



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 23 października 2023 r.

Poz. 8701

UCHWAŁA NR LXXV/537/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 28 września 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic:11-go Listopada i Pabianickiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.), art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506 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) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr L/369/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic:11-go Listopada i Pabianickiej, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego uchwałą Nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic:11-go Listopada i Pabianickiej, zwaną dalej „planem miejscowym”.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr L/369/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 roku.

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

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz

zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;

- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 3) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) balkonów, wykuszy, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, zgodnie z którym należy usytuować nadziemną część budynku, przy czym:
 - a) rzut elewacji frontowej budynku na linię musi się pokrywać z jej przebiegiem na długości minimum 80% szerokości frontu działki budowlanej, natomiast pozostała część elewacji może zostać wycofana i ukształtowana w sposób dowolny oraz,
 - b) nadziemna część budynku nie może przekroczyć linii w kierunku drogi, z wyjątkiem elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym linie na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 6) **pierwszym rzędzie zabudowy** – należy przez to rozumieć pierwszy rząd budynków przewidzianych i możliwych do realizacji na terenie, usytuowany od strony drogi publicznej;
- 7) **pierzei** – należy przez to rozumieć ciąg budynków ustawionych w szeregu, stykających się ze sobą ścianami bocznymi, stojącymi w granicy nieruchomości, których elewacje frontowe tworzą linię tożsamą z obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną na rysunku planu miejscowego;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy czym przeznaczenie:
 - a) podstawowe:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie stanowiło nie mniej niż 51% powierzchni działek i/lub powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych,
 - b) uzupełniające może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 9) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) sieci pozostałe;

- 10) **strefie wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć wydzieloną część terenu wyznaczoną na rysunku planu miejscowego, dla której adresowane jest odrębne ustalenie lub grupa ustaleń zawartych w niniejszej uchwale;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) punkt zmiany typu linii zabudowy;
- 6) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 7) budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem porządkowym;
- 8) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Strefa B ochrony konserwatorskiej;
- 9) strefa wydzielenia wewnętrznego.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi;
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 5) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;

- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - b) **UE-US** – teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji,
 - c) **KDZ** – teren drogi zbiorczej;
- 3) w przypadku przeznaczenia terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 „Ustalenia szczegółowe” uchwały nie stanowią inaczej;
- 4) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określonymi na rysunku planu miejscowego obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dotyczącymi parametrów i wskaźników urbanistycznych, przy czym dopuszcza się rozbudowę budynku zlokalizowanego niezgodnie z obowiązującą linią zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego w kierunku tej linii bez konieczności jej stosowania, z zastrzeżeniem:
 - obowiązuje zakaz przekraczania linii w kierunku drogi, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §4 ust. 1 pkt 5 lit. b,
 - lit. c,
 - b) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem odbudowy, w sposób nie pomniejszający tych odległości oraz zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - c) wykraczających poza obowiązującą linię zabudowy określoną na rysunku planu miejscowego, z możliwością prowadzenia rozbudowy, z wyjątkiem rozbudowy części budynku wykraczającego już poza obowiązującą linię zabudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - d) o geometrii lub kierunku głównej kalenicy dachu niezgodnych z ustaleniami planu miejscowego, z możliwością prowadzenia robót budowlanych bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii, z wyjątkiem rozbudowy lub przebudowy zmierzającej do zmiany sposobu użytkowania zgodnego z ustaleniami planu miejscowego;
- 3) dopuszczenie sytuowania budynków na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi bezpośrednio przy granicy tej działki wyłącznie w przypadku kształtowania zabudowy w formie pierzei, z zastrzeżeniem: zakaz lokalizowania elewacji pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych od strony dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie kształtowania zabudowy od strony ulic 11-go Listopada oraz Pabianickiej w formie pierzei;
- 5) dopuszczenie realizacji prześwitów bramowych wyłącznie w przypadku kształtowania zabudowy w formie pierzei;
- 6) tereny **1MW-U**, **1UE-US** zlokalizowane są w obszarze zabudowy śródmiejskiej w rozumieniu przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 7) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;

- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
- a) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach hotelarskich,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych,
 - e) 1 miejsce postojowe na każde 4 osoby pracujące jednocześnie w obiektach usług edukacji,
 - f) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
 - g) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, z wyjątkiem: terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach:
 - **1MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - **1UE-US, 2UE-US** jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej, szpitali, domów pomocy społecznej lub budynków związanych ze stałym albo czasowym pobytem dzieci i młodzieży, zlokalizowanych na granicy pasa drogowego, obowiązuje ochrona przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym:

- a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
- b) dopuszcza się instalacje wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW,
- c) dopuszcza się urządzenia inne niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

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

- 1) w celu zachowania walorów architektonicznych, historycznych i estetycznych, ochronę następujących budynków zabytkowych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
 - a) oznaczonych na rysunku planu miejscowego numerem porządkowym:
 - 1 – budynek mieszkalny przy ul. 11-go Listopada 16 datowany na 1925 r.,
 - 2 – budynek mieszkalny przy ul. 11-go Listopada 30 datowany na połowę XIX w.,
 - b) w zasięgu których obowiązuje:
 - nakaz zachowania wysokości oraz bryły budynku,
 - nakaz zachowania geometrii oraz kolorystyki dachu,
 - nakaz zachowania faktury, kolorystyki oraz detalu architektonicznego elewacji,
 - nakaz zachowania rozplanowania otworów okiennych oraz drzwiowych elewacji,
 - zakaz lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacji frontowej;
- 2) strefę „B” ochrony konserwatorskiej, której przedmiotem ochrony jest zespół urbanistyczno-architektoniczny centrum Miasta Aleksandrowa Łódzkiego, obejmującą cały obszar objęty planem miejscowym, w zasięgu której obowiązuje:
 - a) zachowanie historycznych podziałów własnościowych w strefie przyulicznej,
 - b) nakaz zachowania istniejących linii zabudowy,
 - c) nakaz utrzymania w jak najlepszym stanie technicznym istniejących obiektów zabytkowych,
 - d) nakaz poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez eliminację obiektów dysharmonijnych,
 - e) zakaz lokalizowania elementów technicznego wyposażenia budynków na elewacjach eksponowanych od strony dróg publicznych,
 - f) w przypadku wymiany zabudowy należy zachować jej skalę oraz charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał elewacji oraz jej podziały.

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

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

- 1) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) na całym obszarze objętym planem miejscowym nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń w tym zakresie.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) **1MW-U** na 500 m²,
 - b) **1UE-US, 2UE-US** na 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) **1MW-U** na 11 m,
 - b) **1UE-US, 2UE-US** na 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 88° do 92°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

- 1) dojść lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 6 m,
 - b) nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenie **1MW-U** na 500 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) parkingi,
 - b) dojścia lub dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
 - d) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
 - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 6 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,

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

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymanie terenu **1KDZ** w ciągu przebiegu ul. 11-go Listopada (publiczna droga powiatowa nr DP5166E),
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez:
 - a) teren **1KDZ** oraz drogę publiczną zlokalizowaną w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym (publiczna droga powiatowa nr DP5165E - ul. Pabianicka), zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dojścia i dojazdy wydzielone w granicach terenów;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci niskiego napięcia w formie linii:
 - napowietrznych,
 - kablowych,
 - b) sieci średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - c) dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z wyjątkiem stacji słupowych,
 - d) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 6) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach oraz wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki, w tym do szczelnych

zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;

10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) poprzez ich retencjonowanie na działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, z wykorzystaniem dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub ogrodów deszczowych oraz z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
- c) poprzez ich odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;

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

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

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

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

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

- 1) terenu **1MW-U** w wysokości 30%,
- 2) terenów pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1MW-U** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
 - b) usługi;
- 2) uzupełniające pod parkingi.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) budynki gospodarcze,
 - d) dojścia i dojazdy,
 - e) stanowiska postojowe,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych sytuowanych w strefie wydzielenia wewnętrznego do 11 m, przy czym:
 - nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,

- nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- b) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych sytuowanych poza strefą wydzielenia wewnętrznego do 14 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- c) budynków usługowych do 11 m, przy czym:
 - w strefie wydzielenia wewnętrznego nie mniej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- d) budynków pozostałych do 5 m,
- e) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,8,
 - b) minimalną na 0,1;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;
- 6) dachy:
 - a) dla budynków realizowanych w pierwszym rzędzie zabudowy dwuspadowe lub wielospadowe o:
 - symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - nachyleniu połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,
 - kierunku głównej kalenicy dachu równoległym do obowiązującej linii zabudowy,
 - b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 15° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania w pierwszym rzędzie zabudowy:

- a) wiat,
 - b) altan,
 - c) budynków gospodarczych;
- 2) dopuszczenie realizacji maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej;
- 3) zakaz lokalizowania:
- a) usług związanych:
 - z gospodarowaniem odpadami,
 - z handlem opałem,
 - z pogrzebami i działalnością pokrewną,
 - ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - c) myjni samochodowych.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1UE-US**, **2UE-US** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod usługi:
 - a) edukacji
 - b) sportu i rekreacji;
- 2) uzupełniające pod:
 - a) parkingi,
 - b) zieleń urządzoną.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) altany,
 - c) wiaty,
 - d) obiekty małej architektury,
 - e) dojścia i dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków innych niż gospodarcze do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynków gospodarczych do 5 m,
 - c) budowli niebędących obiektami małej architektury lub elementami infrastruktury technicznej do 7 m,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m, przy czym parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- a) maksymalną na 0,9,
 - b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 6) dachy:
- a) płaskie,
 - b) jednospadowe o nachyleniu połaci do 25°, których stosowanie dopuszcza się wyłącznie na budowlach,
 - c) dwuspadowe lub wielospadowe:
 - o symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - o nachyleniu połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,
 - przy czym w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych w pierwszym rzędzie zabudowy na terenie **2UE-US** obowiązuje ponadto stosowanie kierunku głównej kalenicy dachu równoległe do nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - e) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) parkingów,
 - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, położonych poniżej poziomu terenu.

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

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

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

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 17,7 m jak na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

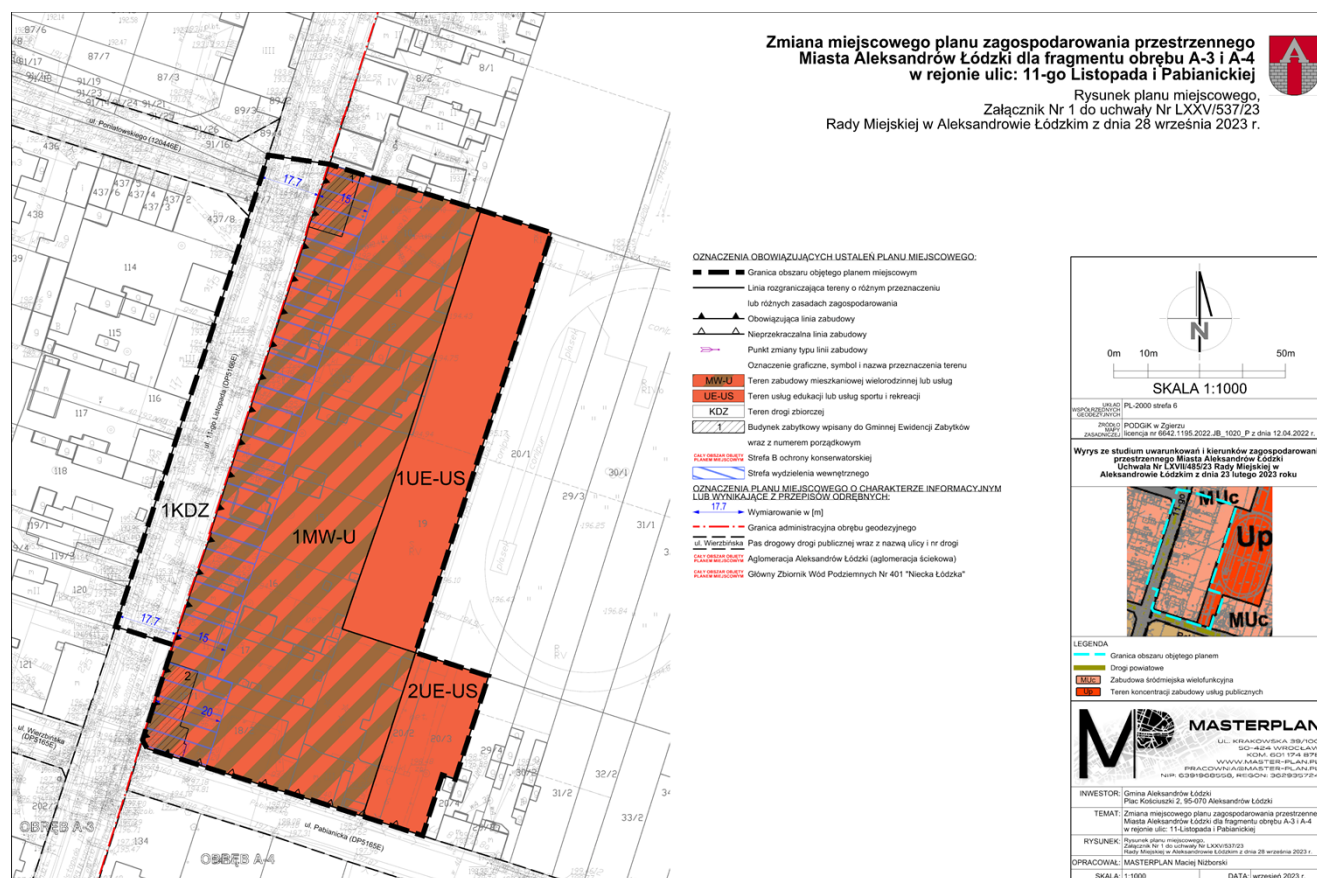
§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/537/23
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 września 2023 r.

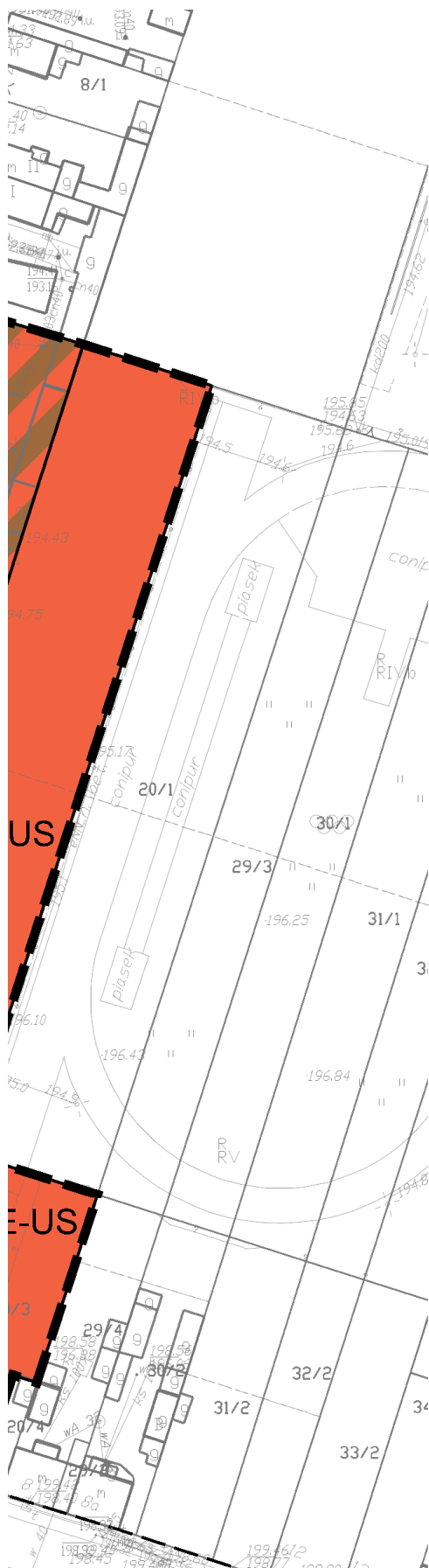
Rysunek planu miejscowego





Zmiana miejscowego planu zagosp Miasta Aleksandrów Łódzki dla w rejonie ulic: 11

Rysunek planu miejscoweg
Rady Miejskiej



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Obowiązująca linia zabudowy
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Teren usług edukacji lub usług sportu i rekreacji
- Teren drogi zbiorczej
- Budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem porządkowym

Strefa B ochrony konserwatorskiej

Strefa wydzielenia wewnętrznego

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

- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

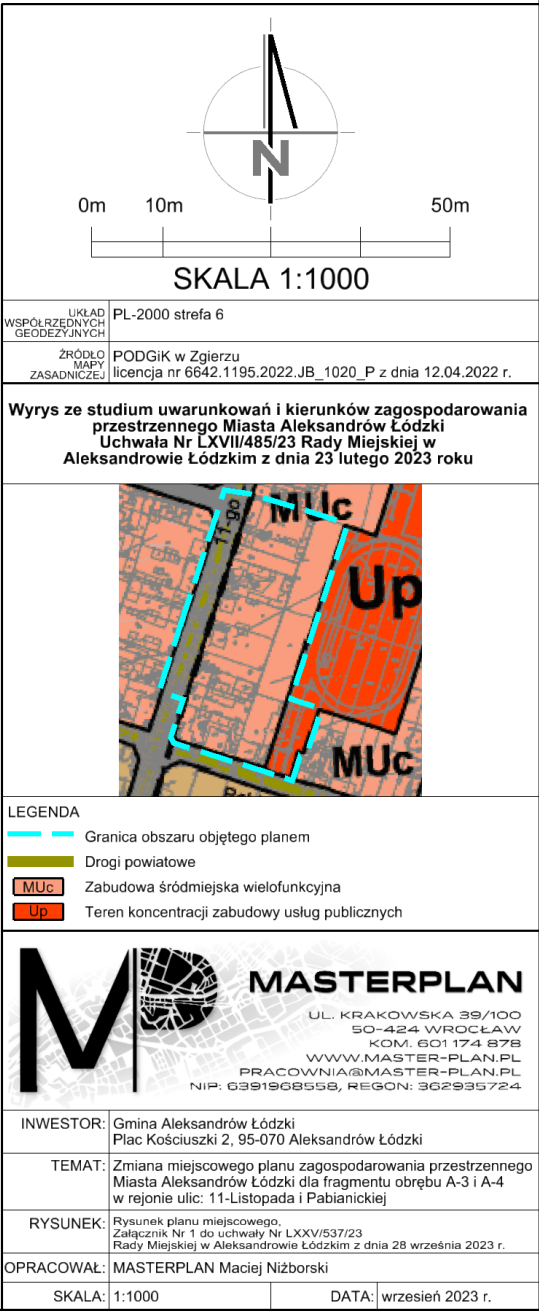
**Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4
w rejonie ulic: 11-go Listopada i Pabianickiej**



Rysunek planu miejscowego,
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXV/537/23
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r.

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Obowiązująca linia zabudowy
- △ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Punkt zmiany typu linii zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Teren usług edukacyjnych lub usług sportu i rekreacji
- Teren drogi zbiorczej
- Budynek zabytkowy wpisany do Gminnej Ewidencji Zabytków wraz z numerem porządkowym
- Strefa B ochrony konserwatorskiej
- Strefa wydzielenia wewnętrznego
- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/537/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 września 2023 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic: 11-go Listopada i Pabianickiej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/537/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 28 września 2023 r.

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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270 z późn. zm.) z:

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXV/537/23

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