



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 października 2023 r.

Poz. 8478

UCHWAŁA NR LXXV/536/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie stawów hodowlanych

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 i poz. 1688) w związku z 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. poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr XLIII/319/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie stawów hodowlanych 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1. Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie stawów hodowlanych, 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 XLIII/319/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 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 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. Ilekcrc w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 3) **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 dotyczyć budowli.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług,
 - b) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
 - d) WS – teren wód powierzchniowych,
 - e) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - f) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej,
 - g) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.
- 6) granica strefy ochrony konserwatorskiej - ekspozycji;
- 7) granice strefy ochrony konserwatorskiej - archeologicznej;
- 8) 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) MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
 - b) MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - c) RM – 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) ochronę pomnika przyrody – dębu szypułkowego, dla którego obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) na obszarze lokalizacji zabytku archeologicznego nr AZP 69-49/40, oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym i numerem, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru

dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, należy przeprowadzić badania archeologiczne zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami

- 2) w strefie ochrony konserwatorskiej - archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne;
- 3) strefę ochrony konserwatorskiej – ekspozycji, oznaczoną na rysunku planu symbolem graficznym, w której:
 - a) przedmiotem ochrony jest kościół we wsi Beldów, zlokalizowany poza obszarem objętym planem,
 - b) zakazuje się realizacji liniowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych, telekomunikacyjnych oraz elektrowni wiatrowych, zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - c) dopuszcza się możliwość adaptacji istniejącej zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej.

§ 9. 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,
 - dla zabudowy zagrodowej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny;
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. 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.

§ 11. 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.

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

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą istniejące i projektowane drogi publiczne klasy zbiorczej i dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDD;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę powiatową oznaczoną symbolem KDZ, 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.

§ 13. 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 wodociągowej 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.

§ 14. 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 MNU, MN, RM;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami WS, ZN, KDZ, KDD.

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MNU, 2MNU, 3MNU, 4MNU ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i/lub usługi;
- 2) dopuszczenie lokalizowania budynków gospodarczych i garażowych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 4) dopuszczenie utrzymania istniejących budynków w zabudowie zagrodowej, polegającego na ich przebudowie lub remoncie z zakazem realizacji nowych;
- 5) 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 i usługowych do 10,0 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°,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 6) 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;
- 7) 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°;
- 8) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,
- 9) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.
- § 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN, 2MN** ustala się:
- 1) przeznaczenie – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) dopuszczenie lokalizowania funkcji usługowej wbudowanej w budynek mieszkalny zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 3) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
 - 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°,
 - 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 800 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 800 m²,
- 8) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie – zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 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°,
 - gospodarczych i garażowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 30° lub dachy płaskie;
- 3) 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°;
- 4) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych:
 - a) dla terenu 1RM powierzchnię nie mniejszą niż 3500 m²,
 - b) dla terenu 2RM powierzchnię nie mniejszą niż 4000 m²,
 - c) dla terenu 3RM powierzchnię nie mniejszą niż 3000 m²,
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe;
- 2) dopuszczenie lokalizowania przepustów i urządzeń wodnych;
- 3) dopuszczenie lokalizowania zieleni naturalnej, przejść i dojazdów;
- 4) zachowanie, rozbudowę, przebudowę urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zieleń naturalna;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu.

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

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 3,5 m	poszerzenie istniejącej drogi powiatowej
2.	2KDZ	droga publiczna klasy zbiorczej	w granicach obszaru objętego planem znajduje się fragment drogi, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 3,1 m do 4,5 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	poszerzenie istniejącej drogi powiatowej
3.	1KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 10,0 m do 20,0 m	droga istniejąca
4.	2KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 8,0 m do 12,0 m	droga istniejąca
5.	3KDD	droga publiczna klasy dojazdowej	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: 8,0 m	droga istniejąca

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

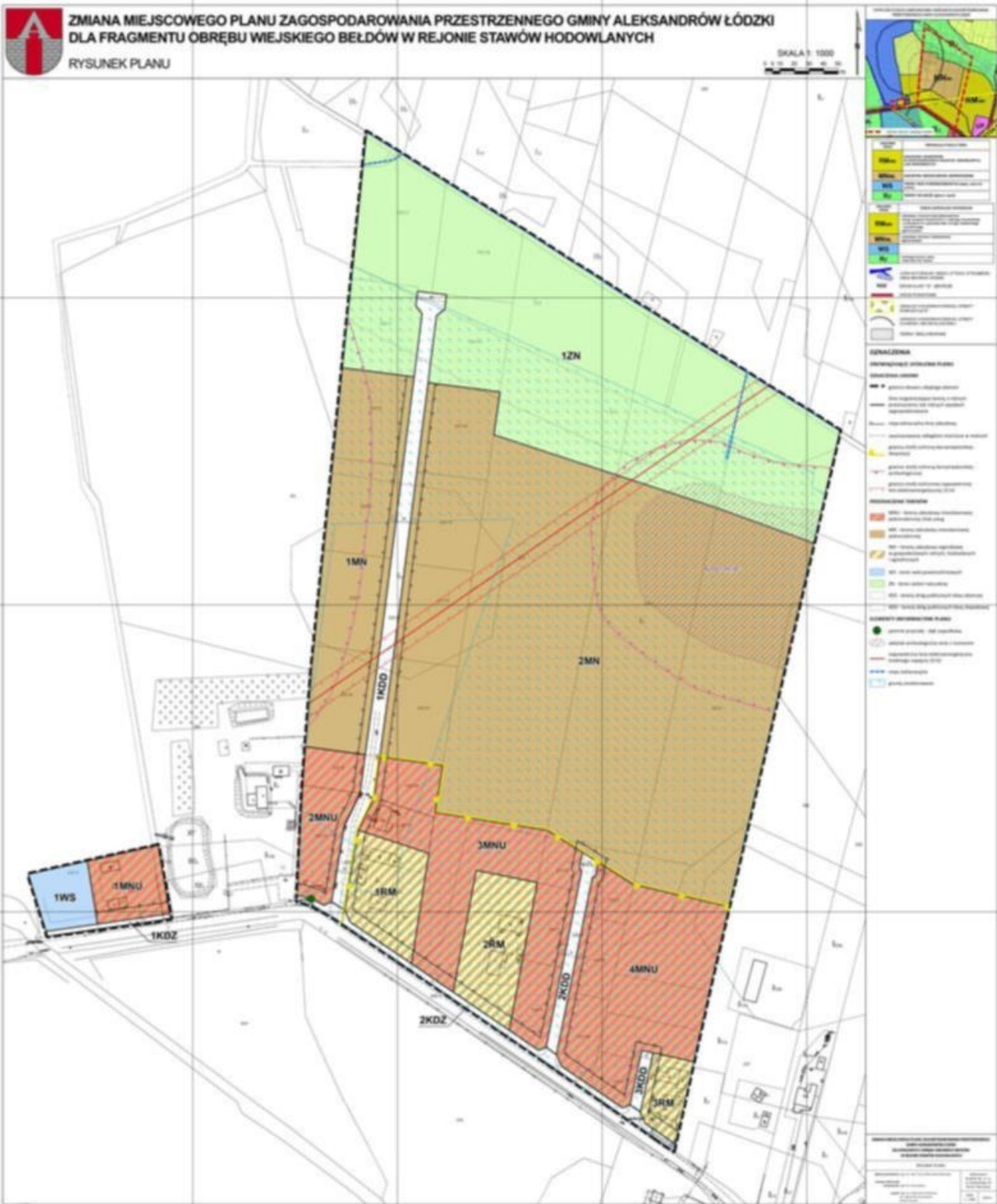
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

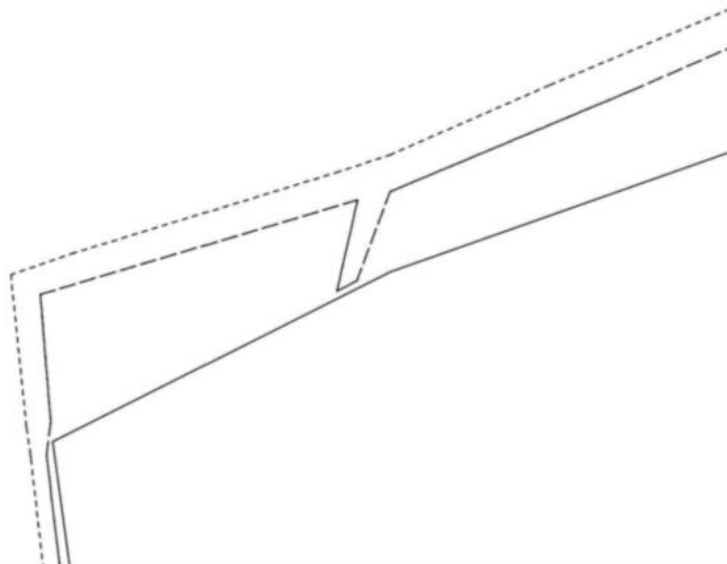
Małgorzata Grabarczyk

z dnia 28 września 2023 r.





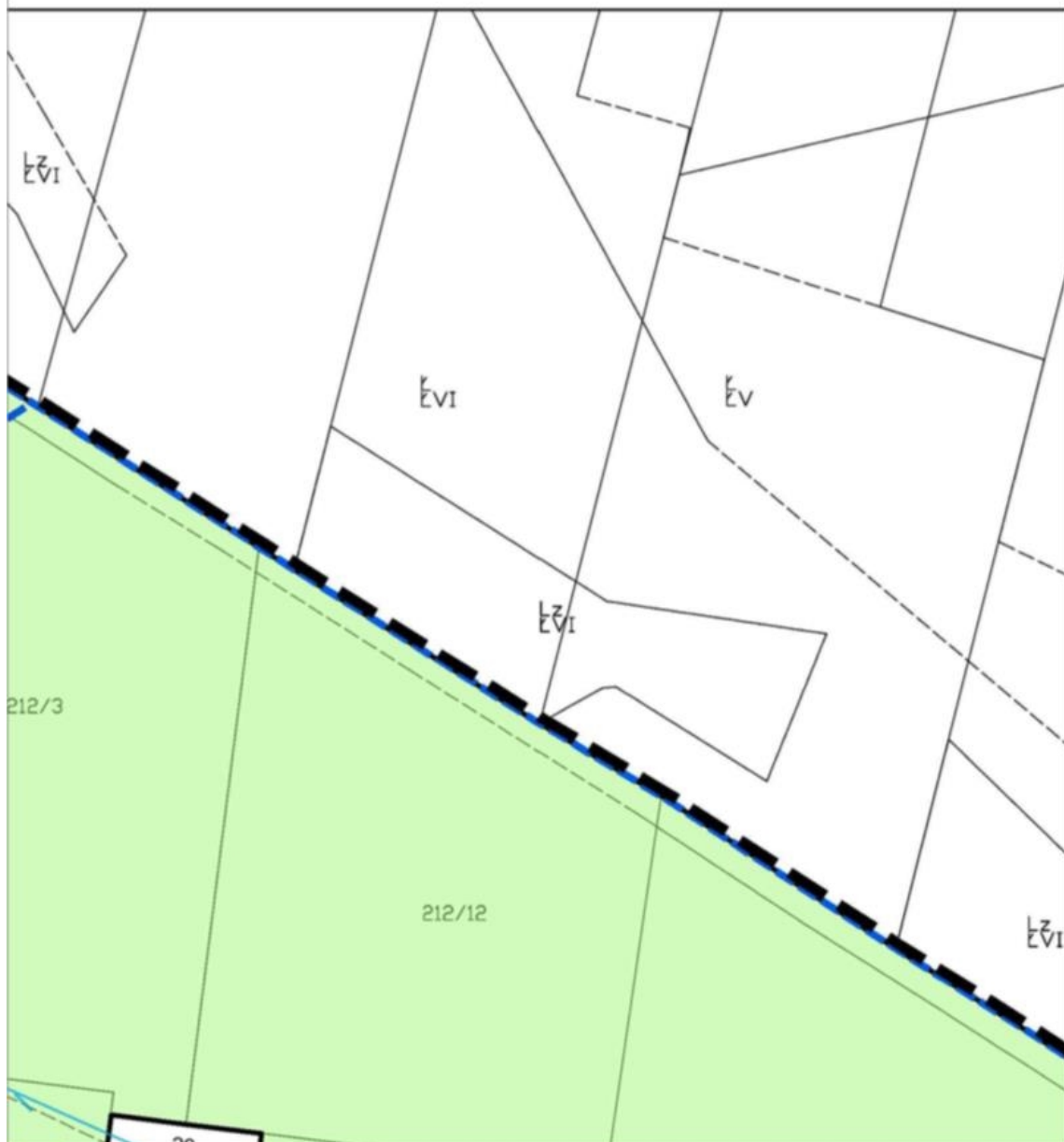
**ZMIANA MIEJSCOWOŚCI
DLA FRAGMENTU C**
RYSUNEK PLANU



WIEGO PLANU ZAGOSPODAROW OBREBU WIEJSKIEGO BEŁDÓW



WZNIOSIENIA PRZESTRZENNEGO GMIN W REJONIE STAWÓW HODOWI



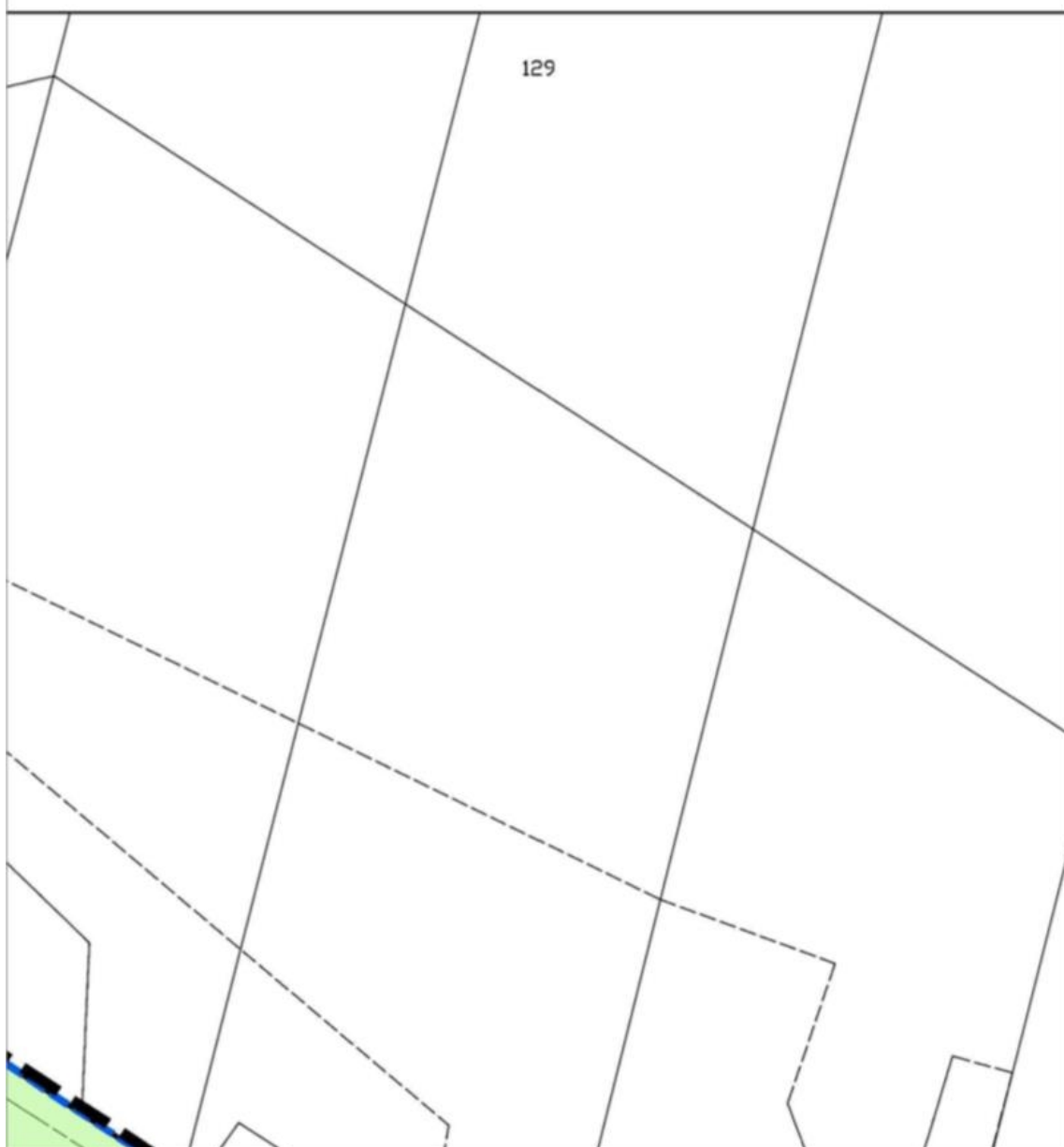
Y ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI LANYCH

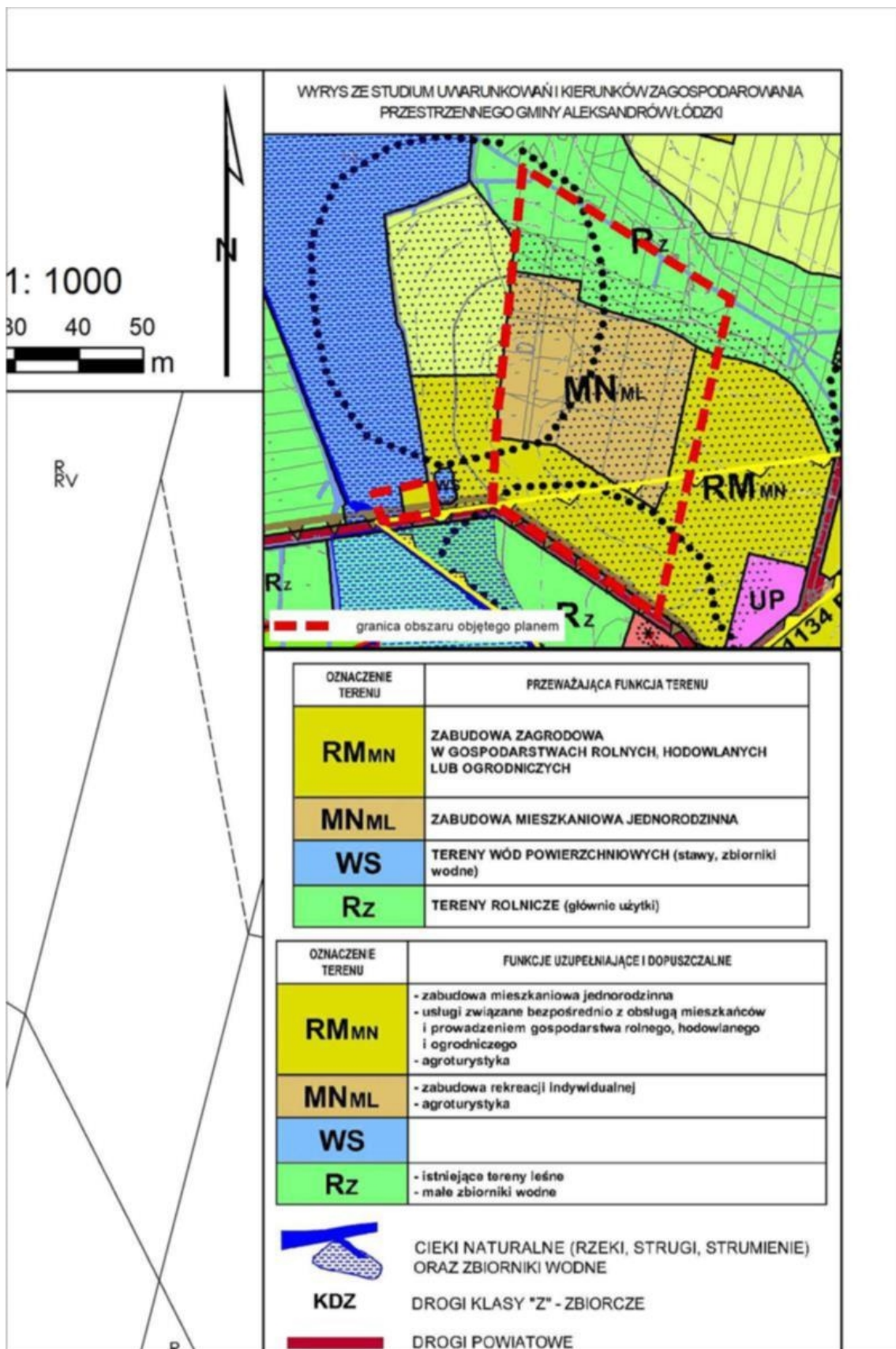
SKALA

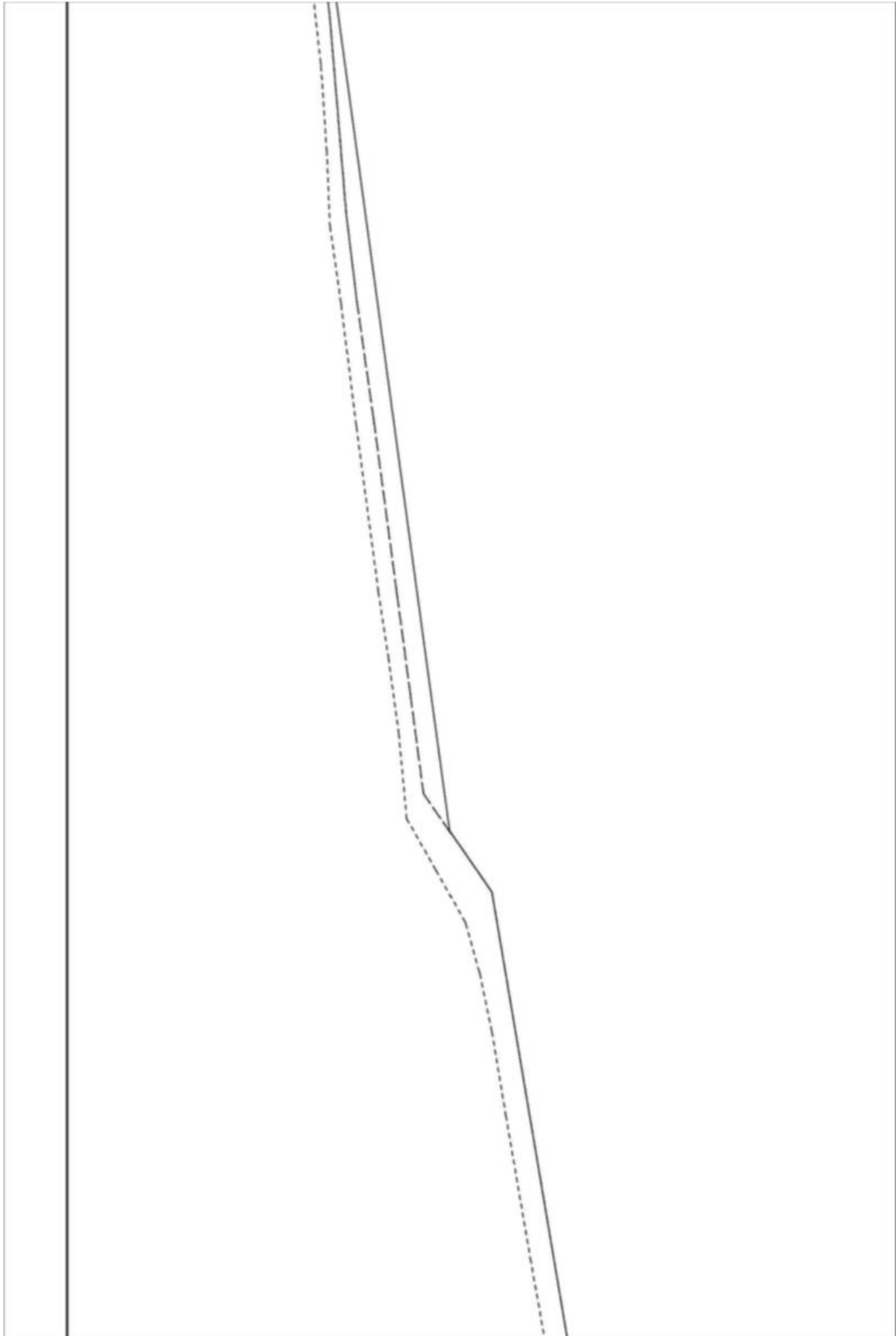
0 5 10 20



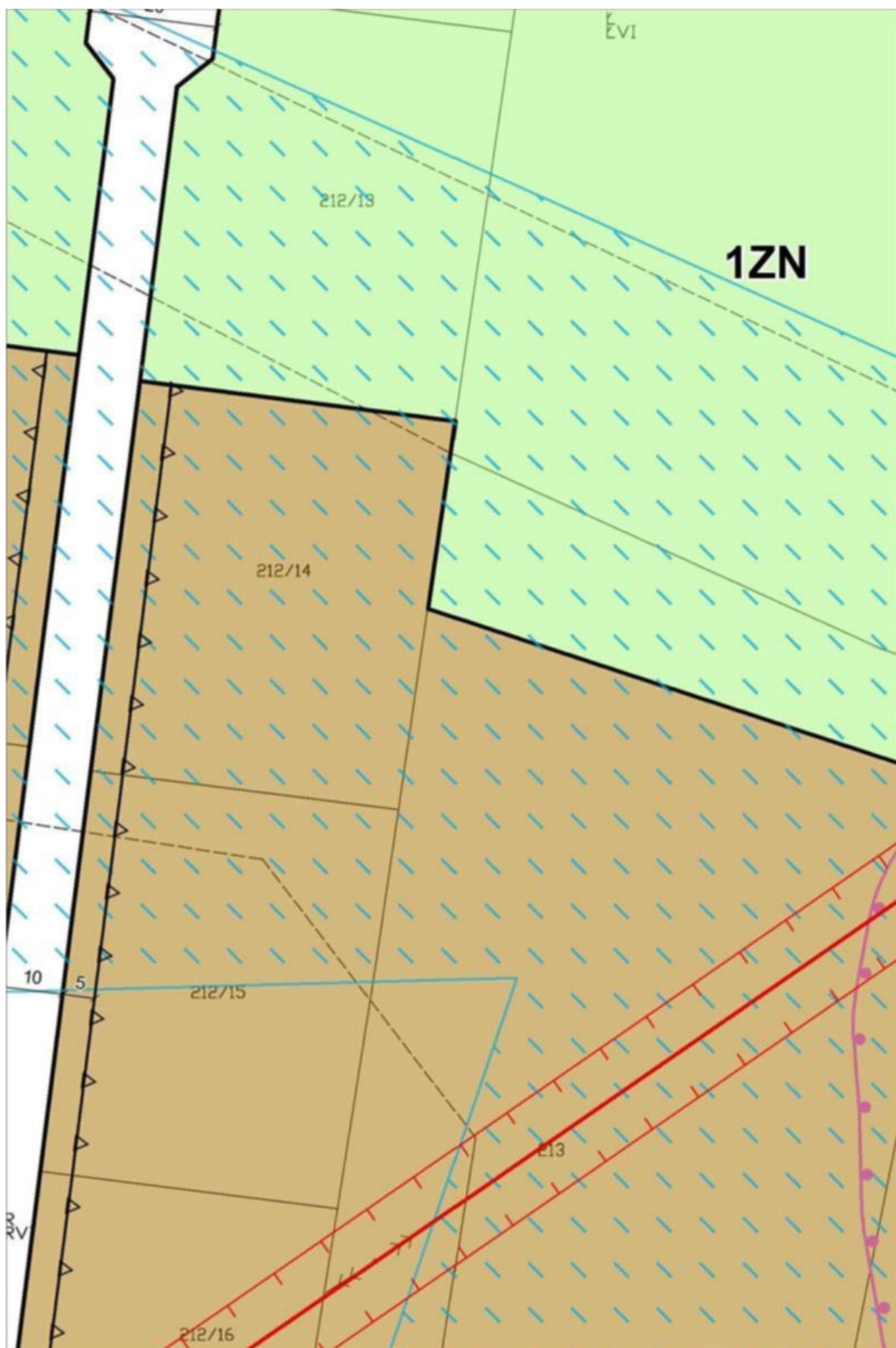
129

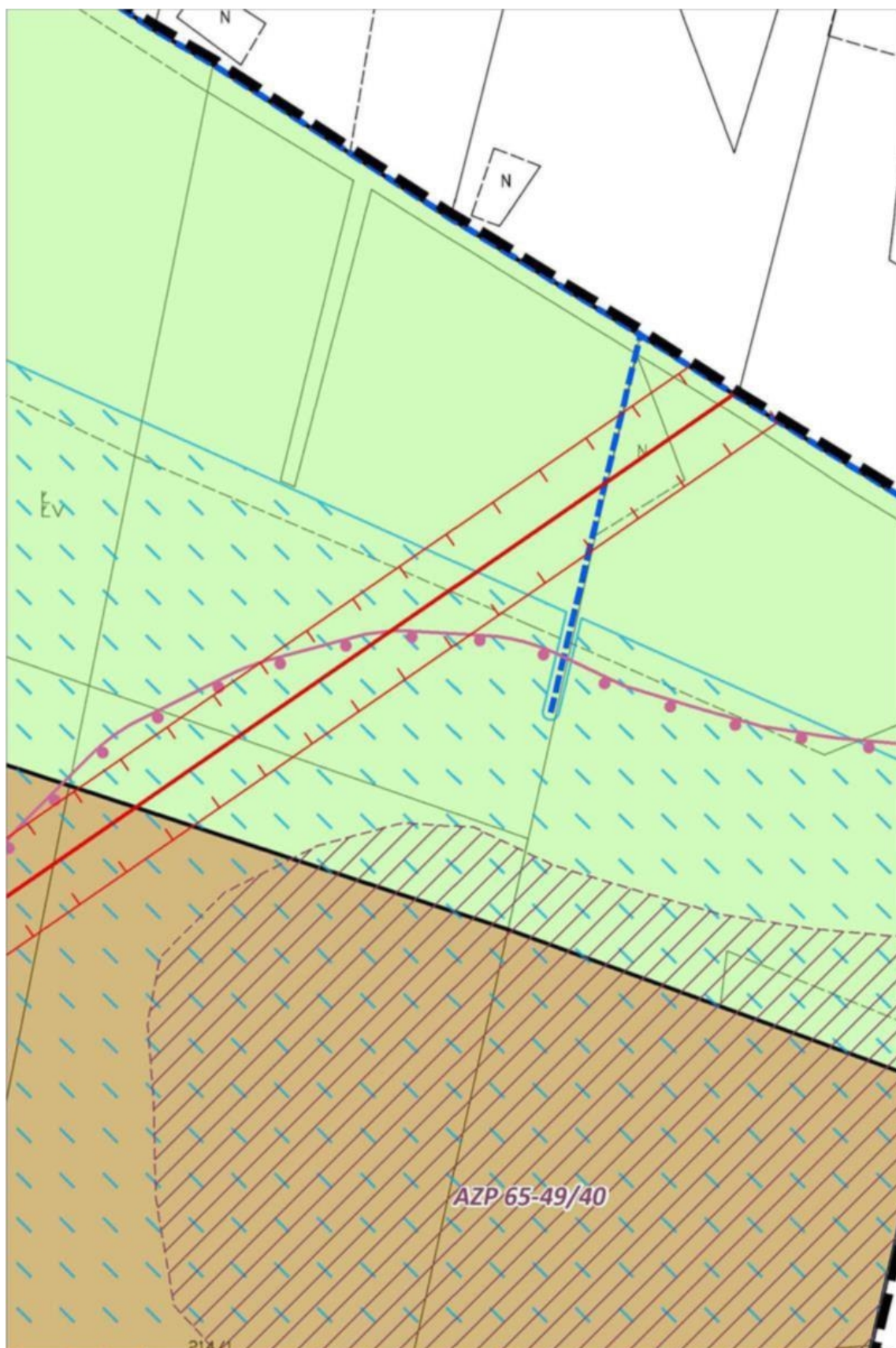




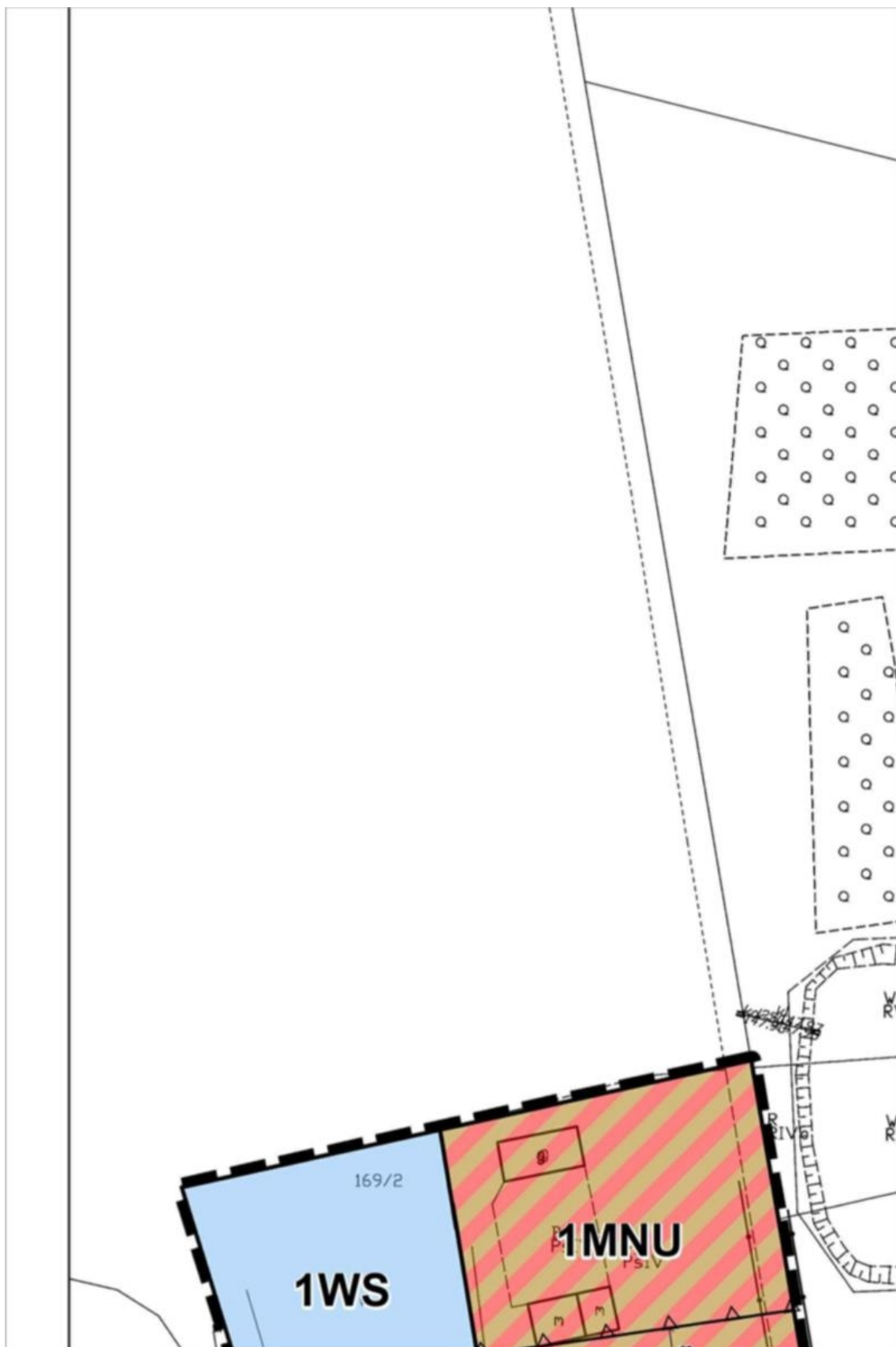


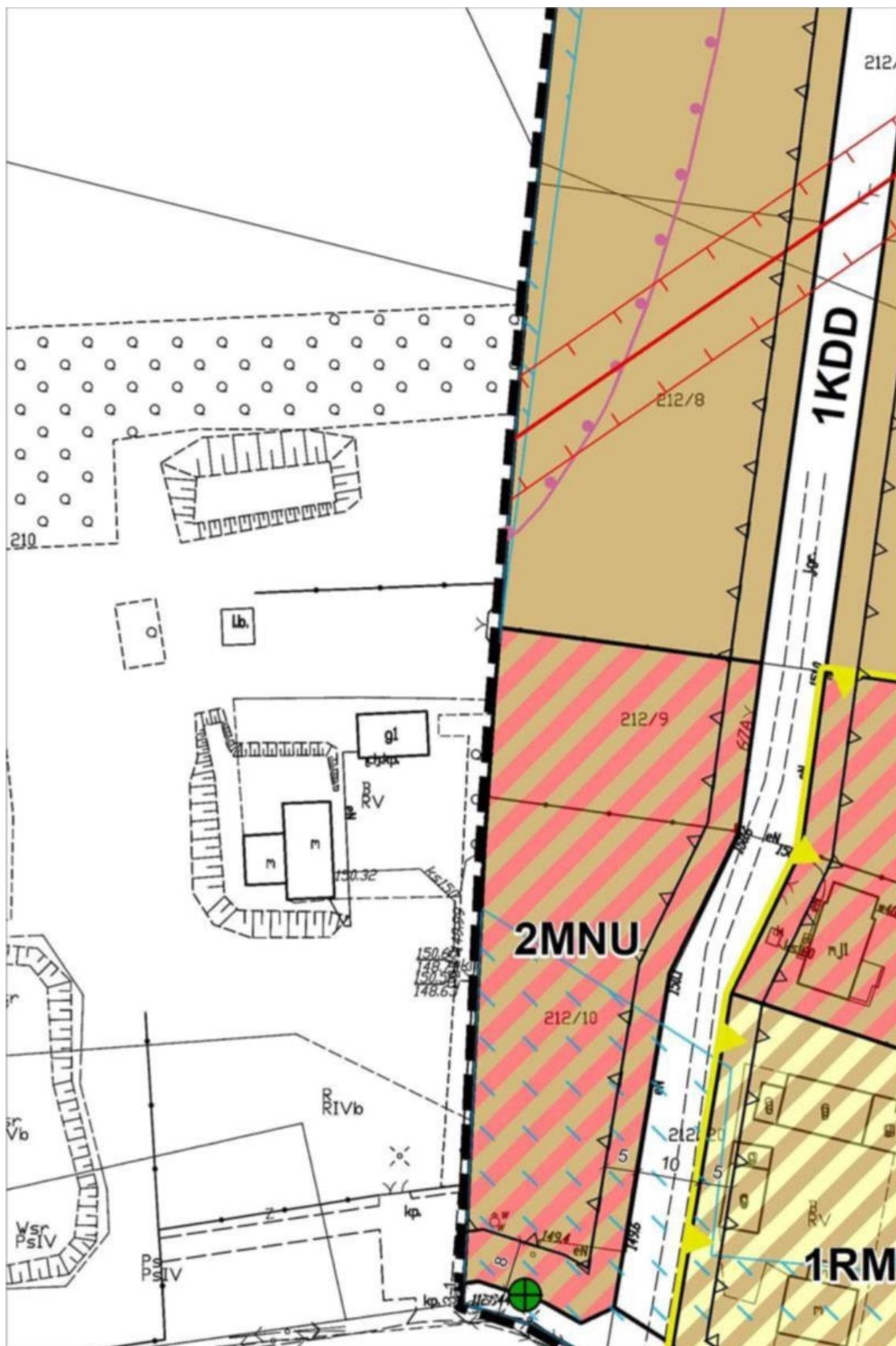


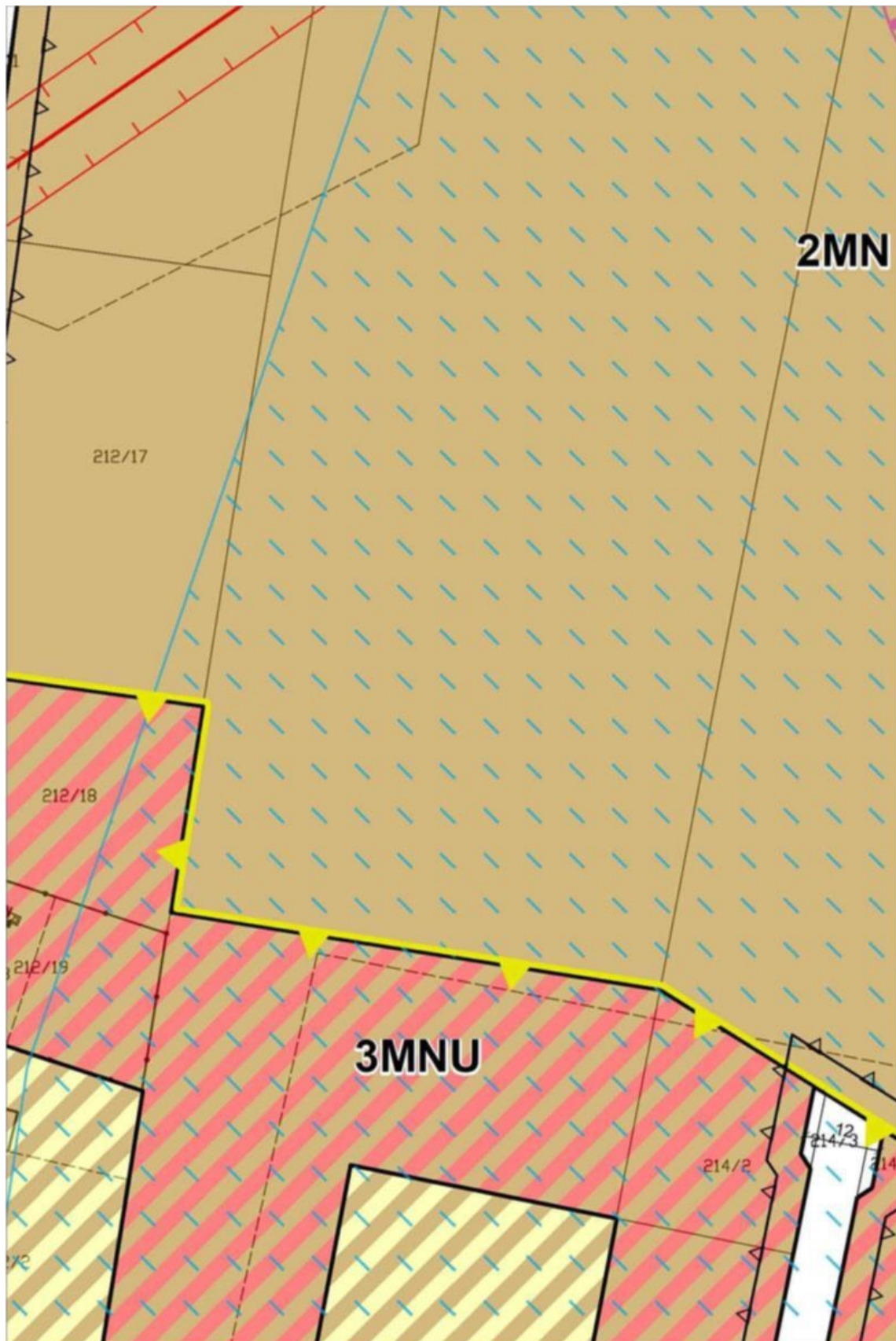


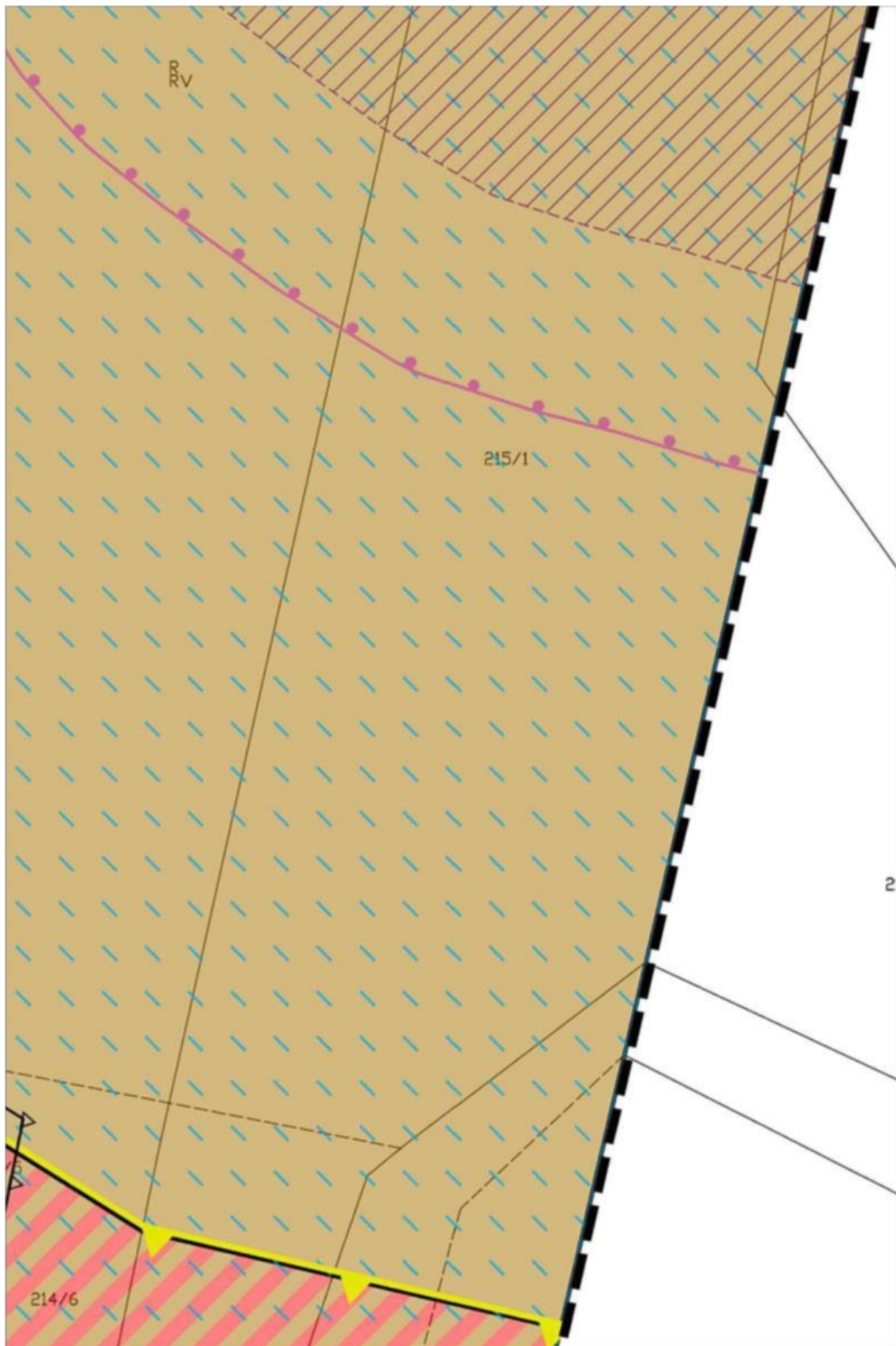


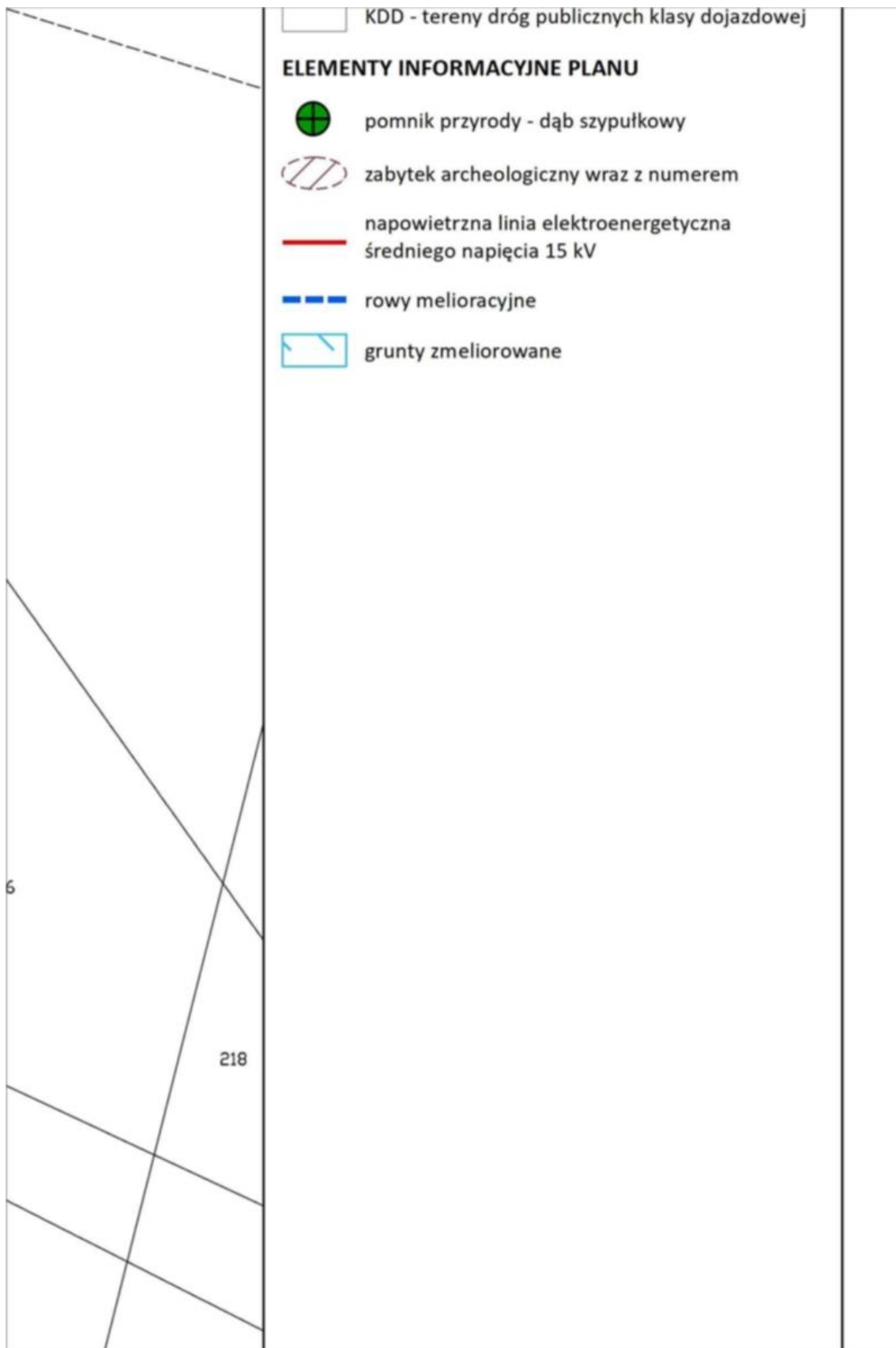


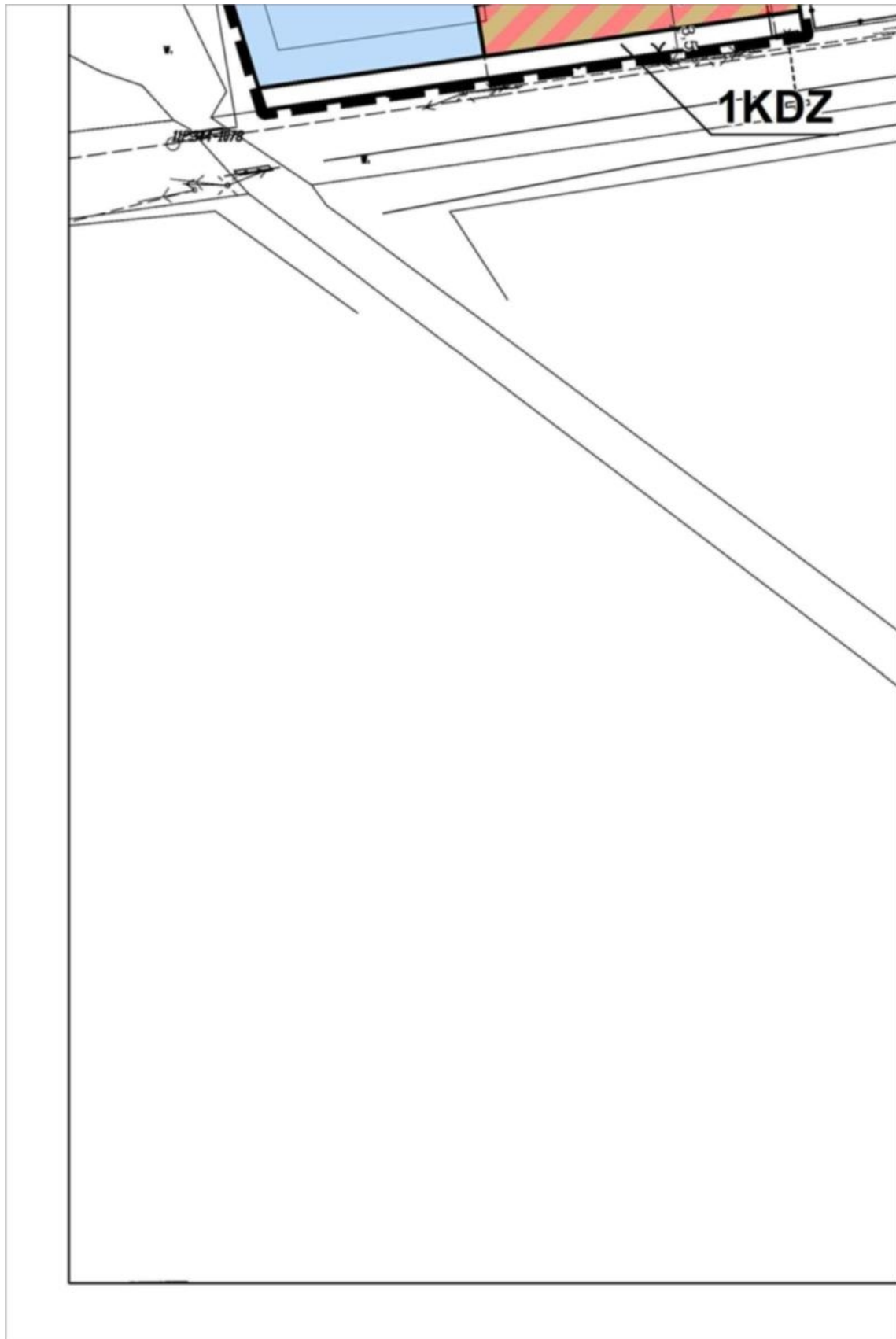


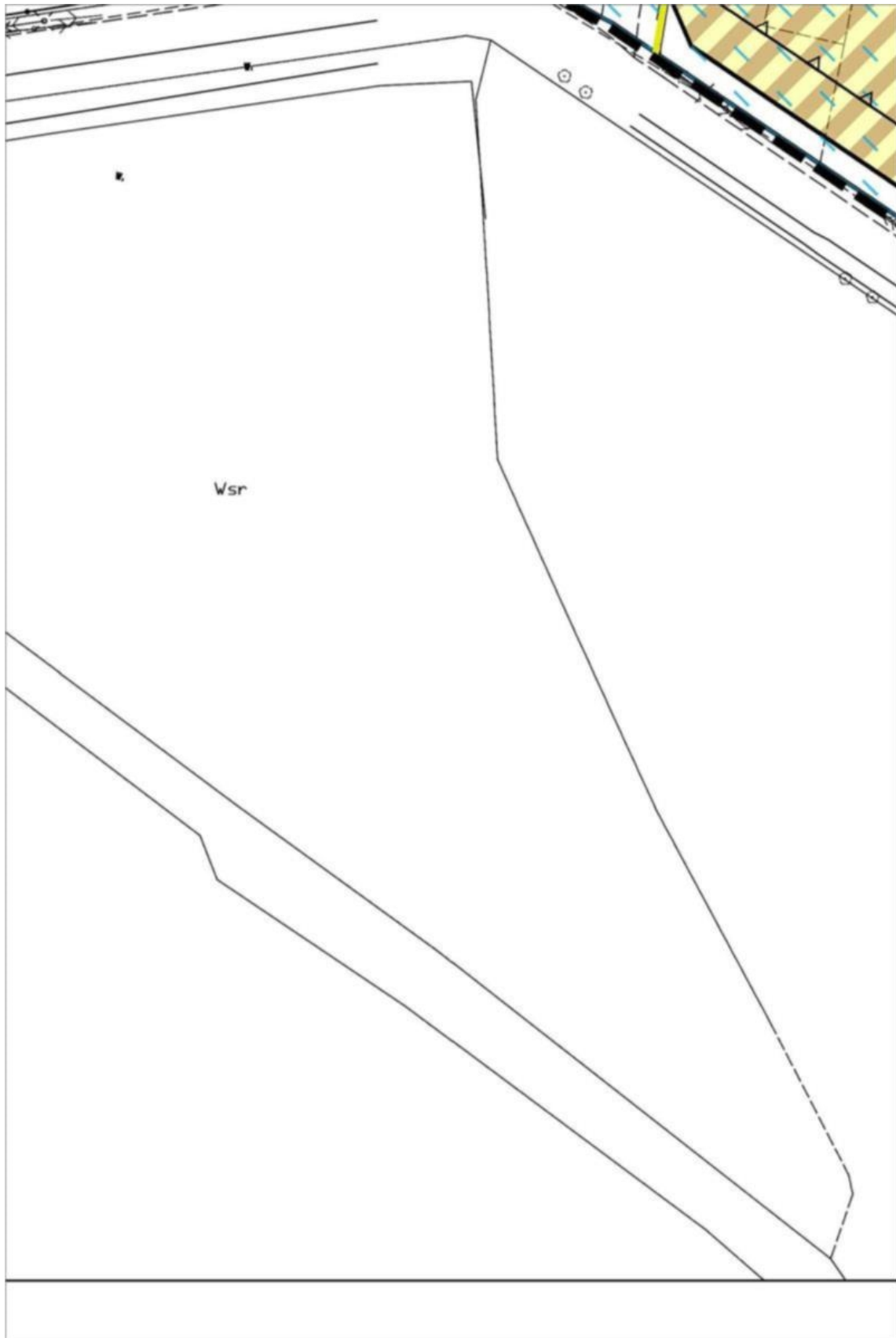


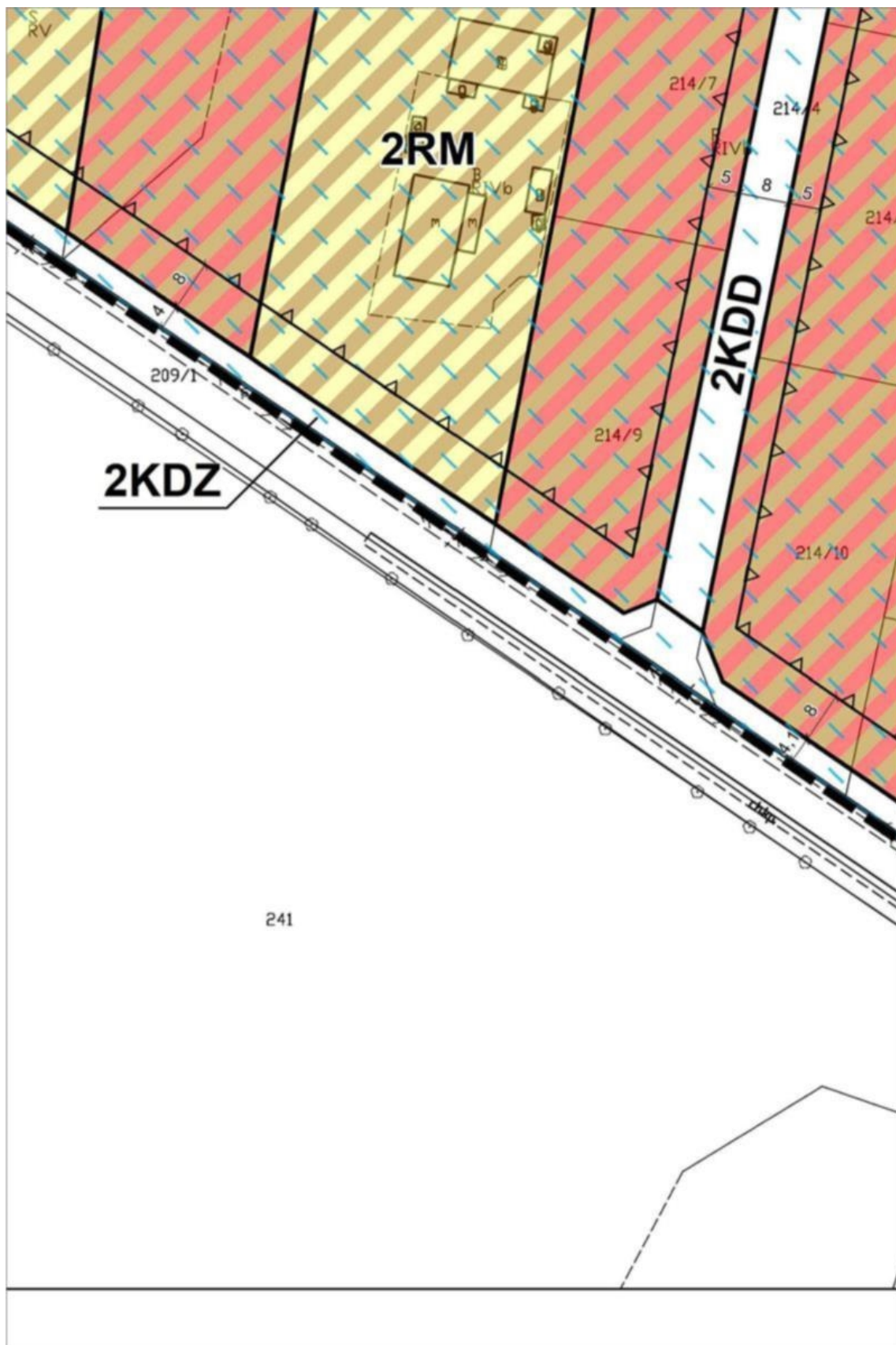




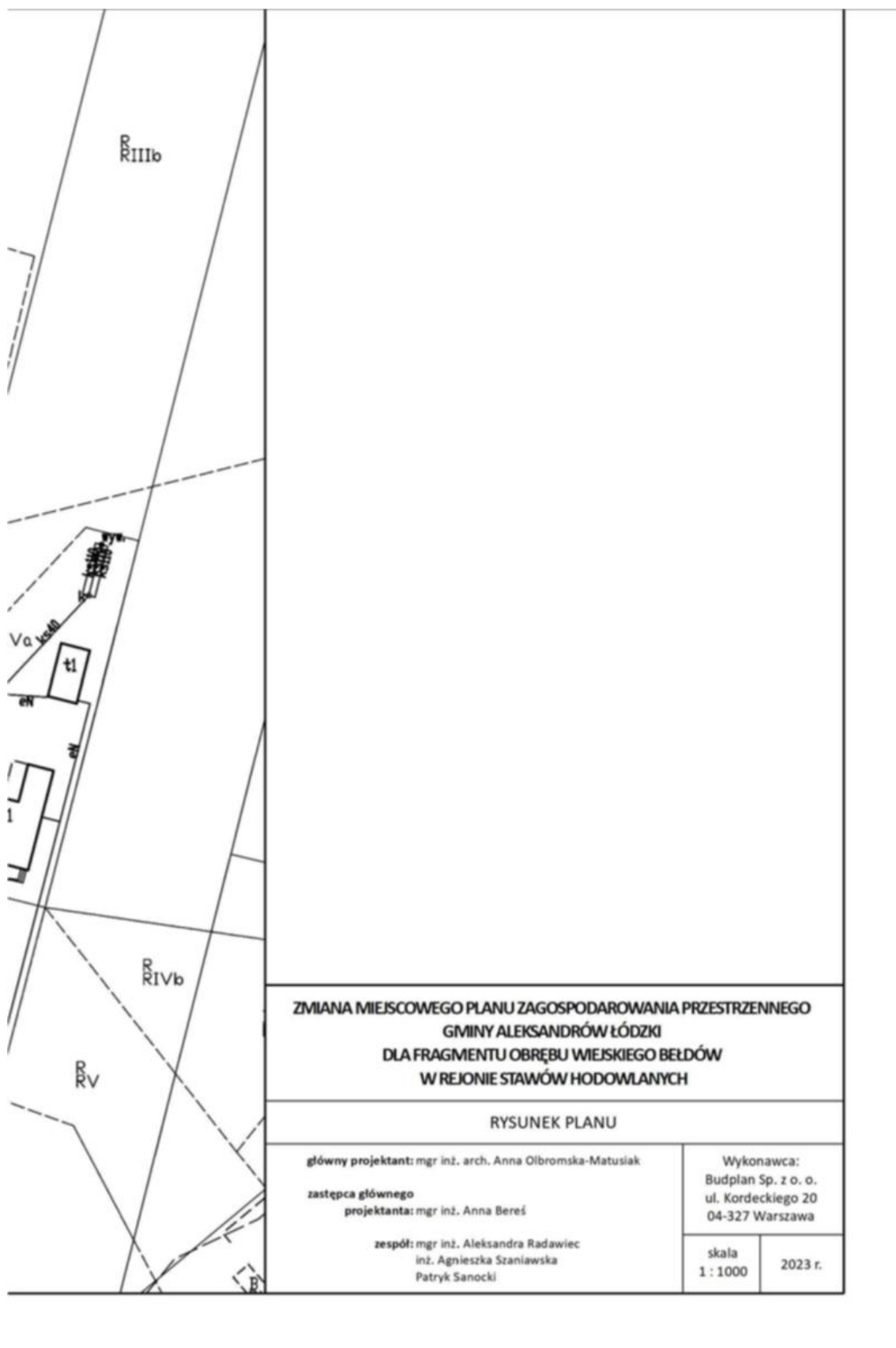












OZNACZENIA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MNU - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub usług
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
-  WS - teren wód powierzchniowych
-  ZN - teren zieleni naturalnej
-  KDZ - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej
-  KDD - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

-  pomnik przyrody - dąb szypułkowy
-  zabytek archeologiczny wraz z numerem
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  rowy melioracyjne
-  grunty zmeliorowane

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/536/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie stawów hodowlanych

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie stawów hodowlanych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22 maja 2023 r. do 13 czerwca 2023 r., uwagi można było wносить do dnia 28 czerwca 2023 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), do Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/536/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie stawów hodowlanych, 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 Beldów w rejonie stawów hodowlanych.

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 określa 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 LXXV/536/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę