



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 22 listopada 2023 r.

Poz. 9530

UCHWAŁA NR LXXVI/547/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 26 października 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy 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, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890.) 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/370/22 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-5 w rejonie ulicy 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-5 w rejonie ulicy 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/370/22 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, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz

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

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

§ 4. 1. 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) **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 prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **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;
- 6) **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 w przypadku występowania zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **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;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **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, dojść 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;
- 10) **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 literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) granica strefy ochrony archeologicznej.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi;
- 3) linia rozgraniczająca drogę poza granicą obszaru objętego planem miejscowym (wg obowiązującego planu miejscowego);
- 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) **MN-U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
 - b) **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
 - c) **KR** – teren komunikacji drogi wewnętrznej;
- 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 rozdziałach 2 „Ustalenia ogólne” oraz 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 oraz zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;

- 3) dopuszczenie zachowania istniejących budynków lub części budynków 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;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 5) 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) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny na terenie **1MN-U**,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny na terenach **1MW-U**, **2MW-U**,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w budynkach zamieszkania zbiorowego,
 - d) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach hotelarskich,
 - e) 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca konsumpcyjne w usługach gastronomicznych,
 - 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 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, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach **1MN-U**, **1MW-U**, **2MW-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 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 oraz wód 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. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej ustala się strefę ochrony archeologicznej od stanowiska archeologicznego AZP 65-50/2 zlokalizowanego poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, w obrębie której obowiązuje przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na całym obszarze objętym planem miejscowym brak jest:

- 1) form ochrony zabytków;
- 2) obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, w tym stanowisk archeologicznych;
- 3) dóbr kultury współczesnej.

§ 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) **1MN-U** na 700 m²,
 - b) **1MW-U** na 1500 m²,

c) **2MW-U** na 2500 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:

a) **1MN-U** na 10 m,

b) **1MW-U**, **2MW-U** na 25 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 55° do 95°, 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 terenach:

a) **1MN-U** na 700 m²,

b) **1MW-U** na 1500 m²,

c) **2MW-U** na 2500 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

1) usług związanych:

a) z gospodarowaniem odpadami,

b) z handlem opałem,

c) z pogrzebami i działalnością pokrewną,

d) ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych;

2) usług handlu wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

- 3) myjni samochodowych;
- 4) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 16. 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) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojeżdża i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - c) 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) drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) teren komunikacji drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR**,
 - c) dojeżdża, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne 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.

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

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

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

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

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

- 1) podstawowe pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) usługi;
- 2) uzupełniające pod parkingi, których realizację dopuszcza się wyłącznie w przypadku zagospodarowania działki budowlanej usługami.

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, usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,

- b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- c) 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 1,5,
 - b) minimalną na 0,1;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 6) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o:
 - symetrycznym układzie połaci głównych dachu,
 - nachyleniu połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,
 - b) dla budynków usługowych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,
 - c) 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°,
 - 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, z zastrzeżeniem ust. 1 pkt. 2,
 - c) garaży, przy czym w przypadku zagospodarowania działki budowlanej wyłącznie usługami, garaże dopuszcza się wyłącznie wbudowane w bryłę budynku usługowego.

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

- 1) usług w budynkach mieszkalnych, przy czym powierzchnia całkowita usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku nie może przekroczyć 50%;
- 2) maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MW-U**, **2MW-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:

- a) na terenie **1MW-U** dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
- b) na terenie **2MW-U** dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych do 16 m, przy czym nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,
- c) dla budynków
 - usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
- d) dla budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- e) dla 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 terenie:

- **1MW-U** na 1,5,
- **2MW-U** na 2,0,

b) minimalną na 0,1;

4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 50%;

5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 20%;

6) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:

- nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
- nachylenie połaci dachu w przedziale od 25° do 45°,

- b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:

- nakaz symetrycznego układu połączeń 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 dopuszczenie realizacji:

1) usług w budynkach mieszkalnych, przy czym wyłącznie w parterze budynku mieszkalnego;

2) dopuszczenie realizacji maksymalnie 1 kondygnacji podziemnej.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie podstawowe pod komunikację drogową wewnętrzną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 9 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 6 m jak na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

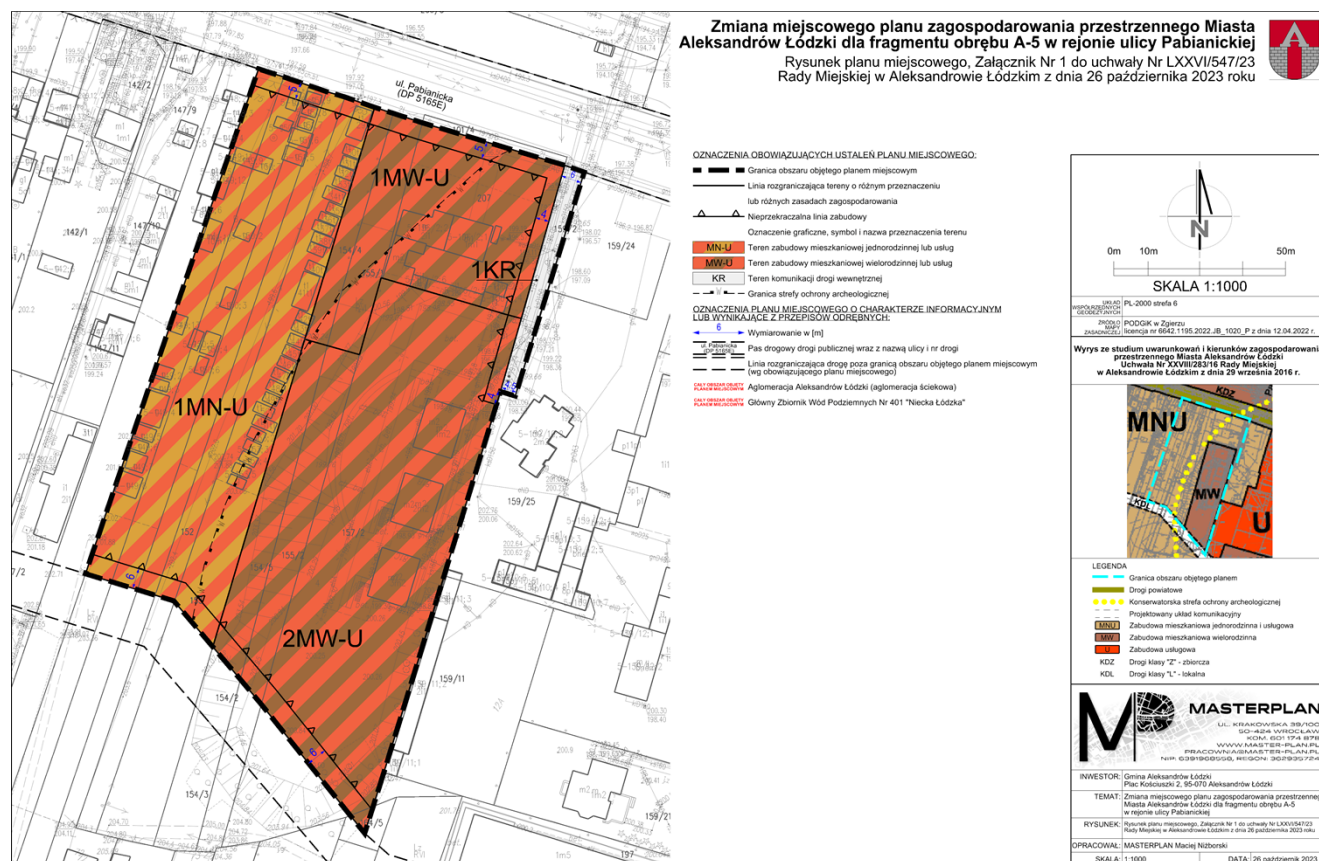
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

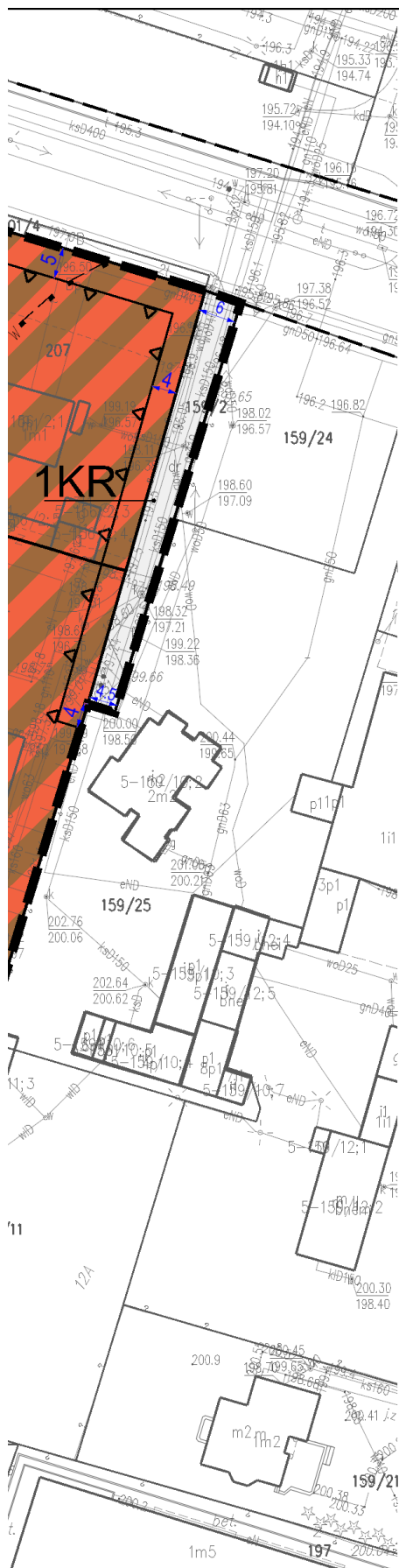
Rysunek planu miejscowego





Zmiana miejscowego planu zagospodarowania Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w

Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- MN-U** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- MW-U** Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- KR** Teren komunikacji drogi wewnętrznej
- Granica strefy ochrony archeologicznej

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

- 6 Wymiarowanie w [m]
- ul. Fabianicka (DP 5165E) Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Linia rozgraniczająca drogę poza granicą obszaru objętego planem miejscowym (wg obowiązującego planu miejscowego)

CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)

CALY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Pabianickiej

Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXVI/547/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2023 roku

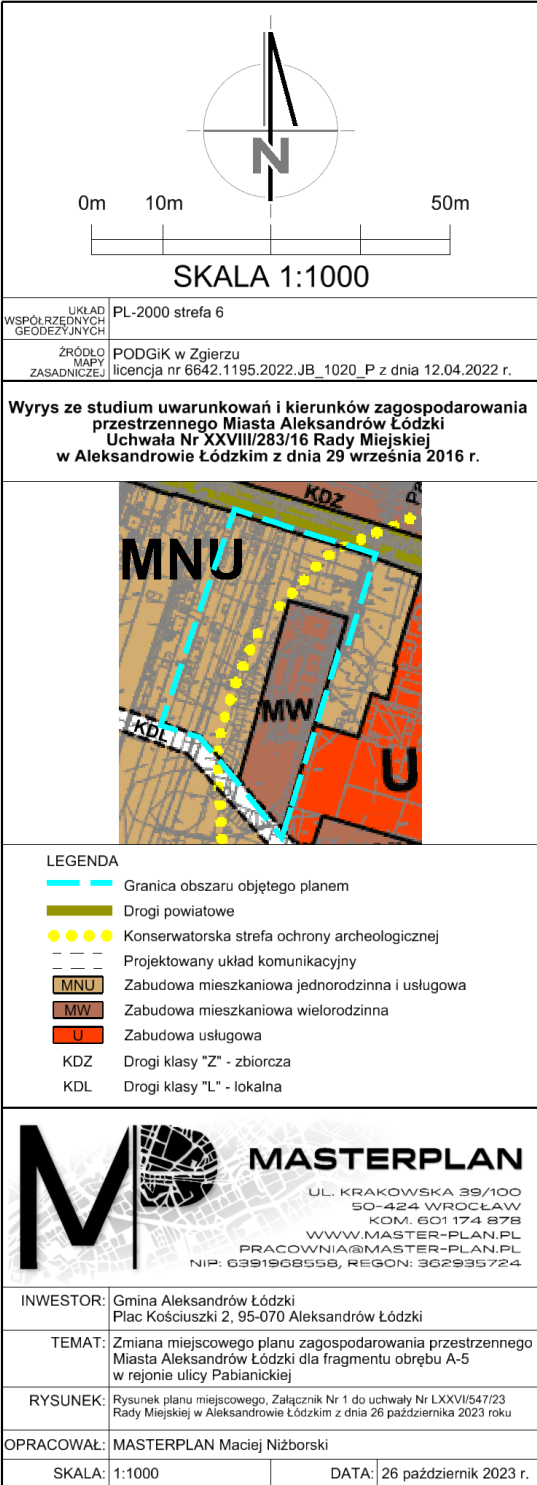


SYMBOLIKA I OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- Teren komunikacji drogi wewnętrznej
- Granica strefy ochrony archeologicznej

SYMBOLIKA I OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM WŁĄCZANE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Wymiarowanie w [m]
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Linia rozgraniczająca drogę poza granicą obszaru objętego planem miejscowym (wg obowiązującego planu miejscowego)
- Aglomeracja Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXVI/547/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 26 października 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-5 w rejonie ulicy Pabianickiej, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXVI/547/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 26 października 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

Na obszarze zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Pabianickiej nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXXVI/547/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 26 października 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 (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688 i poz. 1890.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę