



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 24 marca 2023 r.

Poz. 2561

UCHWAŁA NR LXVII/483/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 23 lutego 2023 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo oraz fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj

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), art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747.) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr XLIII/316/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo oraz fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” przyjętego uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo oraz fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr XLIII/316/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) 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, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) dane przestrzenne, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

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

- 1) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach, którego zewnętrzne pokrycie umożliwia wegetację roślin;
- 2) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem:
 - a) dyżurek lub portierni lokalizowanych wyłącznie na terenie 2.U-P, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 3 m,
 - b) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - c) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 4) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 6) **usłudze oświaty** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem publicznych lub niepublicznych:
 - a) szkół podstawowych,
 - b) przedszkoli,
 - c) żłobków;
- 7) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, stanowisk postojowych oraz parkingów, przy czym:
 - a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, stanowisk postojowych oraz parkingów realizowanych na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały,
 - b) łączny udział takich działek będzie stanowił mniej niż 30% powierzchni terenu;
- 8) **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 należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 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 ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV.

2. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu stanowią informację lub wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) Szlak Rowerowy Gorących Źródeł;
- 4) pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi;
- 5) granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat);
- 6) granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 7) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;
- 8) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia;
- 9) wewnętrzna stacja transformatorowa;
- 10) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 11) obiekt hydrogeologiczny wraz z numerem porządkowym;
- 12) otwór wiertniczy;
- 13) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 14) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 5. 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;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu symbolem:
 - a) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** – teren zabudowy:
 - mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub,
 - usługowej,
 - c) **U-P** – teren:
 - zabudowy usługowej i/lub,
 - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - d) **RZ** – teren łąk i pastwisk,
 - e) **ZL** – teren lasu,
 - f) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - g) **KDZ** – teren drogi publicznej klasy zbiorczej,
 - h) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;

3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) lokalizowanie budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 2) nakaz usytuowania budynków w sąsiedztwie terenów **ZL** zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz z uwzględnieniem ustaleń niniejszego planu;
- 3) dopuszczenie lokalizowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) dla istniejącej zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, zrealizowanych na podstawie prawomocnego pozwolenia na budowę:
 - a) o przeznaczeniu terenu innym niż ustalone w planie dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych polegających wyłącznie na rozbiórce obiektu budowlanego,
 - b) dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków usytuowanych bezpośrednio przy nieprzekraczalnej linii zabudowy przedstawionej na rysunku planu, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, przy czym w przypadku realizacji inwestycji polegającej na rozbudowie budynku, zakazuje się przekraczania nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem elementów, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 3;
- 5) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych.

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

- 1) zakaz lokalizacji instalacji mogących powodować znaczne zanieczyszczenie poszczególnych elementów przyrodniczych albo środowiska jako całości w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem instalacji służących do:
 - a) produkcji klinkieru cementowego, wapna w piecach lub tlenku magnezu,
 - b) odzysku lub unieszkodliwiania odpadów budowlanych i rozbiórkowych;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, na terenach:
 - a) **MN** zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - b) **MN-U** zakaz lokalizowania działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) **U-P** zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - instalacji służących do produkcji klinkieru cementowego,
 - instalacji do przetwarzania odpadów budowlanych i rozbiórkowych, innych niż niebezpieczne;
- 3) zakazy, o których mowa w pkt 2, nie dotyczą inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 4) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) nakaz stosowania najlepszych dostępnych technik przy realizacji inwestycji w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

- 6) 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:
 - a) **MN** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-U** jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 7) 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;
- 8) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz 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;
- 9) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 10) zakaz lokalizowania zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem: dopuszcza się przechowywanie łatwopalnych gazów ciekłych, kategoria 1 lub 2, w tym gaz płynny, i gaz ziemny w ilości poniżej 200 Mg służących wyłącznie do celów socjalno-bytowych lub grzewczych.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu zawarte są w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się ze względu na brak obiektów i obszarów objętych ochroną konserwatorską w granicy obszaru objętego planem.

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

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

- 1) wskazuje się na rysunku planu następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:
 - a) Q10% o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 10 lat),
 - b) Q1% o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 100 lat),
 - c) w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego, w szczególności zakaz gromadzenia ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenia przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowania;
- 2) wskazuje się na rysunku planu obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat);
- 3) wskazuje się na rysunku planu następujące obiekty, w obrębie których obowiązują zasady zagospodarowania terenu wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) obiekt hydrogeologiczny oznaczony numerem porządkowym 1 o nazwie 5900051-ZAKŁAD UTYLIZACYJNY 1,

- b) obiekt hydrogeologiczny oznaczony numerem porządkowym 2 o nazwie 5900159-ZAKŁAD UTYLIZACYJNY 1,
- c) otwór wiertniczy o nazwie Ruda Bugaj;
- 4) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 5) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 6) dla obszaru objętego planem 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.

§ 12.1. 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) **MN, MN-U** na 1000 m²,
 - b) **U-P** na 4000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
 - a) **MN, MN-U** na 20 m,
 - b) **U-P** na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° 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) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - a) minimalną szerokość wewnętrznych ciągów komunikacyjnych na 10 m,
 - b) nakaz powiązania wewnętrznych ciągów komunikacyjnych z drogami publicznymi;
- 2) uzupełniającego sposobu zagospodarowania z zakresu:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż lub dojazdów,
 - c) parkingów.

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

§ 13. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego;
- 2) strefę ochronną od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 15 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii, w zasięgu której obowiązuje, z zastrzeżeniem pkt. 3:
 - a) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,

b) nakaz jej uwzględnienia w przypadku:

- lokalizowania budowli i budynków z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi,
- prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,

c) zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych;

3) w przypadku:

- a) likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w pkt. 2 tracą moc,
- b) skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w pkt 2 obowiązują w odległości do 1 m w każdą stronę od osi skrajnego kabla, bez konieczności zmiany planu;

4) pozostały zakres ustaleń, zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

§ 14. 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:

- **KDZ** w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr 5168E,
- **1.KDL** w ciągu przebiegu drogi gminnej nr 120013E,
- **2.KDL** w ciągu przebiegu drogi gminnej nr 120005E,

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 z:

- a) ustalonych planem terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami **KDZ** i **KDL** zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- b) dróg publicznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- c) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych powiązanych z drogami publicznymi;

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 oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci niskiego lub średniego napięcia w formie linii:

- napowietrznych,
- kablowych,

b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,

c) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;

6) zaopatrzenie w gaz:

- a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem §7 pkt 10;
- 7) zaopatrzenie w ciepło:
- a) 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,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;
- 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, w tym z indywidualnych ujęć wody,
 - 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 czy 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.

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

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenach:

- 1) oznaczonych symbolem **MN**, **MN-U**, **U-P** w wysokości 30%;
- 2) na terenach pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy czym realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 5 m,
 - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;
- 4) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,6,
 - b) minimalną na 0,05;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 30%;
- 6) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 7) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych dachu i nachyleniu połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - 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 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 8) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 9) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, położonych powyżej poziomu terenu.

3. 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".

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - dojść lub dojazdów,
 - sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1,
 - c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania usług związanych:

- 1) z handlem opałem lub handlem hurtowym;
- 2) z pogrzebami i działalnością pokrewną;
- 3) z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych;
- 4) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 18.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) mieszkaniową jednorodzinną, przy czym realizację budynków mieszkalnych dopuszcza się wyłącznie jako wolno stojące, i/lub;
- 2) usługową w tym rzemiosło.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,

- b) wiaty,
- c) dojścia i dojazdy,
- d) stanowiska postojowe,
- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem: dopuszcza się wyłącznie:
 - dystrybucyjne sieci gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - dystrybucyjne sieci elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 2) w przypadku zagospodarowania działki budowlanej pod funkcje wyłącznie usługowe, dopuszczenie dodatkowo uzupełniającego sposobu zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) parkingi;
- 3) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych, przy czym powierzchnia całkowita usług w stosunku do powierzchni całkowitej budynku nie może przekroczyć 50%;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub 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 12 m;
- 5) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 1,0,
 - b) minimalną na 0,05;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej do 60%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 8) dachy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych dachu i nachyleniu połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - 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 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,

- szarości,
- czerwieni,
- brązu;

9) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

- a) 2 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług lub rzemiosła, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal,
- c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;

10) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego, położonych powyżej poziomu terenu,
- c) parkingów.

3. 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 szklawionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

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

1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 800 m²;

2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:

a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:

- parkingów,
- dojeżdż lub dojazdów,
- sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,

b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzylączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1,

c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;

2) usług związanych:

- a) z gospodarowaniem odpadami,
- b) z handlem opałem lub handlem hurtowym,

- c) z pogrzebami i działalnością pokrewną,
- d) z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych,
- e) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.U-P**, **2.U-P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę usługową i/lub;
- 2) obiekty produkcyjne, składy i magazyny.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,
 - e) parkingi,
 - f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 15 m, przy czym parametr nie dotyczy:
 - a) obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 20 m,
 - b) 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 1,0,
 - b) minimalną na 0,05;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 10%;
- 6) dachy:
 - a) o dowolnej geometrii, przy czym dla dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - maksymalne nachylenie połaci dachu do 45°,
 - b) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 7) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w ilości:

- a) 1 stanowisko postojowe na 4 osoby pracujące jednocześnie w obiektach produkcyjnych, składowych, magazynowych,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal,
- c) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży wbudowanych w bryłę budynku o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu,
- c) parkingów.

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

1) lokalizowania:

- a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- b) usług oświaty,
- c) działalności związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym odpadami niebezpiecznymi, z zastrzeżeniem: dopuszcza się działalności związane z gospodarowaniem odpadami budowlanymi i rozbiórkowymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu odpadów, w tym również działalności związane z magazynowaniem i recyklingiem odpadów budowlanych i rozbiórkowych;

2) składowania odpadów.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.RZ**, **2.RZ** ustala się przeznaczenie pod łąki i pastwiska.

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

1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:

- a) dojeżdża i dojazdy,
- b) obiekty małej retencji wodnej,
- c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie zalesienia gruntów w sposób zgodny z warunkami określonymi na podstawie przepisów odrębnych z zakresu lasów;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, przy czym parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;

4) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 80%.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) budynków;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL**, **4.ZL**, **5.ZL**, **6.ZL** ustala się przeznaczenie pod las.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budowle hydrotechniczne,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy do 5 m.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) budynków;
- 2) tymczasowych obiektów budowlanych.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0 m do 3,5 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL**, **2.KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

4. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12,1 m do 17,4 m jak na rysunku planu;
- 2) **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 1 m do 2,5 m jak na rysunku planu, przy czym:
 - a) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem,
 - b) szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **KDZ**.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 26. 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 LXVII/483/23
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 lutego 2023 r.

Rysunek planu





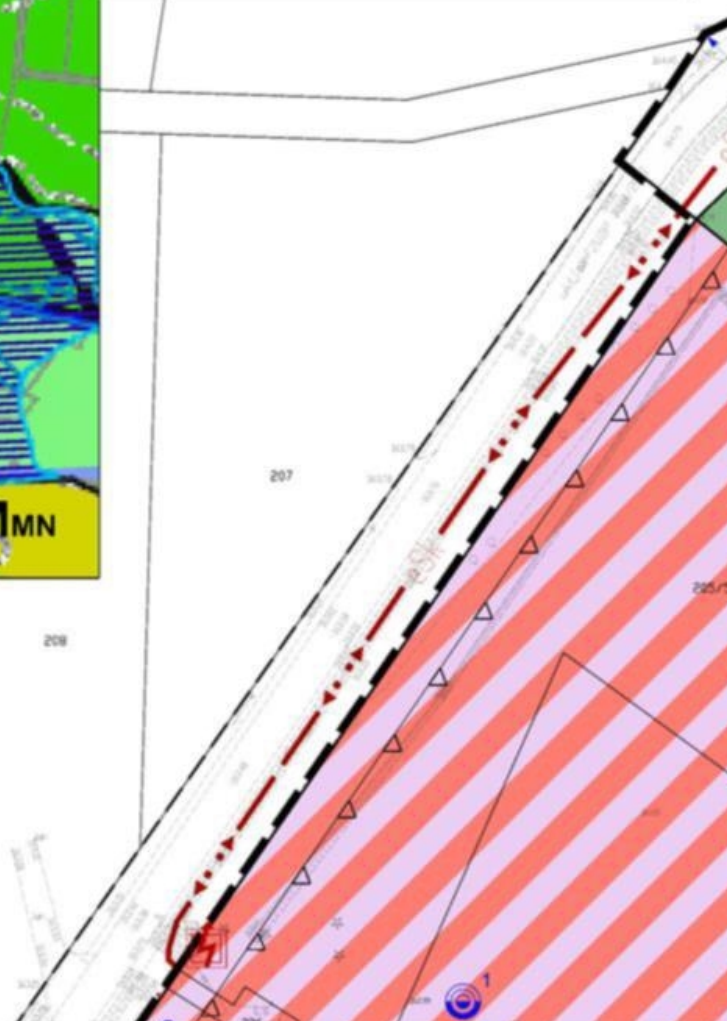
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania prze- dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstw Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXVII/483/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 rok

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania
przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 września 2016 r.



