczająca 10 m,
 - zabudowa garażowa i gospodarcza nieprzekraczająca 5 m,

b) dachy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: dachy dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 45°,
- dla zabudowy garażowej i gospodarczej: dachy o kącie nachylenia połaci do 45°;

4) możliwość dokonywania podziałów na nowe działki budowlane, przy zachowaniu następujących parametrów:

- a) szerokości frontu wynoszącej co najmniej: 25,0 m,
- b) powierzchni wynoszącej co najmniej: 1.000 m²,
- c) kącie położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;

5) ustalenia pkt. 4 nie dotyczą podziałów dokonywanych w celu sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej, wyznaczania linii rozgraniczających dróg, podziałów dokonywanych w celu regulacji stanu prawnego i poprawy istniejącego zagospodarowania oraz innych dokonywanych na podstawie odrębnych przepisów;

6) w zakresie zapewnienia miejsc parkingowych, w tym postojowych jak i garażowych, plan ustala:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej co najmniej 2 miejsca na każde mieszkanie,
- b) dla zabudowy usługowej co najmniej 1 miejsce na każde 40 m² powierzchni użytkowej obiektu, w tym 1 stanowisko przeznaczone dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- c) sposób realizacji – lokalizacja na terenie działki.

§ 24. Dla terenu oznaczonego symbolem **1ZL** plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu;
- 2) w zakresie zasad zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy.

Rozdział 5

Ustalenia końcowe

§ 25. Plan określa wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNU i 2MNU**: 30 %.

2. Dla pozostałych terenów nie ustala się opłaty planistycznej z uwagi na to, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

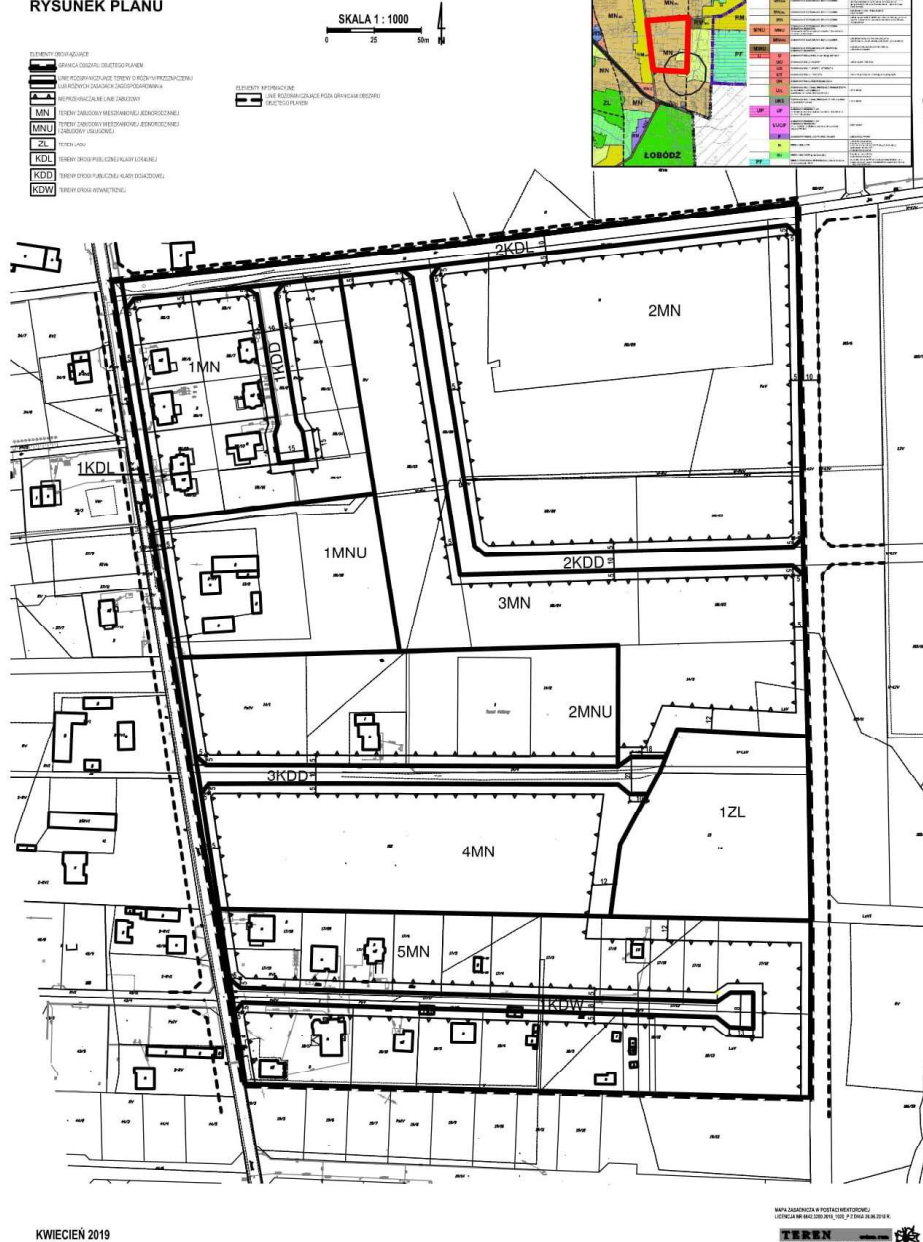
§ 28. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

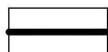
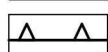
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XVI/102/19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 września 2019 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
DLA FRAGMENTU OBRĘBU WIEJSKIEGO ŁOBÓDŹ
RYSUNEK PLANU

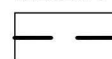


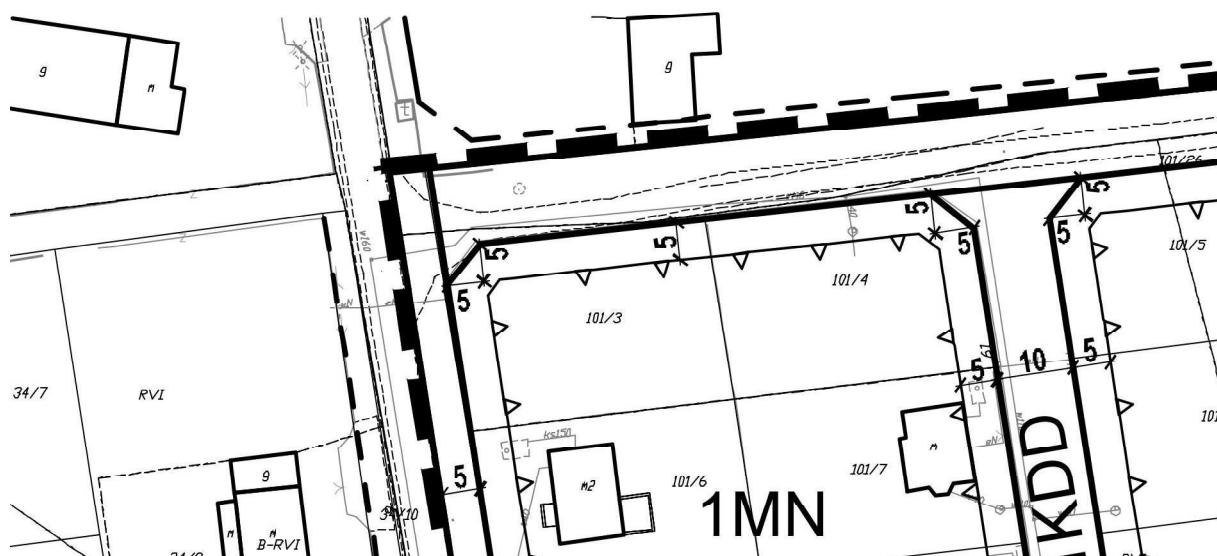
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRA DLA FRAGMENTU OBRĘBU WIEJSKIEGO RYSUNEK PLANU

ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

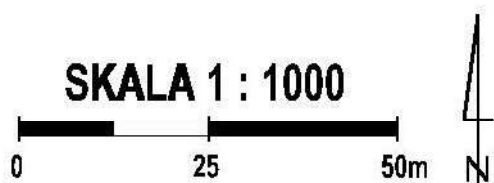
	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL	TEREN LASU
KDL	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE

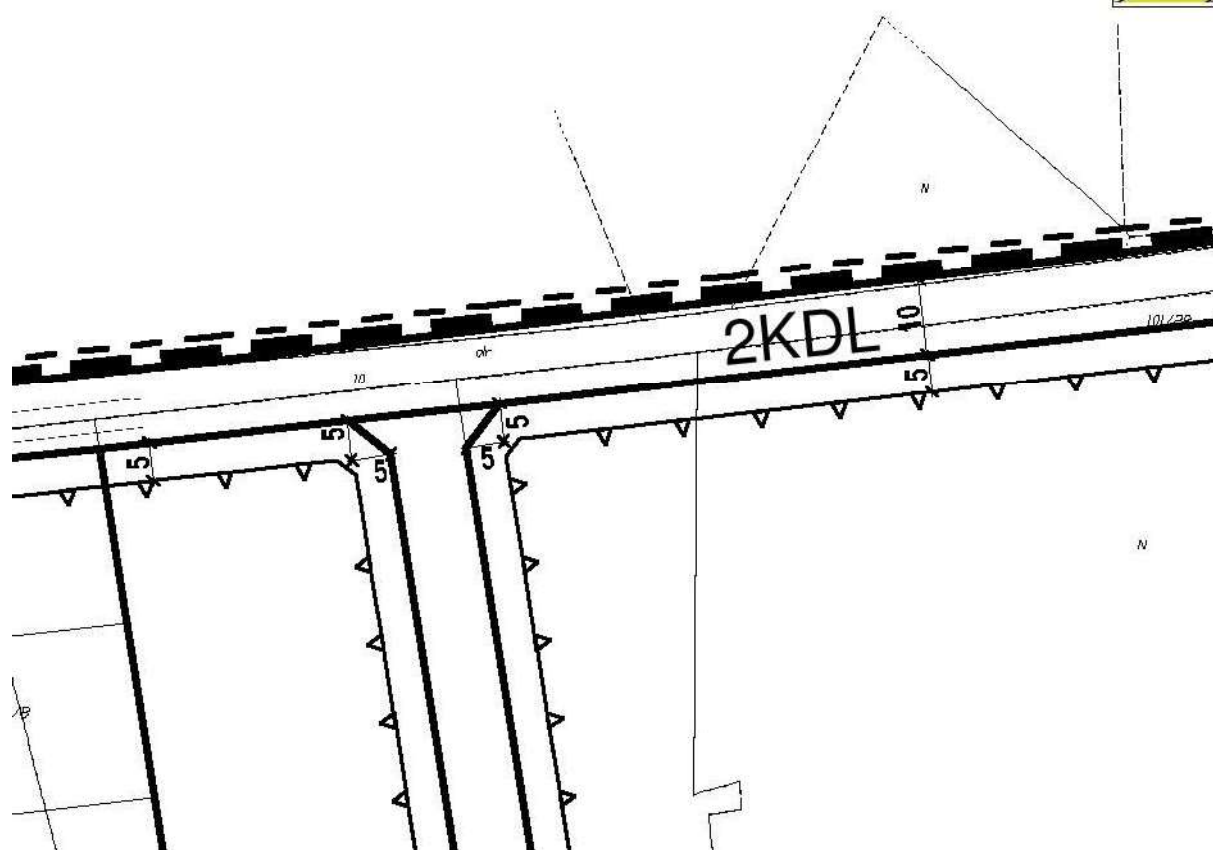
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE OBJĘTEGO PLANEM
---	--



OSPODAROWANIA DRÓW ŁÓDZKI GO ŁOBÓDŹ

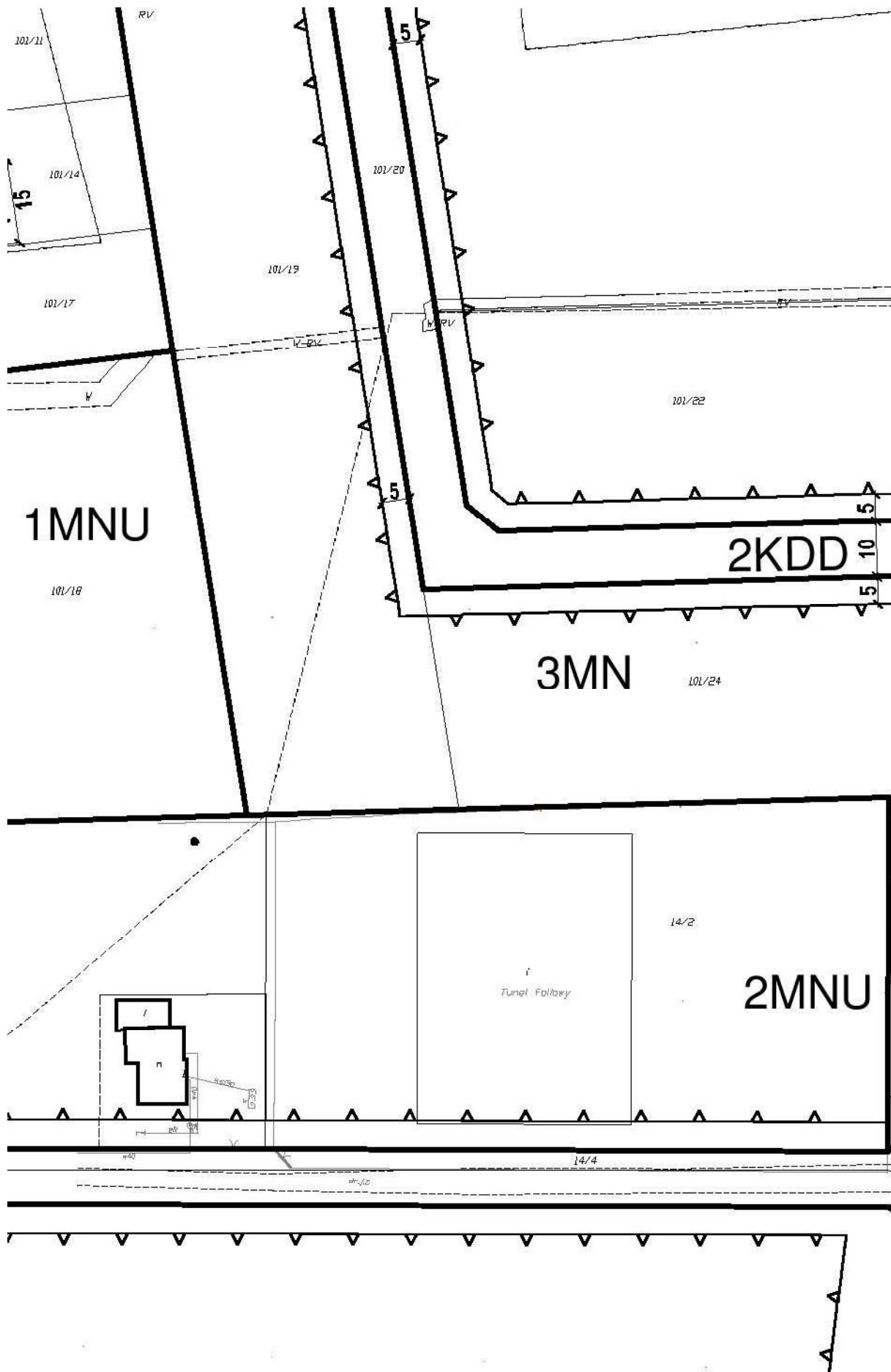


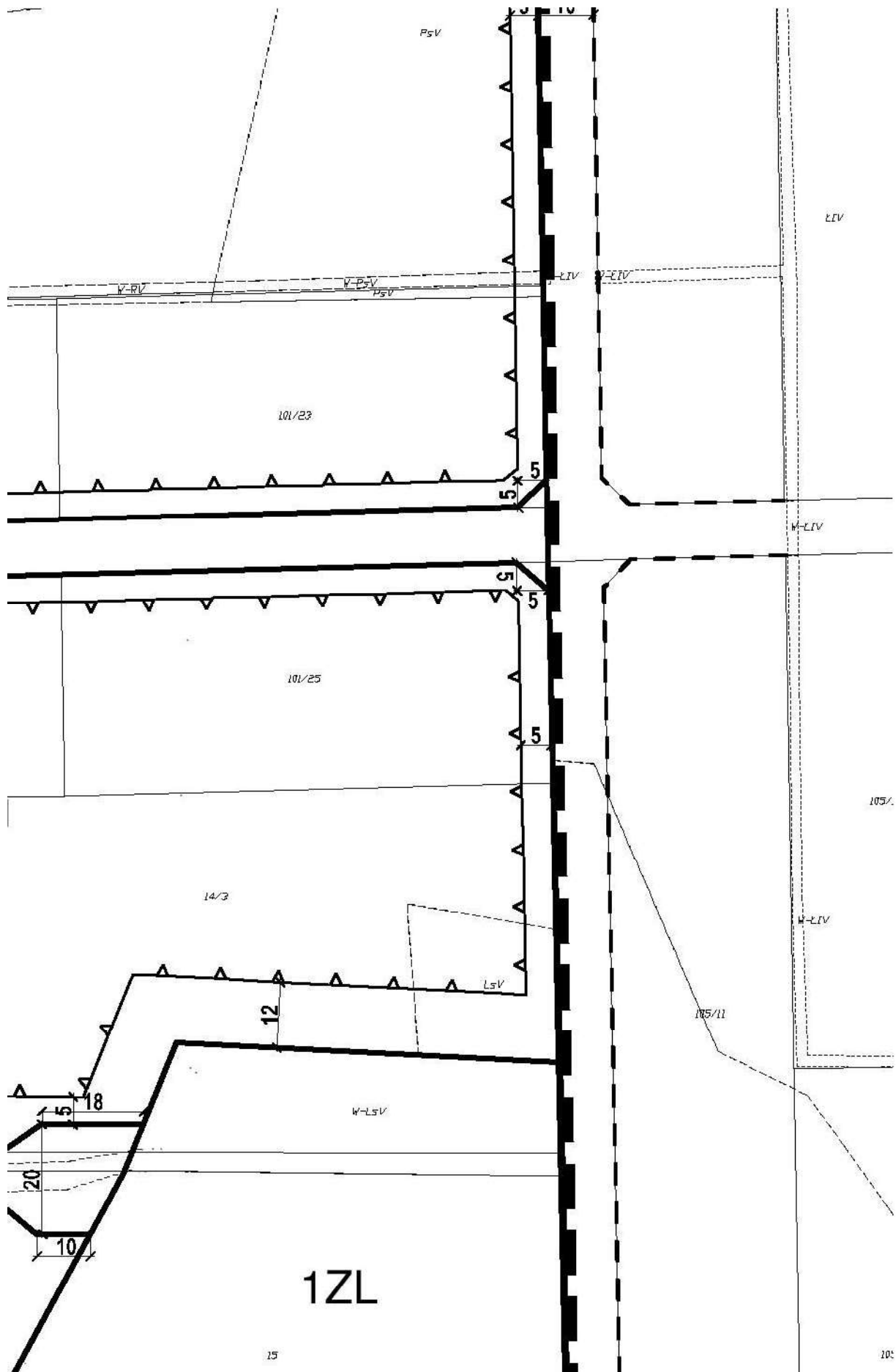
POZA GRANICAMI OBSZARU



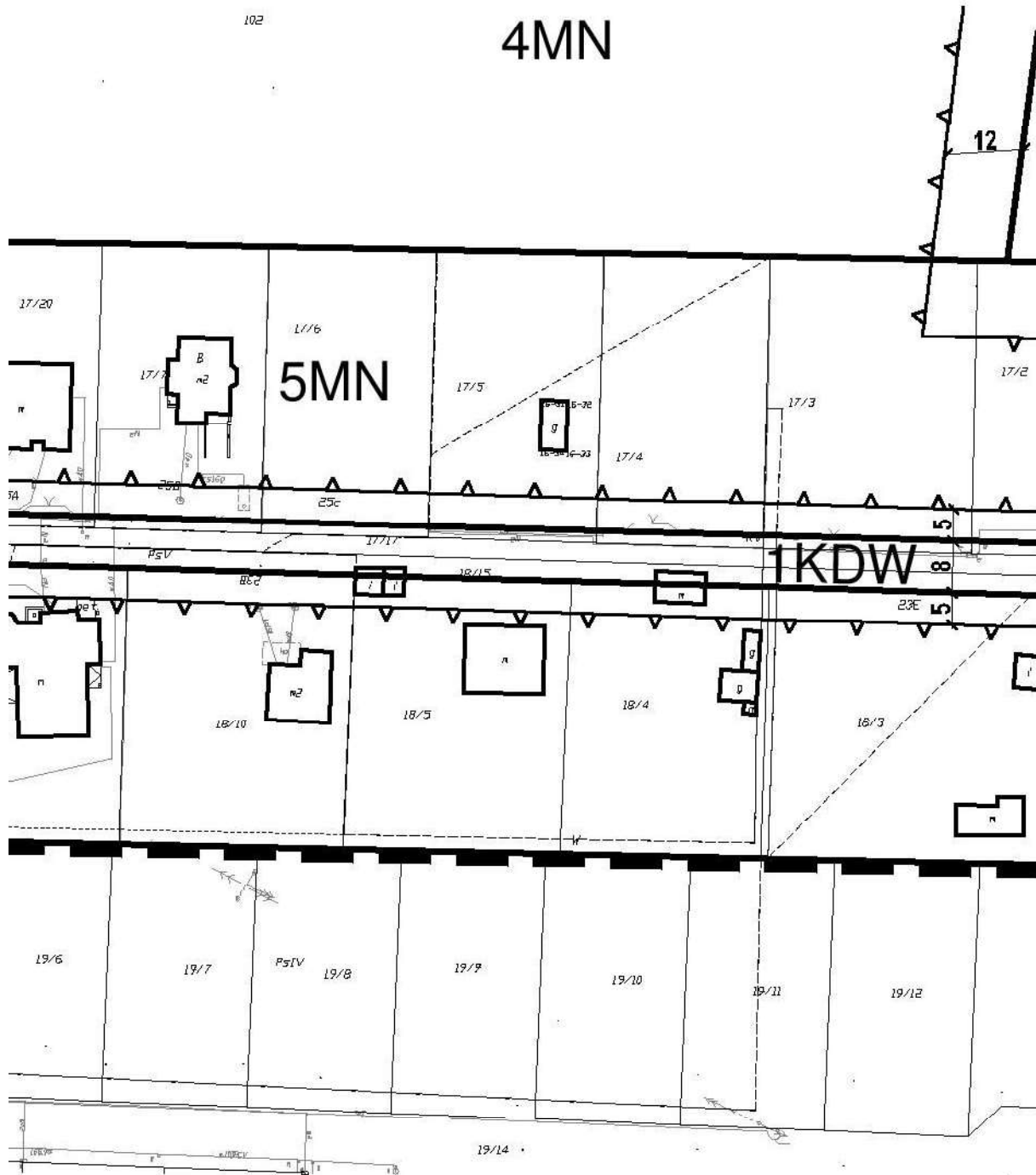
GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

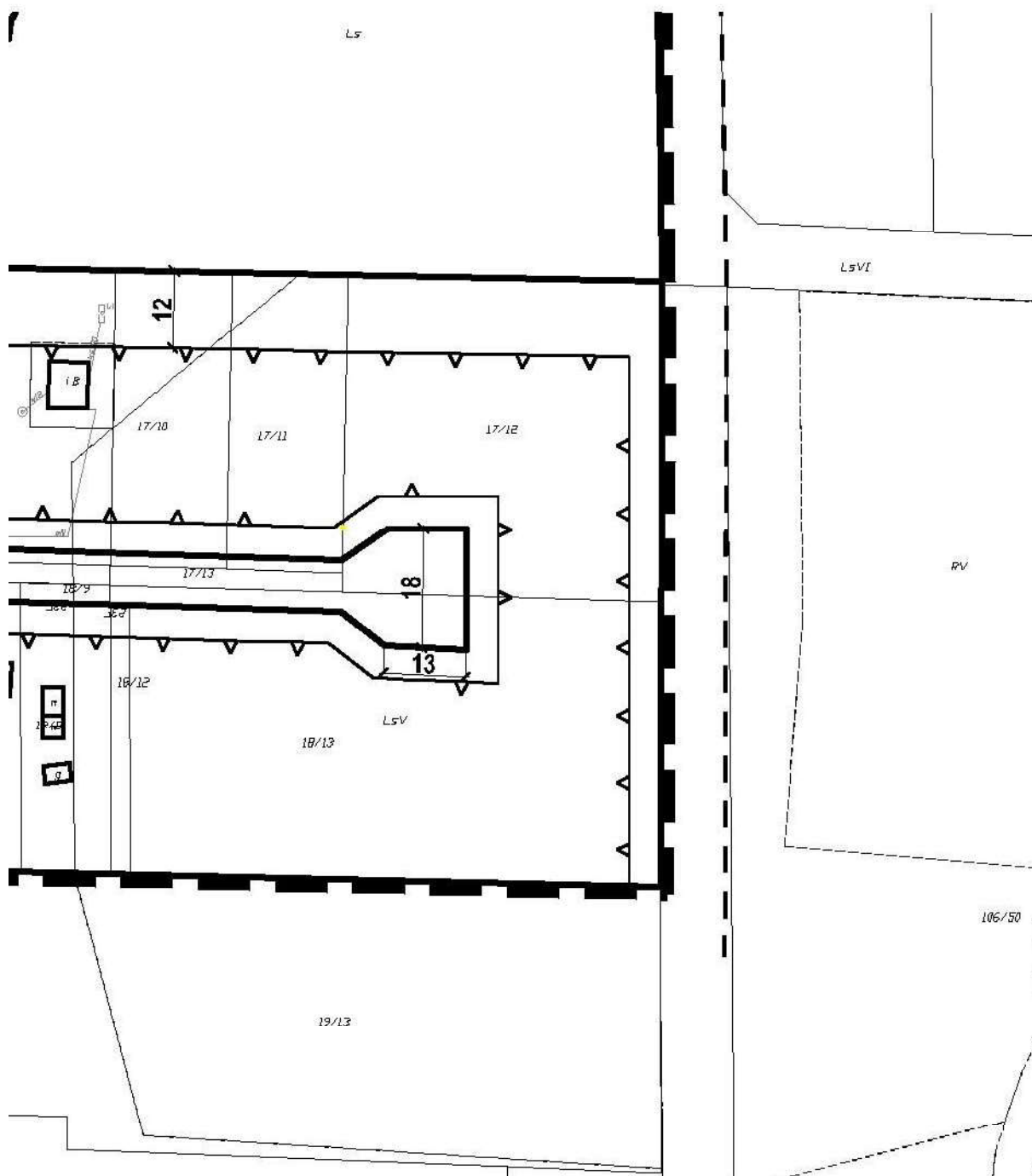






4MN





MAPA ZASADNICZA W POSTACI WEKTOROWEJ
LICENCJA NR 6642.3280.2018_1020_P Z DNIA 26.06.2018 R.

TEREN

SPÓŁKA Z O.O.

PRZEDSIĘBIORSTWO ZAGOSPODAROWANIA MIAST I OSIEDLI
URBAN DEVELOPMENT ENTERPRISE LTD

00-448 ŁÓDŹ, ul. ŻUBIRKI 10 LOK. 3, tel. (42) 632-02-83, 633-56-58, e-mail: biuro@teren-urbanio.pl



ELEMENTY OBOWIĄZUJĄCE

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRAČZALNE LINIE ZABUDOWY
MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
MNU	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I ZABUDOWY USŁUGOWEJ
ZL	TEREN LASU
KDL	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
KDD	TERENY DROGI PUBLICZNEJ KLASY DOJAZDOWEJ
KDW	TERENY DROGI WEWNĘTRZNEJ

ELEMENTY INFORMACYJNE

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE POZA GRANICAMI OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
---	---

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVI/102/19
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 września 2019 r.

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

Ze względu na brak uwag wniesionych do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu oraz w terminie obligatoryjnym na oczekiwanie na uwagi, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716).

Rozstrzygnięcie
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
w sprawie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które
należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych z dnia 27 sierpnia 2009 r. (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 869) po zapoznaniu się z projektem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź, będą realizowane i finansowane ze środków budżetu Gminy, tj. środków własnych Gminy oraz z pozyskanych funduszy zgodnie z przepisami odrębnymi.

UZASADNIENIE

1. Wstęp

Niniejsze uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź i zostało sporządzone zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945; zm.: Dz. U. z 2019 r. poz. 60, poz. 235, poz. 730, poz. 1524, poz. 1696, poz. 1716).

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

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt zmiany planu miejscowego w § 8 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego, oraz w rozdziale 4 ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ustalenia te zapewniają uwzględnienie w planie miejscowym wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt zmiany planu miejscowego w rozdziale 4 zawiera ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Wyżej wymienione ustalenia zapewniają uwzględnienie w zmianie planu miejscowego walorów architektonicznych i krajobrazowych.

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

Projekt planu w § 9 określa zasady ochrony środowiska. Projekt planu miejscowego w § 24 dotyczącym terenu lasu zawiera ustalenia w postaci zakazu zabudowy. Projekt planu nie zawiera ustaleń ochronnych dotyczących użytkowania terenów upraw polowych i terenów łąk, ze względu na niewystępowanie.

Nieruchomości (o łącznej powierzchni 0,8716 ha) o numerach ewidencyjnych 17/2, 17/10, 17/11, 17/12, 17/13, 17/17, 18/13, 18/9 (z przeznaczeniem na teren drogi wewnętrznej 1KDW), oraz o numerze ewidencyjnym 14/3 (z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 3MN), oraz o numerach ewidencyjnych 17/2, 17/10, 17/11, 17/12, 18/8, 18/12, 18/13 (z przeznaczeniem na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN) stanowią użytki leśne, w związku z czym opracowany został wniosek o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Marszałek Województwa Łódzkiego decyzją znak: RŚI.7151.3.42.2018.AE z dnia 16 listopada 2018 r. wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych niestanowiących własności Skarbu Państwa o łącznej powierzchni 0,8716 ha na cele nieleśne, tj. pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (3MN, 5MN) oraz teren drogi wewnętrznej (1KDW).

Cały obszar opracowania planu znajduje się w granicach głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, którego ochronę należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Projekt planu, z uwagi na niewystępowanie na obszarze objętym planem, nie określa: dóbr

kultury współczesnej, zasad ochrony zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami

Projekt planu miejscowego nie zawiera ustaleń odnoszących się do zagadnień związanych z ochroną zdrowia oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia. Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały zapewnione w § 8 pkt 4 lit. a poprzez ustalenia, iż w terenach wskazanych jako przestrzenie publiczne obowiązuje zagospodarowanie w sposób umożliwiający swobodne poruszanie się osób niepełnosprawnych, oraz w § 12 ust. 2 pkt 6 poprzez ustalenia, iż dla terenów dróg publicznych zagospodarowanie w sposób umożliwiający dostęp osobom niepełnosprawnym ruchowo.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego poprzez ustalenie w rozdziale 4 przeznaczenia terenów oraz optymalnych wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni. Z uwagi na fakt, iż w wyniku zmian w przeznaczeniu terenu nieruchomości zyskają na wartości (tereny oznaczone symbolem 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 1MNU i 2MNU), ustalono w projekcie planu w § 25 jednorazową opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30 %. Dla pozostałych terenów nie ustalono opłaty planistycznej z uwagi na to, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości.

7) Prawo własności

Ustalenia planu oraz sposób wyznaczenia terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi, w możliwy sposób szanuje prawa własności terenów i granice poszczególnych nieruchomości.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Plan nie zawiera szczególnych ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa, wykraczających poza regulacje zawarte w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów.

9) Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu wyznacza tereny oznaczone symbolami 1KDL, 2KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD jako przestrzenie publiczne.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej

Projekt planu w Rozdziale 3 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gospodarki odpadami, zasilania i zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą, zaopatrzenia w gaz, oraz w zakresie telekomunikacji.

11) Udział społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

W ramach sporządzania planu miejscowego podjęto i przeprowadzono następujące czynności:

- ogłoszono w prasie lokalnej, BIP oraz w sposób zwyczajowo przyjęty o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- zawiadomiono na piśmie instytucje i organy o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, oraz o możliwości składania wniosków,
- rozpatrzono wnioski do planu miejscowego instytucji i organów,
- sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,
- sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.

Wykonano czynności wynikające z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, tj.:

- podano do publicznej wiadomości informację o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, oraz o możliwości składania uwag i wniosków,
- wystąpiono do Powiatowego Państwowego Inspektora Sanitarnego w Łodzi oraz Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi o zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko przed jej sporządzeniem,
- poddano projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opiniowaniu przez ww. organy.

W dniu 12 grudnia 2018 r. odbyło się posiedzenie Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, celem zaopiniowania projektu. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddano procedurze opiniowania i uzgadniania z organami i instytucjami zewnętrznymi. W dniach od 29.04.2019 r. do 24.05.2019 r. projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu. W dniu 14.05.2019 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W wyznaczonym terminie do dnia 10.06.2019 r. nie wpłynęły uwagi.

Prace nad projektem planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

12) Potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 13 ustala zaopatrzenie dla celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej, co zapewnia właściwą ilość i wysoką jakość wody.

13) Przeznaczenie terenów w odniesieniu do interesu publicznego i interesów prywatnych

Przy ustalaniu przeznaczenia terenu i sposobu jego zagospodarowania, organ sporządzający projekt planu ważył interes publiczny i interesy prywatne. Projekt planu uwzględnił zapisy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

14) Wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, w przypadku sytuowania nowej zabudowy

Tereny przeznaczone do sytuowania zabudowy wyznaczone zostały w zgodzie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art.32 ust. 1 wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania

Stosownie do wymogów art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dokonuje sukcesywnie analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, w ramach oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W analizach tych dokonuje także oceny postępu w opracowaniu zmian planów miejscowych. Na podstawie przedstawionych wyników analiz, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła w dniu 27 września 2018 roku uchwałę nr LIX/563/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, zmieniając

uchwałą Nr VII/55/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 roku, następnie uchwałą Nr XI/77/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 roku załącznik nr 2 do uchwały nr LIX/563/18.

Obszar zmiany planu obejmuje w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego tereny znajdujące się w jednostkach planistycznych MN i R. Wymagania uniwersalnego projektowania zostały uwzględnione w planie sposób opisany w ust. 2 pkt 5) niniejszego uzasadnienia.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Wpływ na finanse publiczne został wykazany w prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.