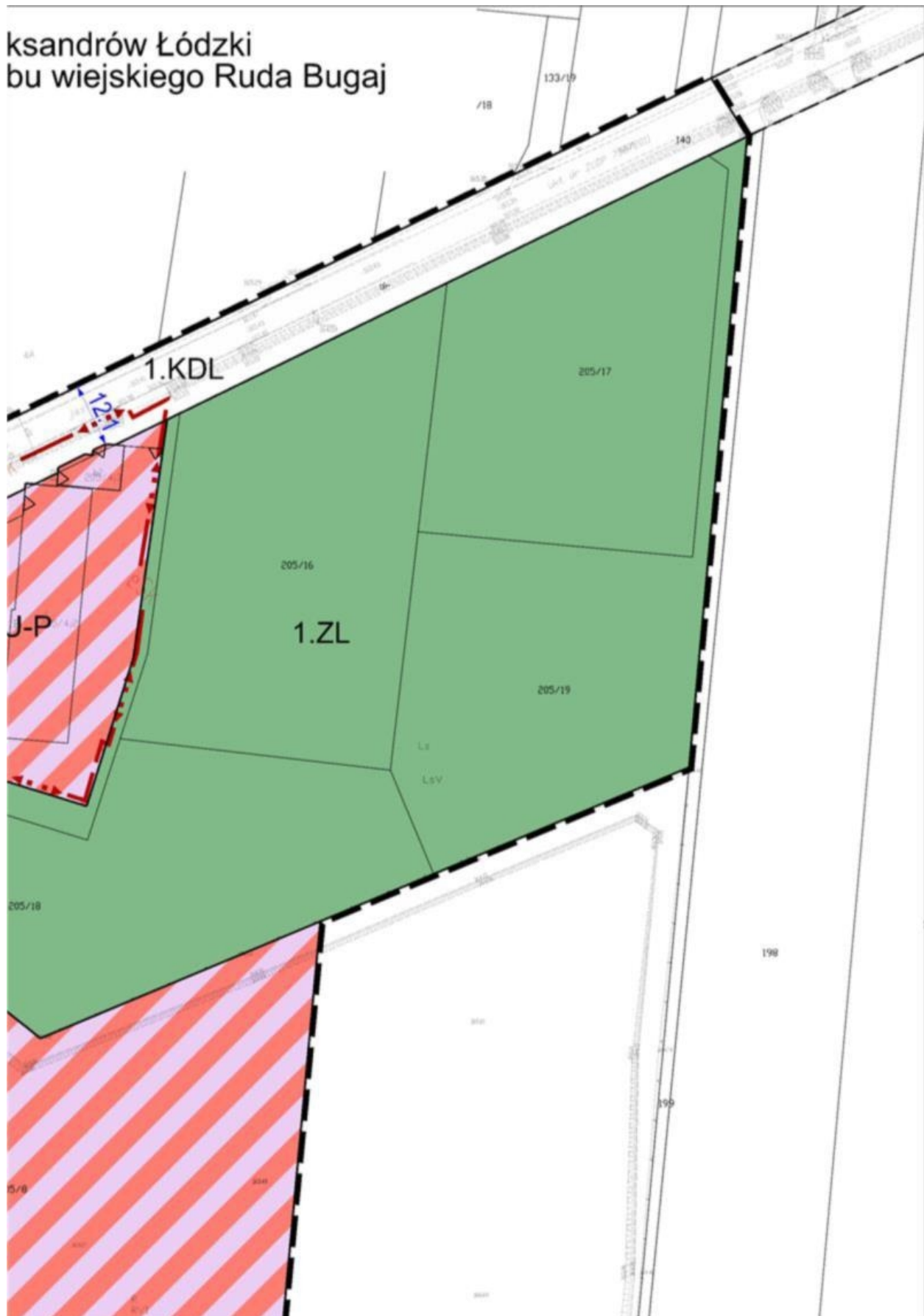
LEGENDA

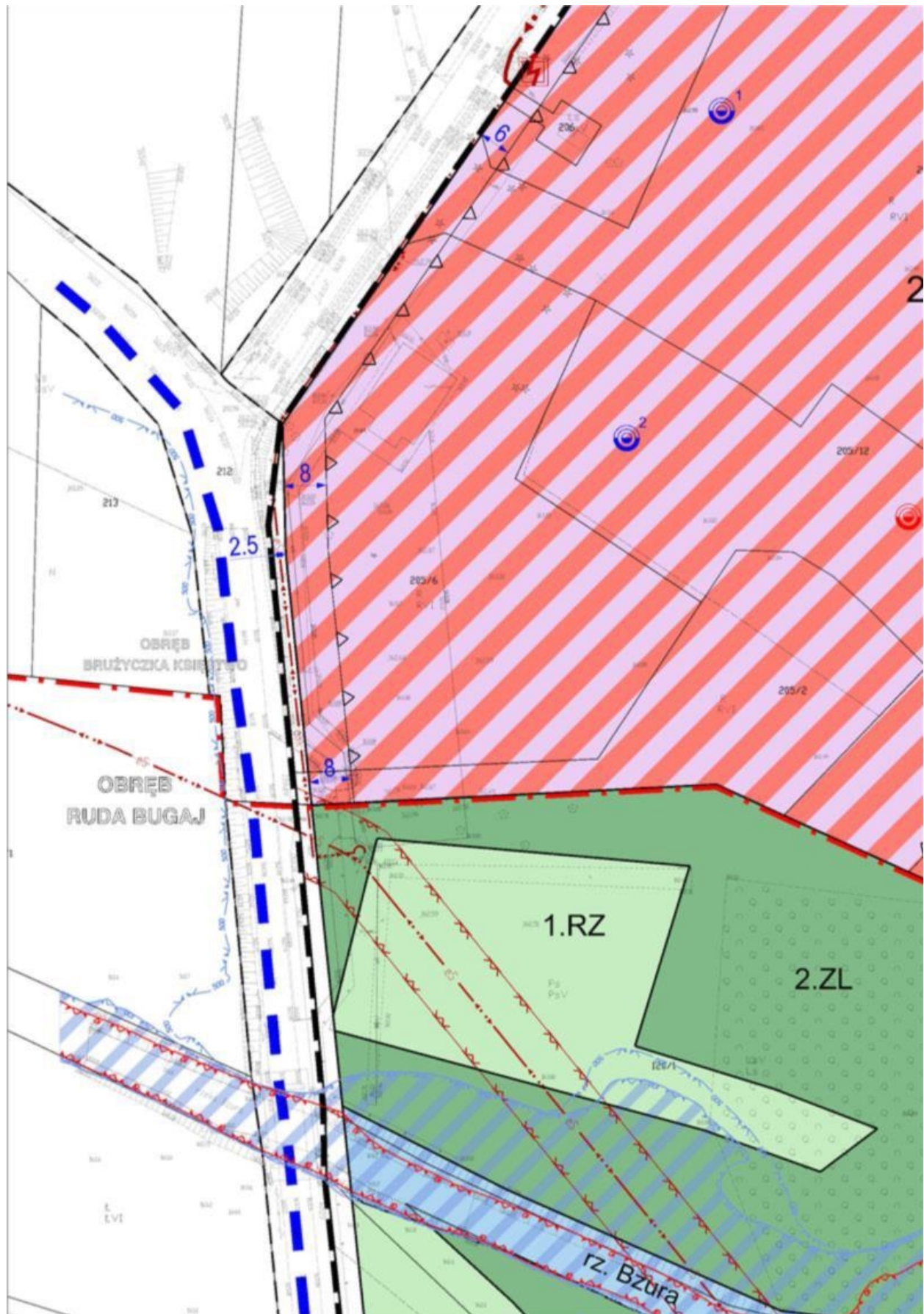
- Granica obszaru objętego planem
- RM Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług i agroturystyki
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa
- UP Zabudowa usługowa lub produkcyjna
- ZL Tereny zieleni leśnej
- RZ Tereny rolnicze
- KDZ Drogi klasy "Z" zbiorcze
- KDL Drogi klasy "L" lokalne
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Ciek naturalny (rzeki, strugi, strumienie) oraz zbiorniki wodne
- Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 10 lat
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzi o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 100 lat
- Zasięg obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi - raz na 500 lat
- Tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych

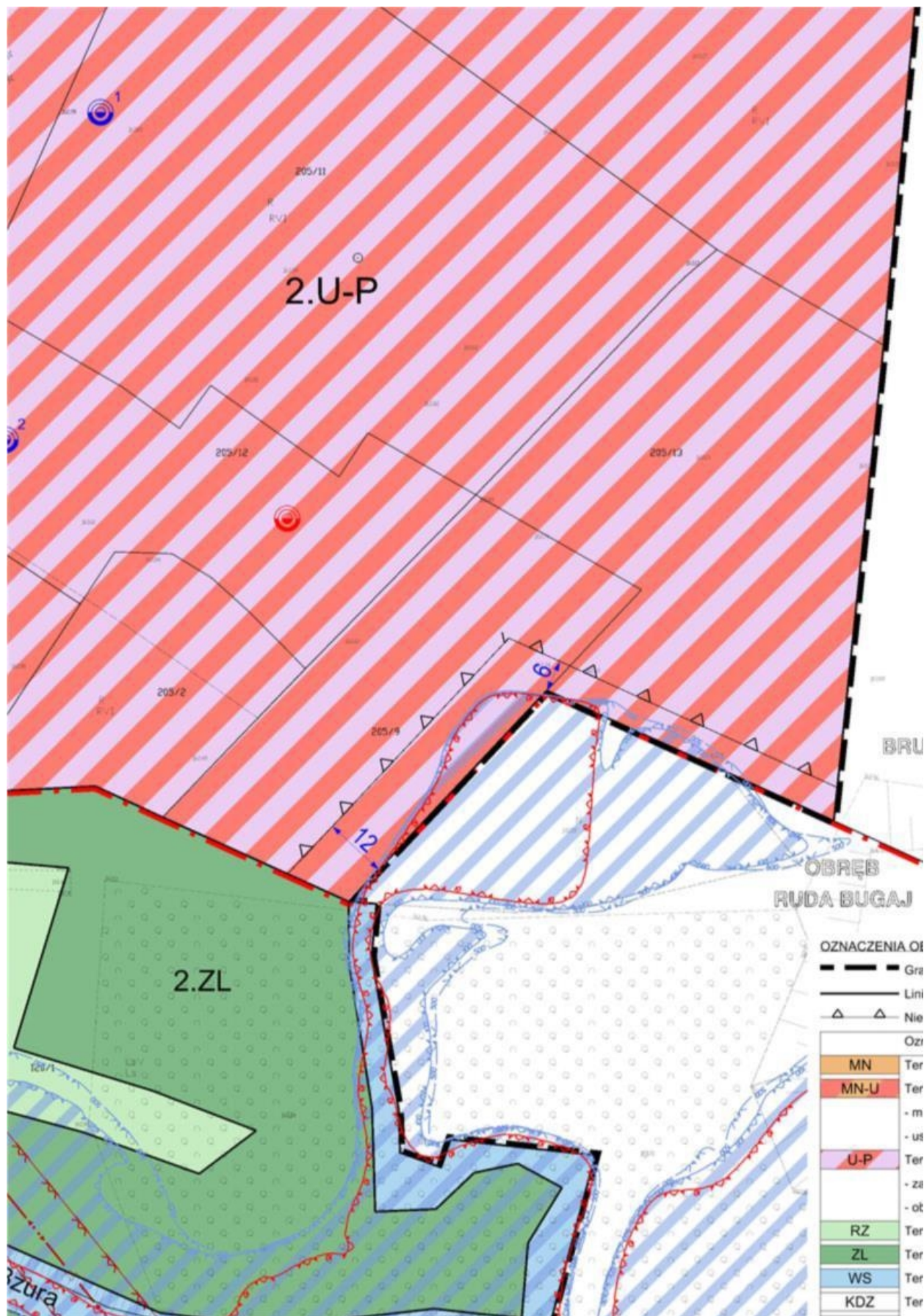


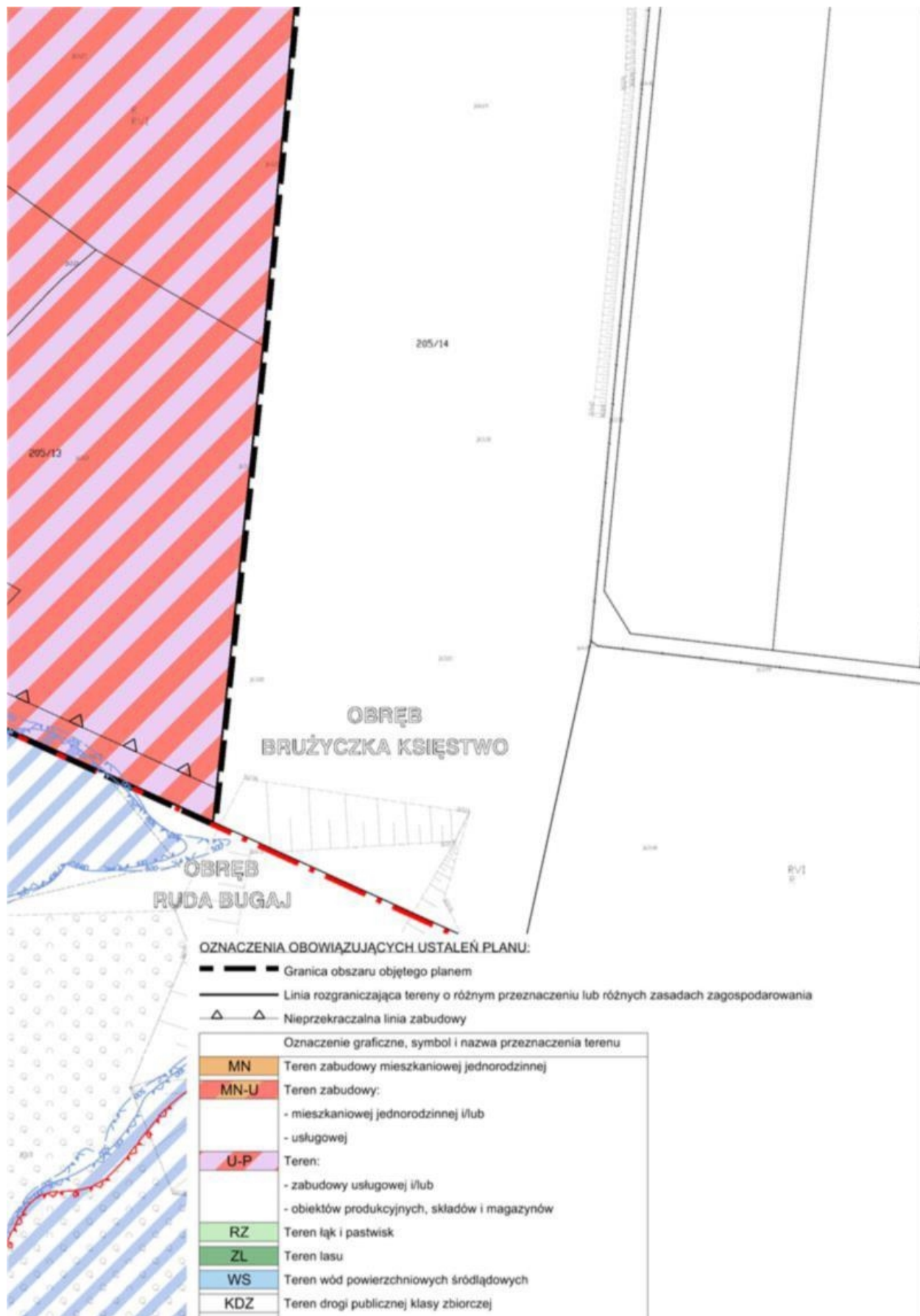
gospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki o Brużyczka Księżstwo oraz fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Lp. Nr LXVII/483/23 z dnia 23 lutego 2023 roku



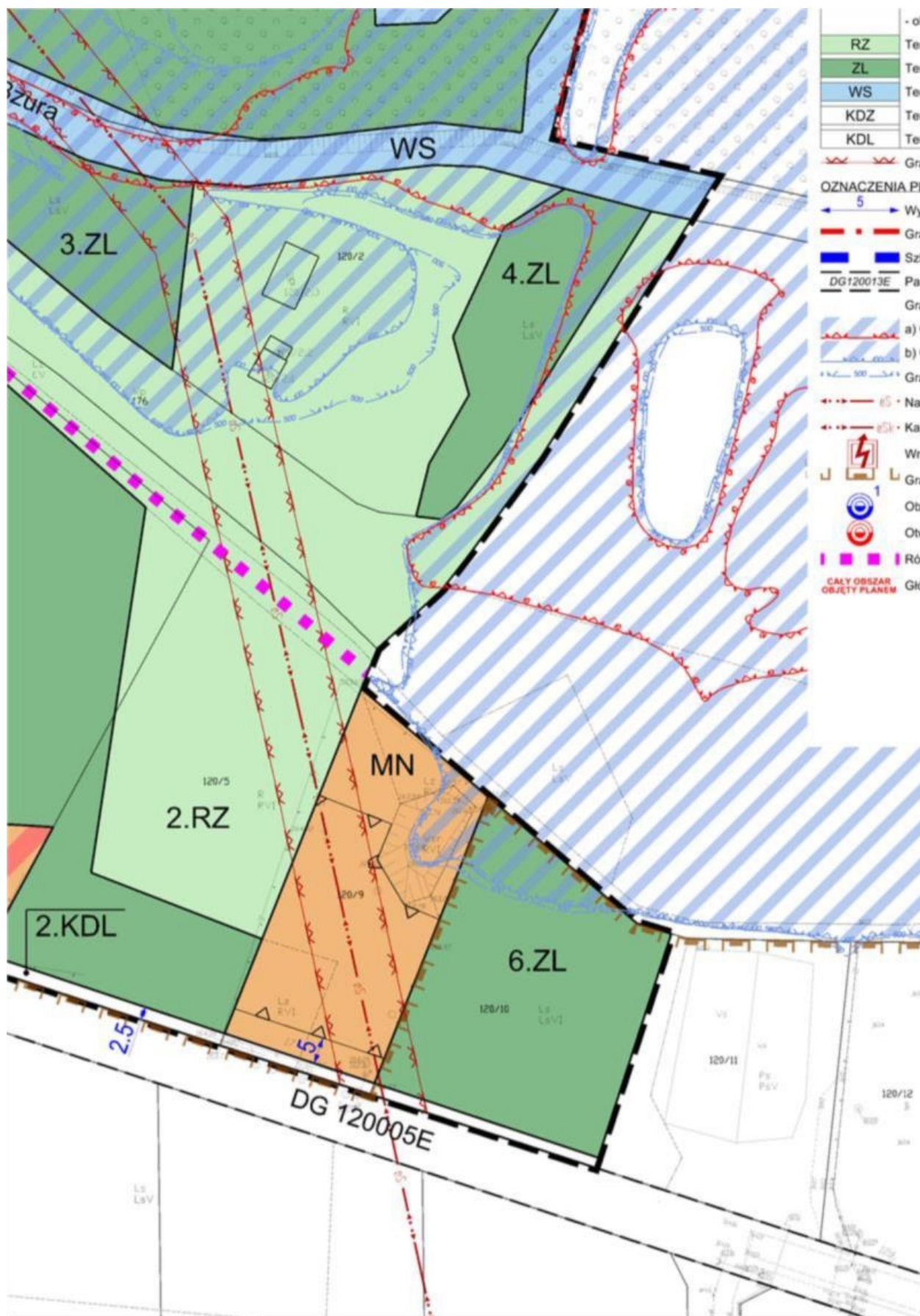


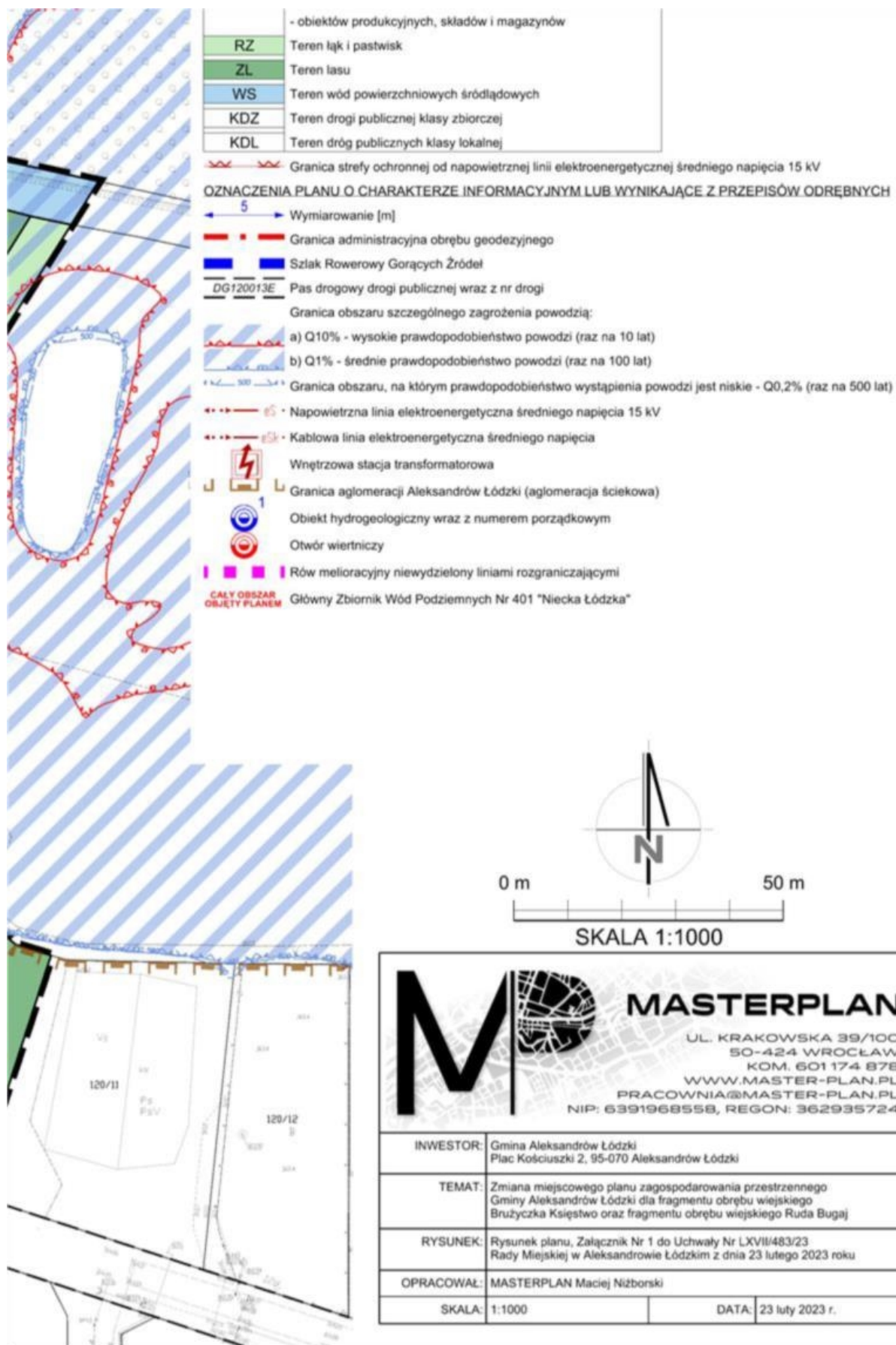






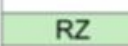
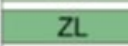






OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:

-  Granica obszaru objętego planem
 Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 Nieprzekraczalna linia zabudowy

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu	
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Teren zabudowy:
	- mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub
	- usługowej
	Teren:
	- zabudowy usługowej i/lub
	- obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
	Teren łąk i pastwisk
	Teren lasu
	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
	Teren drogi publicznej klasy zbiorczej
	Teren dróg publicznych klasy lokalnej

-  Granica strefy ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV

OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBYNYCH

-  Wymiarowanie [m]
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
-  Szlak Rowerowy Gorących Źródeł
-  Pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi
-  Granica obszaru szczególnego zagrożenia powodzią:
-  a) Q10% - wysokie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 10 lat)
-  b) Q1% - średnie prawdopodobieństwo powodzi (raz na 100 lat)
-  Granica obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie - Q0,2% (raz na 500 lat)
-  eS - Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  eSk - Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia
-  Wnętrzowa stacja transformatorowa
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
-  Obiekt hydrogeologiczny wraz z numerem porządkowym
-  Otwór wiertniczy
-  Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
-  CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXVII/483/23
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 23 lutego 2023 r.

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

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i Nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1.	16.12.2022 r.	Osoby fizyczne*	1) Zmiana przeznaczenia części nieruchomości w granicach użytku RVI na MN (teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej)	120/5 (obręb Ruda Bugaj)	KDZ 2.KDL 2.RZ 5.ZL		X		X	Organ sporządzający plan stoi na stanowisku, iż zmiana przeznaczenia użytku RVI pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną jest niemożliwa z następujących przyczyn. Po pierwsze zmiana przeznaczenia części działki w zasięgu użytku RVI pod zabudowę nie będzie posiadała odpowiedniego dostępu do drogi publicznej, gdyż w związku z decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego w sprawie niewyrażenia zgody na przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne (decyzja nr RRI.7151.3.17.2022 z dnia 28 września 2022 r.), nastąpiła konieczność pozostawienia na przedmiotowej działce lasu od strony terenu 2.KDL. Po drugie trudno wyobrazić sobie, aby obsługa komunikacyjna tego terenu odbywała się za pośrednictwem ciągu pieszo-jezdnego łączącego się z drogą powiatową w niefortunnym miejscu, tuż przy moście na Bzurze. Co więcej, aby jego realizacja była w ogóle możliwa, należałoby wyznaczyć taki ciąg w planie. Niestety z mapy zasadniczej, na której sporządzany jest plan wynika, że nieruchomość składająca uwagę, w najwyższym miejscu nie spełnia parametrów dojazdu, czego skutkiem byłaby konieczność poszerzenia ciągu kosztem działek innych właścicieli prywatnych. W związku z powyższym takie rozwiązanie jest sprzeczne z zasadami ładu przestrzennego oraz narusza interes pozostałych właścicieli nieruchomości.
			2) Ujednolicenie zapisów dot. min. pow. nowo wydzielanej działki w granicach terenów MN tj. parametr określony w §12 ust. 1 pkt 1 lit a) zmienić zgodnie z zapisami §17 ust. 4 pkt 1				X		X	Organ sporządzający plan stoi na stanowisku, że zaproponowane w §12 ust. 1 pkt 1 lit a) parametry są optymalne, aby w wyniku <u>scalania i podziału</u> nieruchomości uzyskać przestrzeń pozwalającą na swobodne zagospodarowanie działek przy jednoczesnym uniknięciu nadmiernego rozdrobnienia nieruchomości w tej części gminy. Warto jednak zaznaczyć, że zgodnie z §17 ust. 4 pkt 1, organ dopuścił na terenie MN <u>wydziałanie nowych działek</u> o powierzchni mniejszej niż zaproponowana w ustaleniach paragrafu 12, przy czym nie mniejszej niż 800 m².

		3) Dla nieruchomości w granicach terenu 5.ZL dodać uzupełniający sposób zagospodarowania pod „dojścia i dojazdy” oraz „sieci i urządzenia infrastruktury technicznej”				X		X	Teren oznaczony w planie symbolem 5.ZL stanowi las, w zasięgu którego obowiązują zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w przepisach odrębnych (tj. ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach). Natomiast zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej. Dla części nieruchomości zlokalizowanej w zasięgu terenu 5.ZL organ sporządzający plan wystąpił z wnioskiem do marszałka województwa o udzielenie stosownej zgody, skutkiem czego była decyzja Marszałka Województwa Łódzkiego, w której nie wyraził on zgody na przeznaczenie przedmiotowej części nieruchomości na cele nieleśne (decyzja nr RRI.7151.3.17.2022 z dnia 28 września 2022 r.).
		4) Doprecyzować §13 pkt 3 lit. a), że moc traci również oznaczenie przebiegu linii przedstawione na rysunku mpzp				X		X	Organ sporządzający plan nie widzi potrzeby doprecyzowania przedmiotowego ustalenia. Ponadto, przebieg sieci nie jest ustaleniem planu a wynika jedynie ze zinventaryzowanego stanu faktycznego.
		5) Dodanie w §20 ust. 2 pkt 1 podpunktu d) w brzmieniu: d) obiekty małej architektury w tym: ławki, wiaty, altany itp.	120/2 (obręb Ruda Bugaj)	2.RZ 3.ZL 4.ZL WS		X		X	Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada gminy może ustalić w formie odrębnej uchwały zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, i ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane, w związku z czym brak jest podstawy prawnej do regulowania ww. kwestii planem miejscowym.
		6) Dodanie w §20 ust. 2 pkt 1 podpunktu e) w brzmieniu: e) obiekty związane z obsługą ruchu turystycznego na rzece Bzurze w tym: przystanie kajakowe, obiekty małej gastronomii, stanowiska połowu ryb itp.				X		X	Wprowadzenie zapisu jest niezgodne ze Studium. Działka w całości zlokalizowana jest w obszarze terenu wskazanego w Studium pod tereny o przeważającej funkcji rolniczej (RZ), gdzie dopuszcza się jako funkcję uzupełniającą zabudowę zagrodową, istniejące niewielkie powierzchniowo tereny leśne, zbiorniki wodne małej retencji i inne. Ponadto, Studium wskazuje, że funkcjami towarzyszącymi na tym terenie mogą być: tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego. Nie dopuszczono zatem funkcji usługowych, w tym usług turystyki i rekreacji.

* ochrona danych osobowych

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXVII/483/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 23 lutego 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 2022 r. poz. 503; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1846, poz. 2185 i poz. 2747.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie 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 2022 r. poz. 1634; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1079, poz. 1692, poz. 1725, poz. 1747, poz. 1768, poz. 1964 i poz. 2414.) 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 LXVII/483/23

Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim

z dnia 23 lutego 2023 r.

Załącznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę