



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 31 października 2023 r.

Poz. 8945

### UCHWAŁA NR LXXV/534/23 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 28 września 2023 r.

#### **w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 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 oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LIX/564/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6 i uchwały nr XVII/115/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2019 r. w sprawie zmiany uchwały Nr LIX/564/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6, 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 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6, 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 XVII/115/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2019 r.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała, zwaną dalej „uchwałą”;
- 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, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będące załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 3. 1. Ilekroć 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, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej terenu, z wyjątkiem:
  - a) dyżurek lub portierni na terenach **U** i **U-P**, których lokalizowanie dopuszcza się w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą terenu z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
  - 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;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zabudowy i zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 6) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej:
  - a) obsadzony minimum dwoma rzędami:
    - drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 5 m,
    - krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m,
  - b) którego przerwanie dopuszcza się w celu:
    - realizacji dojazdów, dojazdów lub wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
    - realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - realizacji dyżurek lub portierni,
    - zachowania ciągłości rowów melioracyjnych;
- 7) **szpalerze drzew lub krzewów** – należy przez to rozumieć szpaler:
  - a) obsadzony minimum:
    - jednym rzędem drzew o przewidywanej wysokości wzrostu powyżej 4 m i minimalnej gęstości nasadzeń drzew w ilości 1 drzewo na każde 4 m szpaleru lub,
    - jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m i minimalnej gęstości nasadzeń krzewów w ilości 1 krzew na każde 2 m szpaleru,
  - b) którego przerwanie dopuszcza się w celu:

- realizacji dojeżdż, dojazdów lub wewnętrznych ciągów komunikacyjnych,
- realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- realizacji dyżurek lub portierni,
- zachowania ciągłości rowów melioracyjnych;

- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **usłudze niepublicznej z zakresu oświaty** – należy przez to rozumieć działalność usługową związaną z prowadzeniem niepublicznych:
- a) szkół podstawowych,
  - b) przedszkoli,
  - c) żłobków;
- 10) **usłudze publicznej** – należy przez to rozumieć usługi będące celami publicznymi w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;
- 11) **uzupełniającym sposobie zabudowy i 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, dojeżdż, dojazdów, stanowisk postojowych oraz parkingów, przy czym:
- a) dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż, 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;
- 12) **wolnostojących urządzeniach fotowoltaicznych** – należy przez to rozumieć urządzenia o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowane na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu prawa geodezyjnego i kartograficznego;
- 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 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) strefa zieleni izolacyjnej;
- 6) szpaler drzew lub krzewów.

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

- 1) wymiarowanie [m];
- 2) granica administracyjna miasta/gminy Aleksandrów Łódzki;

- 3) pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy;
- 4) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa);
- 5) granica strefy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych;
- 6) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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** – teren zabudowy usługowej,
  - d) **U-P** – teren:
    - zabudowy usługowej i/lub,
    - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
  - e) **ZL** – teren lasu,
  - f) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - g) **KDW** – teren dróg wewnętrznych,
  - h) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) nakaz lokalizowania 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 o przeznaczeniu innym niż ustalone w planie, dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych z zachowaniem parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w planie;
- 5) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych dla istniejących budynków o geometrii lub kolorystyce dachu niezgodnej z ustaloną w planie bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii lub kolorystyki dachu, z zastrzeżeniem: w przypadku przebudowy związanej ze zmianą konstrukcji dachu obowiązuje nakaz zachowania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustalonych w planie;

- 6) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów;
- 7) 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;
- 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** zakaz lokalizowania działalności usługowych zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 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;
- 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, przy czym dla istniejącej zabudowy zagrodowej zlokalizowanej w obrębie terenu **3.MN-U** ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 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 stwarzających zagrożenie 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 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 całym obszarze objętym planem 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 nie występują:
  - a) tereny i obszary górnicze,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
  - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) informuje się, że na całym obszarze objętym 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 na 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) MN-U na 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) U, U-P na 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
  - a) MN na 20 m,
  - b) MN-U na 25 m,
  - c) U, 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) dojeżdż lub dojazdów;
- 2) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
  - a) minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
  - b) nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną.

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:

- a) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
- b) wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, z wyjątkiem terenów **U** i **U-P**;

2) pozostały zakres ustaleń, niewymieniony w pkt 1, 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:

- **1.KDD** w ciągu przebiegu istniejącej drogi,
- **2.KDD** w ciągu przebiegu ul. Srebrzyńskiej,
- **3.KDD** w ciągu przebiegu projektowanej drogi publicznej klasy dojazdowej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem,
- **1.KDW** w ciągu przebiegu istniejącej drogi,
- **2.KDW** w ciągu przebiegu istniejącej drogi wewnętrznej z powiązaniem od północy z projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem,

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 w planie terenów dróg publicznych oraz dróg publicznych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem, zgodnie z zasadami określonymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) ustalonych w planie dróg wewnętrznych,

c) dojść i dojazdów wydzielonych 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 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 na terenach **MN** i **MN-U**,
  - o mocy nie przekraczającej 500 kW na terenach **U** i **U-P**,
  - z zastrzeżeniem: §13 pkt 1 oraz ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące;
- 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 na terenach **MN** i **MN-U**,
    - o mocy nie przekraczającej 500 kW na terenach **U** i **U-P**,
    - z zastrzeżeniem: §13 pkt 1 oraz ograniczenie mocy nie dotyczy urządzeń innych niż wolnostojące;
- 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:
- a) z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach,
  - b) 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.

§ 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 dla terenów:



- 1) MN, MN-U, U, U-P w wysokości 30%,
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

§ 17.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN, 3.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 zabudowy i zagospodarowania pod:
  - a) altany,
  - b) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) stanowiska postojowe,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu:
    - dystrybucyjnych sieci gazowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - sieci pozostałych, z wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 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:
    - płaskie,
    - 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 połączeń głównych dachu,
  - nachylenie połączeń 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 m<sup>2</sup> 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.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) nakaz ujednoczenia 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 1000 m<sup>2</sup>;
  - 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
    - a) dojścia lub dojazdy,
    - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
    - c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
      - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
      - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
    - d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1,
    - e) 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) ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych;
- 3) z pogrzebami i działalnością pokrewną;
- 4) z gospodarowaniem odpadami;
- 5) z konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych;
- 6) ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN-U, 2.MN-U, 3.MN-U, 4.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.

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

- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
  - a) altany,
  - b) wiaty,
  - c) dojścia i dojazdy,
  - d) stanowiska postojowe,
  - e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej z zakresu:
    - dystrybucyjnych sieci gazowych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - dystrybucyjnych sieci elektroenergetycznych w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
    - sieci pozostałych, z wyjątkiem sieci przesyłowych;
- 2) w przypadku zagospodarowania działki budowlanej pod funkcje wyłącznie usługowe, dopuszczenie dodatkowo uzupełniającego sposobu zabudowy i 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:
    - innych niż gospodarcze i garażowe do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - gospodarczych do 8 m,
    - garażowych 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 terenach:
    - **1.MN-U, 2.MN-U** na 1,2,
    - **3.MN-U, 4.MN-U** na 1,0,
  - b) minimalną na 0,05;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach:
- a) **1.MN-U, 2.MN-U** na 50%,
  - b) **3.MN-U, 4.MN-U** na 40%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na terenach:
- a) **1.MN-U, 2.MN-U** na 40%,
  - b) **3.MN-U, 4.MN-U** na 50%;
- 8) dachy:
- a) dla budynków innych niż gospodarcze i garażowe:
    - płaskie,
    - 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 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
  - b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - 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) parkingów, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2,
  - c) garaży.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:
- 1) nakaz ujednoczenia 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 1200 m<sup>2</sup>;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
- a) dojścia lub dojazdy,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- c) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, przy czym ustala się:
- minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
  - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
- d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1,
- e) regulację stanu prawnego działek budowlanych.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) na wszystkich terenach zakaz lokalizowania:
- a) usług związanych:
- z handlem opałem lub handlem hurtowym,
  - ze składowaniem i obróbką kamieni, metali lub drewna, przy czym zakaz nie dotyczy rzemiosła oraz pracowni artystycznych,
  - z pogrzebami i działalnością pokrewną,
  - z gospodarowaniem odpadami,
  - ze składowaniem materiałów budowlanych, środków chemicznych i części maszyn,
- b) stacji paliw,
- c) myjni samochodowych,
- d) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) na terenach **1.MN-U**, **2.MN-U**, niezależnie od ustaleń zawartych w pkt 1, zakaz lokalizowania usług:
- a) niepublicznych z zakresu oświaty,
- b) publicznych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w obszarze strefy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych.
- § 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U** ustala się przeznaczenie pod zabudowę usługową.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
- a) budynki gospodarcze,
- b) altany,

- c) wiaty,
  - d) dojścia i dojazdy,
  - e) stanowiska postojowe,
  - f) parkingi,
  - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
    - usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - pozostałych do 8 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
  - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 15 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 1,5;
  - b) minimalną na 0,05;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 50%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) w strefie zieleni izolacyjnej na 80%,
  - b) rozliczany łącznie w strefie i poza strefą zieleni izolacyjnej na 40%;
- 6) dachy:
- a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
    - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
    - nachylenie połączeń dachu w przedziale od 20° 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 każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal usługowy,
  - b) 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) parkingów,
- c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.

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.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
- 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 8 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,
  - f) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

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

- 1) zakaz lokalizowania:
  - a) usług:
    - niepublicznych z zakresu oświaty,
    - publicznych,
    - związanych z gospodarowaniem odpadami,
  - b) stacji paliw,
  - c) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) w miejscu wskazanym na rysunku planu nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych w obszarze strefy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych.

**§ 20. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **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 zabudowy i 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:
- a) dla budynków:
    - usługowych do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
    - gospodarczych do 8 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
  - b) dla wiat do 5 m,
  - c) pozostałej do 15 m, przy czym parametr nie dotyczy:
    - obiektów i urządzeń, których wysokość wynika ze względów technologicznych lub jeżeli wymagają tego przepisy odrębne, lecz nie wyższych niż 20 m,
    - 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 1,5,
  - b) minimalną na 0,05;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
- a) w strefie zieleni izolacyjnej na 80%,
  - b) rozliczany łącznie w strefie i poza strefą zieleni izolacyjnej na 20%;
- 6) dachy:
- a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
    - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
    - maksymalne nachylenie połączeń 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, przy czym nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na jeden lokal usługowy,
  - 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) parkingów,
  - c) garaży wbudowanych w bryłę budynku usługowego.
3. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki:
- 1) pokryć dachów oraz,
  - 2) materiałów wykończeniowych elewacji, z wyjątkiem obiektów produkcyjnych, składowych i magazynowych.
4. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 2000 m<sup>2</sup>;
  - 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 8 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,
    - f) regulację stanu prawnego działek budowlanych.
5. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:
- 1) zakaz lokalizowania usług:
    - a) niepublicznych z zakresu oświaty,
    - b) publicznych,
    - c) związanych z gospodarowaniem odpadami;
  - 2) zakaz lokalizowania obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>;
  - 3) zakaz tymczasowego magazynowania odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów;
  - 4) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
  - 5) w miejscach wskazanych na rysunku planu nakaz realizacji: szpaleru drzew lub krzewów oraz strefy zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.
- § 21. 1.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.ZL**, **2.ZL**, **3.ZL**, **4.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 zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) budowle hydrotechniczne,
- b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy do 3 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 niezwiązanych z hydrotechniką.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDW**, **2.KDW** ustala się przeznaczenie pod drogi wewnętrzne.

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

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

2) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na 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.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 4,5 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z terenem **1.KDD**;

2) **2.KDW** szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 8 m jak na rysunku planu, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z:

- a) terenem **2.KDD** oraz,
- b) projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem.

§ 24. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDD**, **2.KDD**, **3.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

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

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

2) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
- b) 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.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 9 m do 10 m jak na rysunku planu, przy czym:
  - a) część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z projektowaną drogą publiczną klasy dojazdowej zlokalizowaną poza granicą obszaru objętego planem;
- 2) **2.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8 m do 10 m jak na rysunku planu, przy czym:
  - a) część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem,
  - b) szerokość drogi nie uwzględnia pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z teren **1.KDD**;
- 3) **3.KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 0 m do 7,2 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

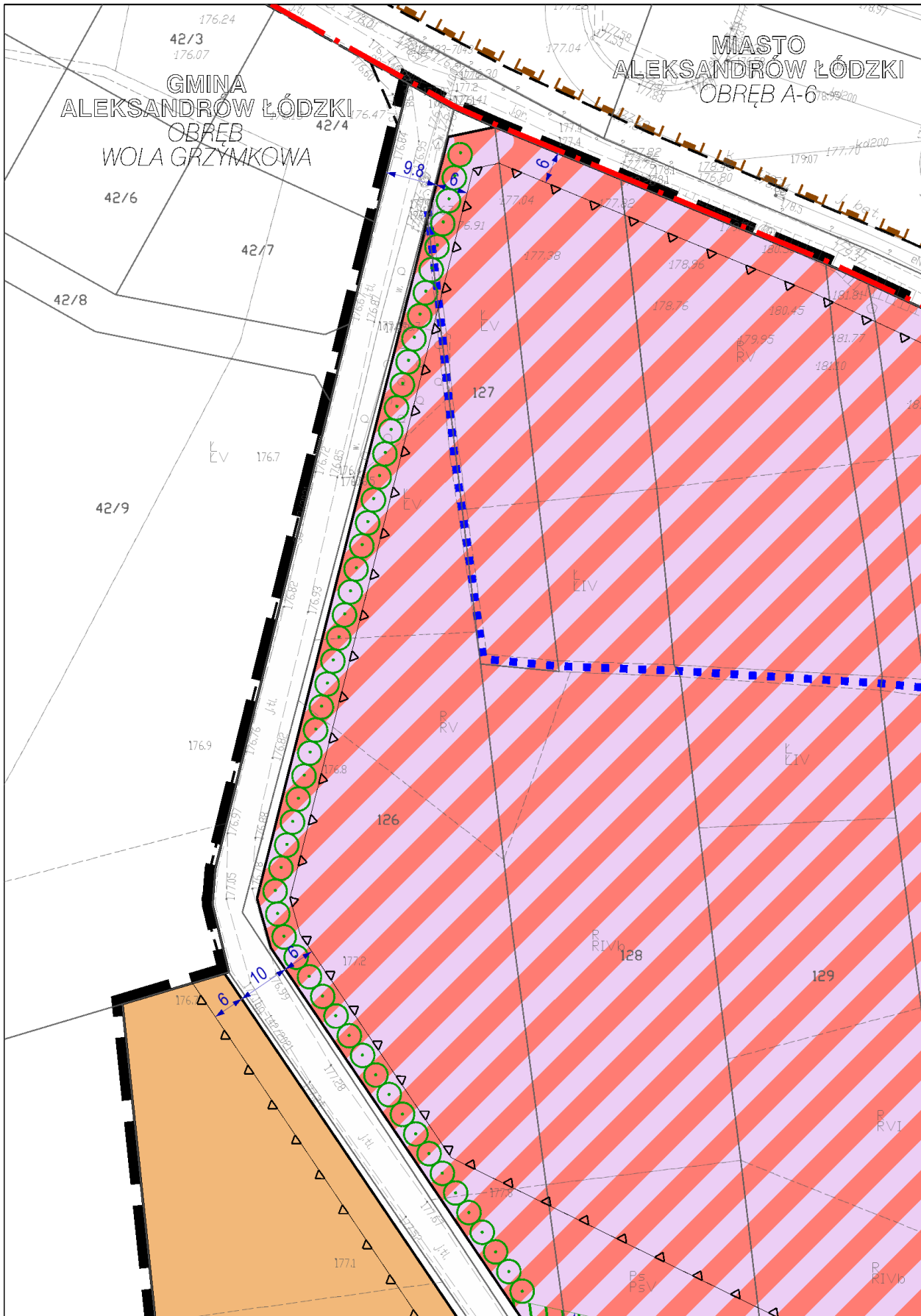
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Aleksandrowie  
Łódzkim

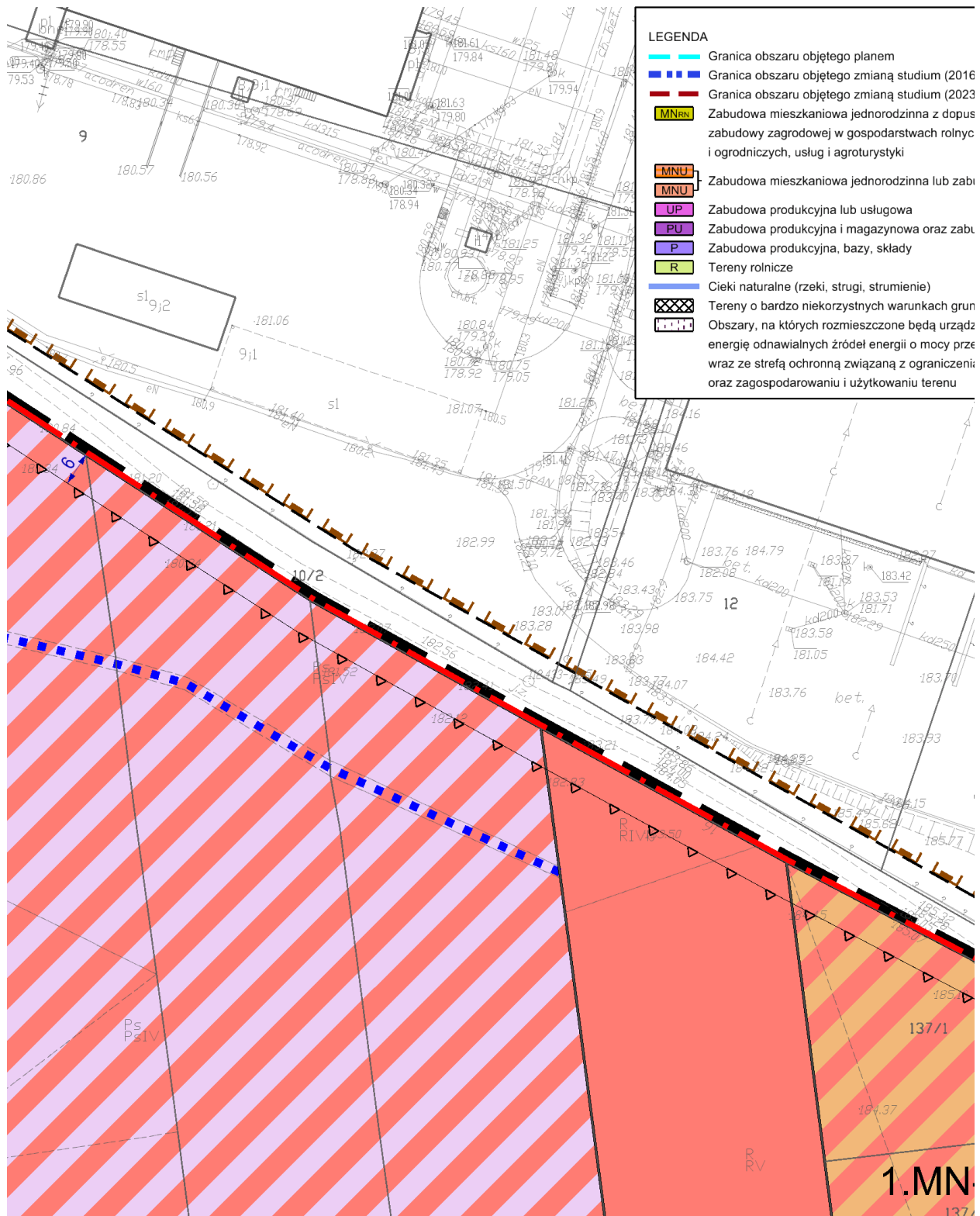
**Małgorzata Grabarczyk**







## Zmiana miejscowego planu zagospodarowania i fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy



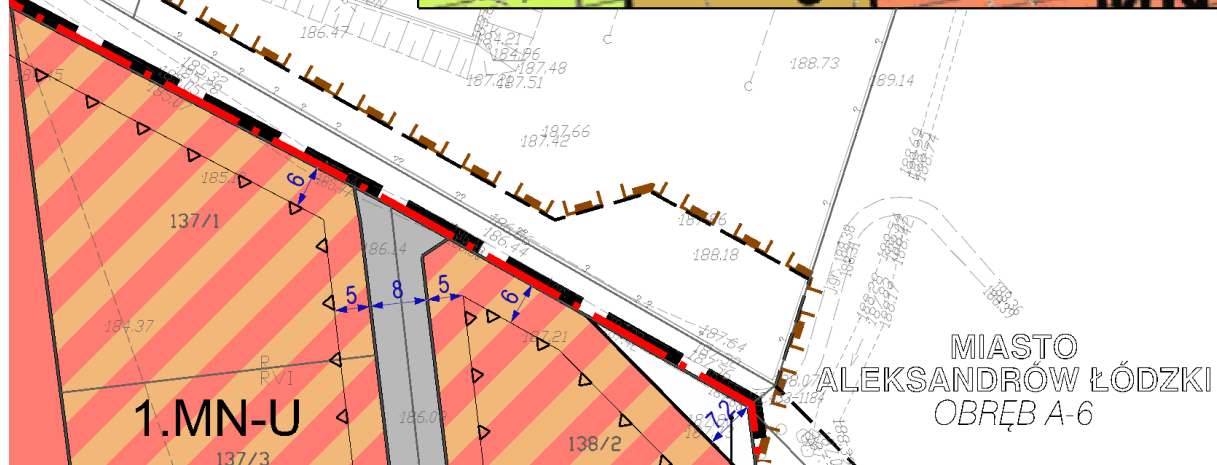
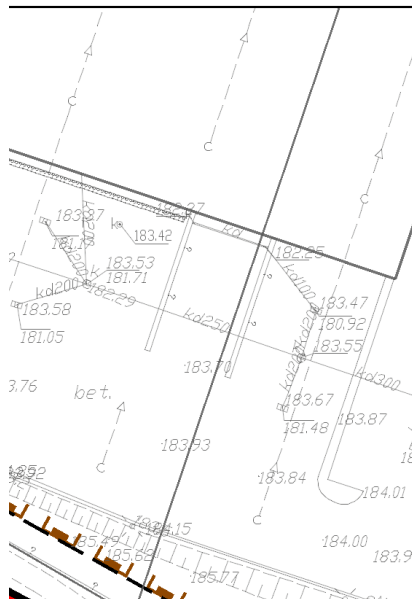
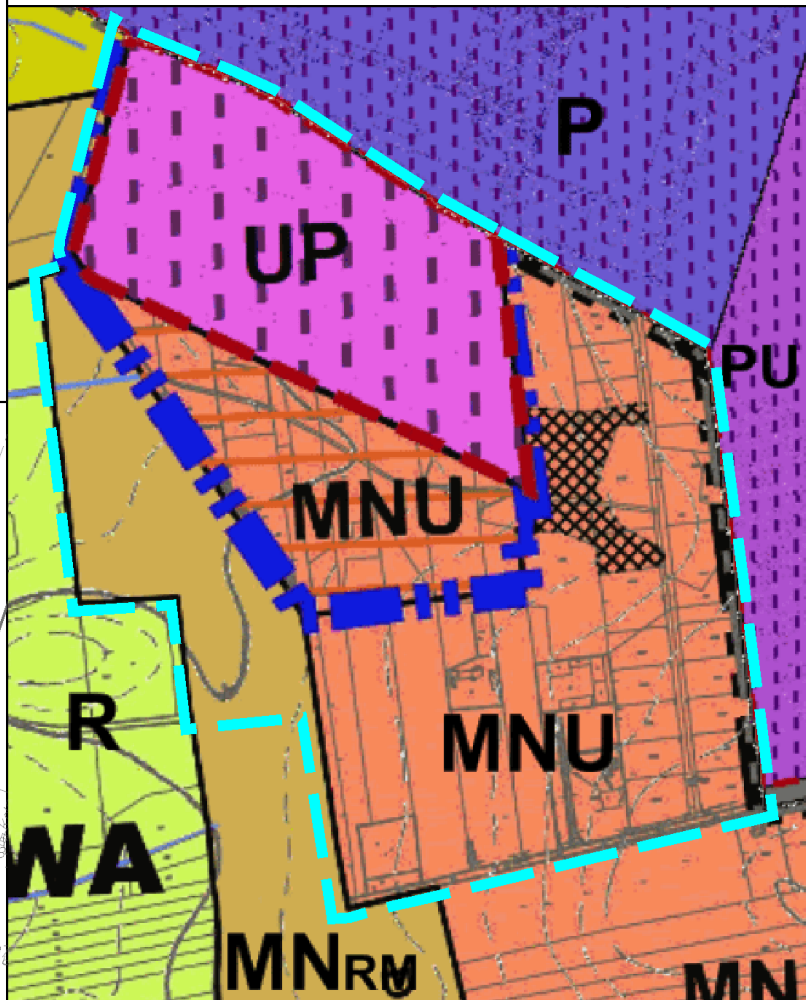
# Zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6



Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/534/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r.

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.  
Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r.

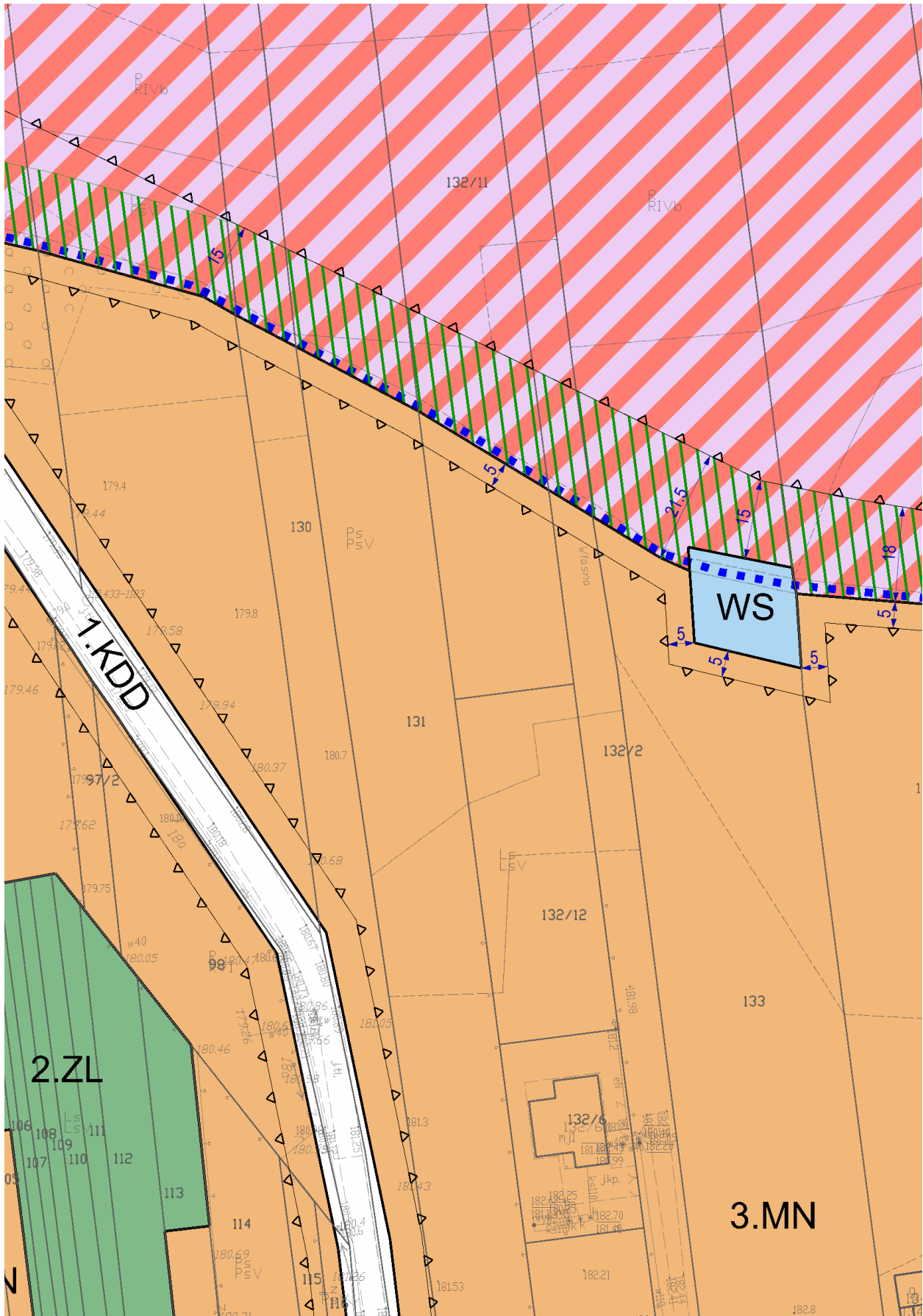
- aru objętego planem
- aru objętego zmianą studium (2016 r.)
- aru objętego zmianą studium (2023 r.)
- szkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem
- rodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych
- i, usług i agroturystyki
- szkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usługowa
- dukcyjna lub usługowa
- dukcyjna i magazynowa oraz zabudowa usługowa
- dukcyjna, bazy, składy
- e
- e (rzeki, strugi, strumienie)
- o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych
- tórych rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające
- oalnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW
- ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie
- darowaniu i użytkowaniu terenu

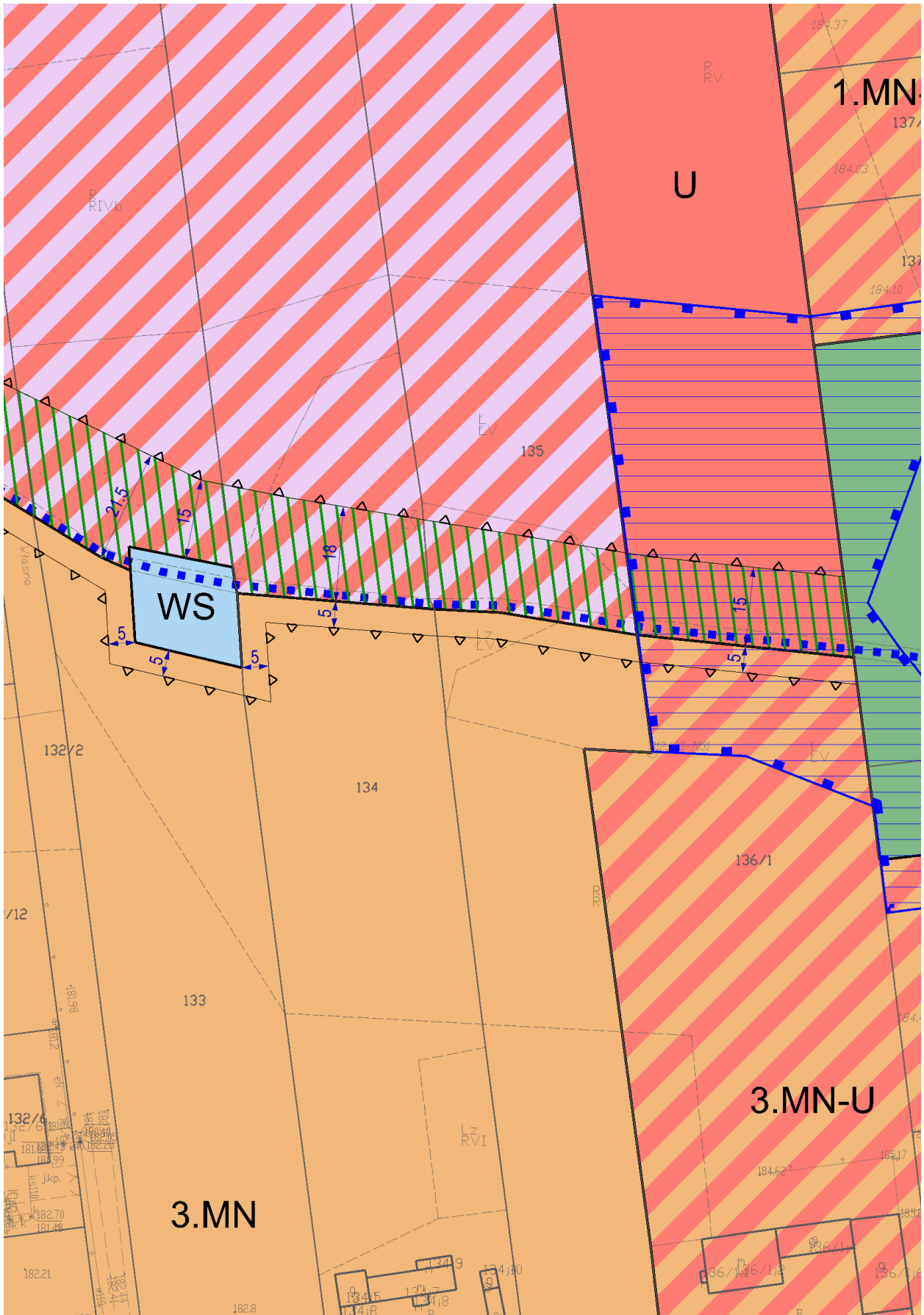


MIASTO  
ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI  
OBRĘB A-6

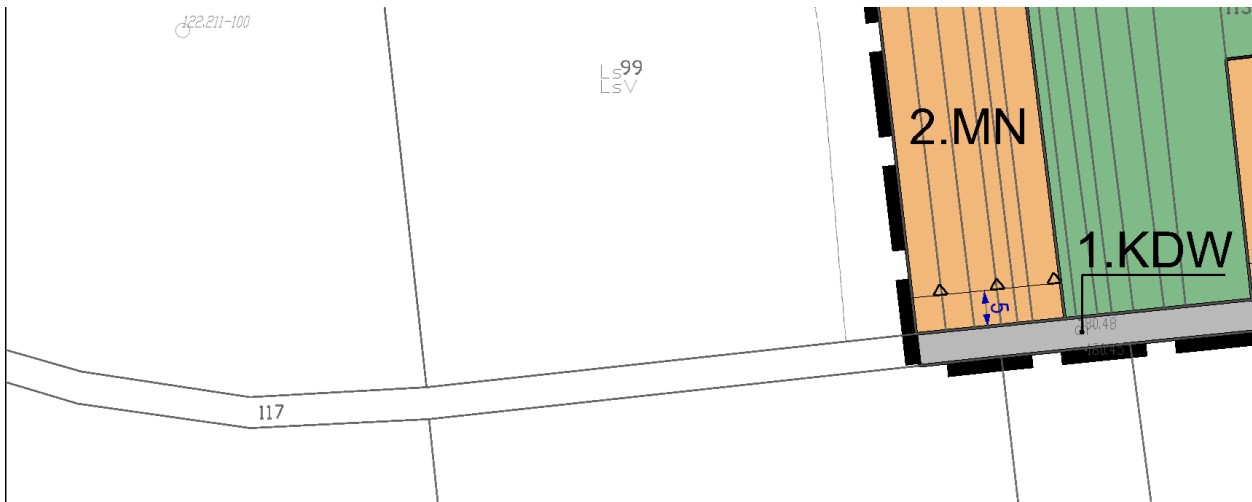












**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU:**

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

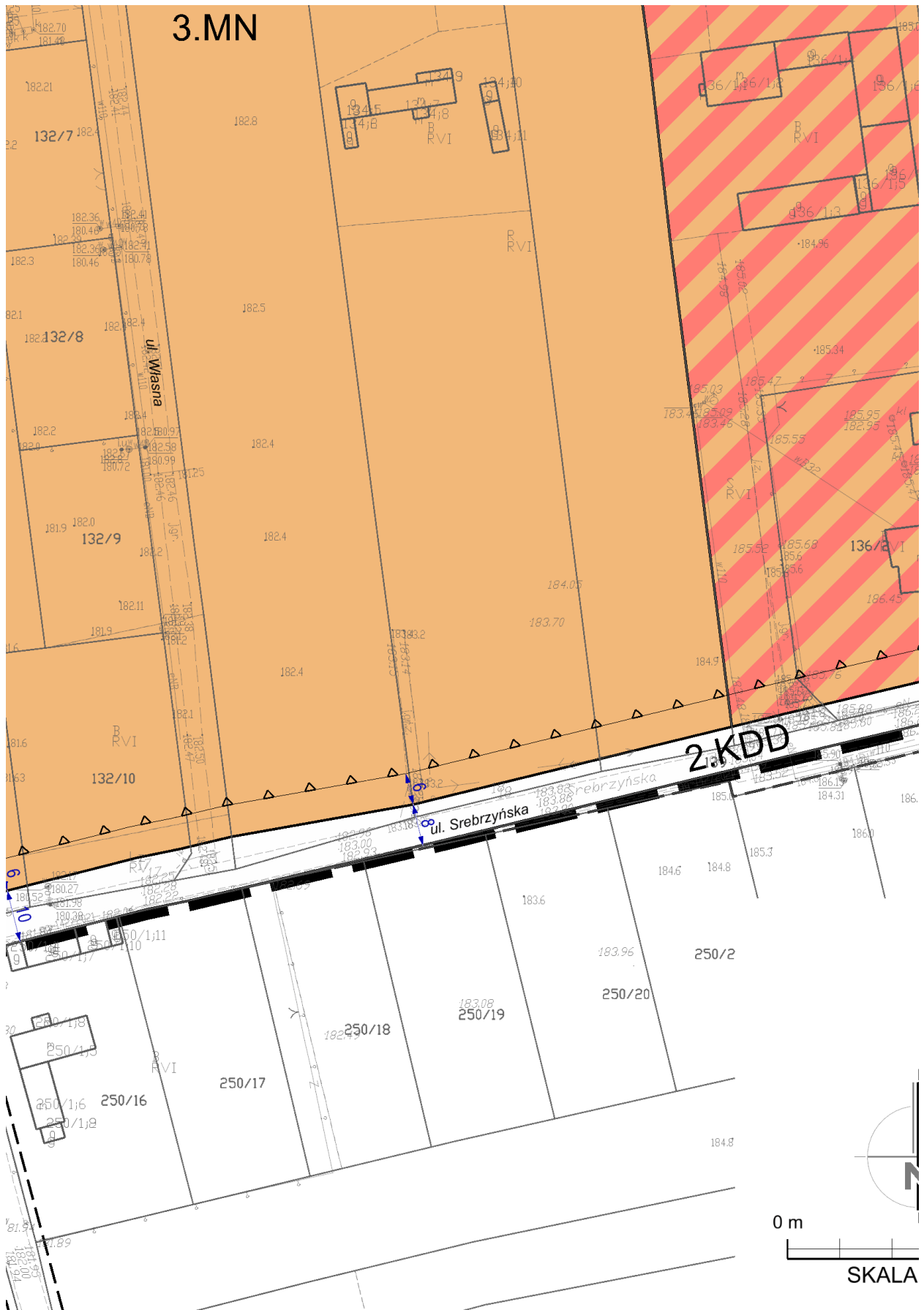
Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu	
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	Teren zabudowy: - mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub - usługowej
U	Teren zabudowy usługowej
U-P	Teren: - zabudowy usługowej i/lub - obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
ZL	Teren lasu
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
KDW	Teren dróg wewnętrznych
KDD	Teren dróg publicznych klasy dojazdowej

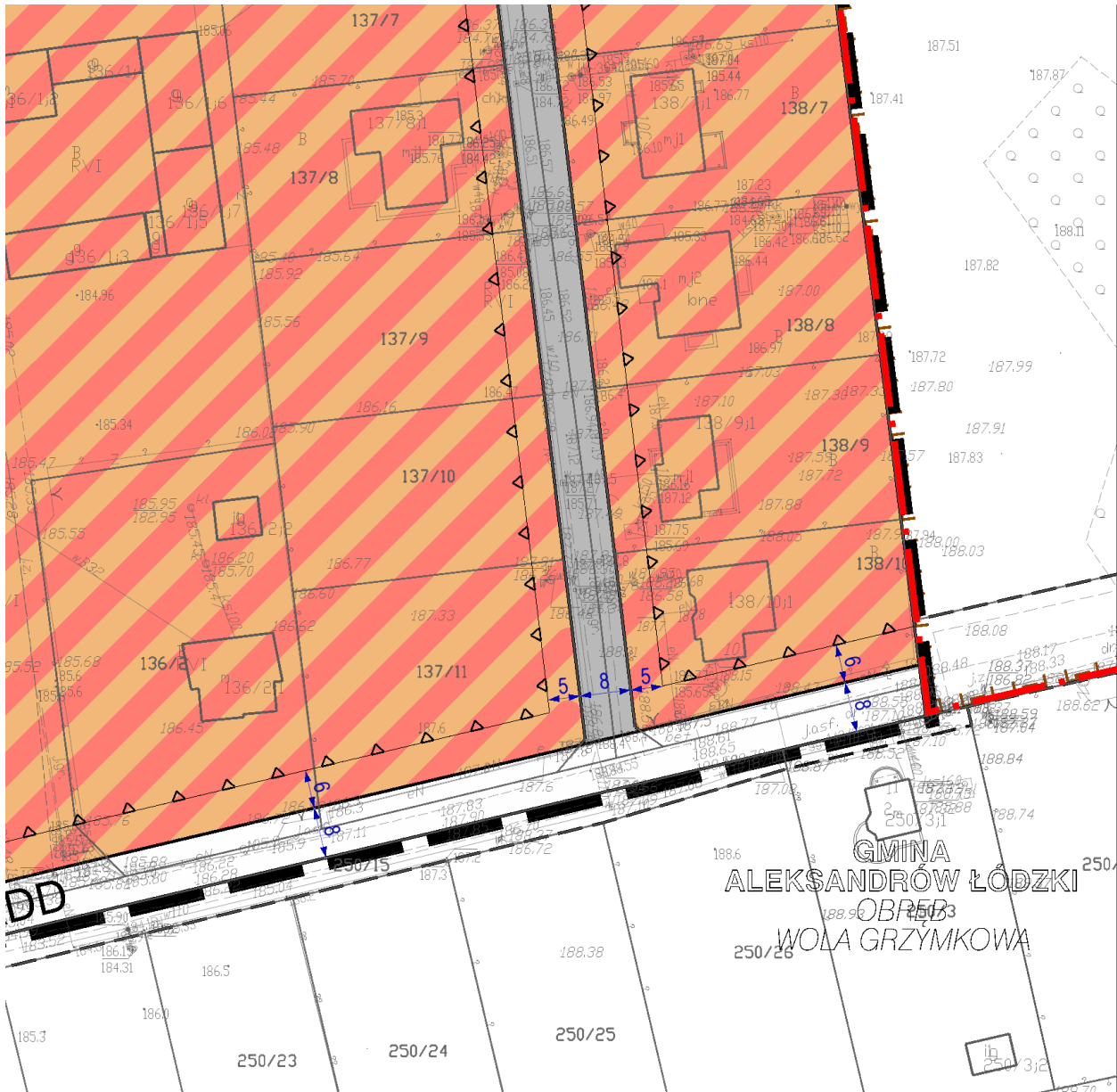
- Strefa zieleni izolacyjnej
- Szpaler drzew lub krzewów

**OZNACZENIA PLANU O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- Wymiarowanie [m]
- Granica administracyjna miasta/gminy Aleksandrów Łódzki
- Pas drogowy drogi publicznej wraz z nazwą ulicy
- Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Granica strefy niekorzystnych warunków gruntowo-wodnych
- Rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM** Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"





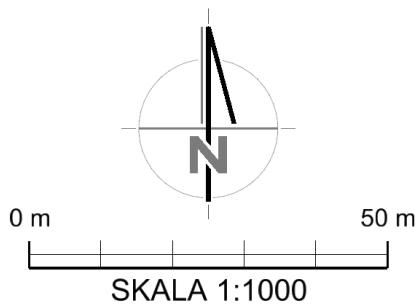


M

MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100  
50-424 WROCLAW  
KOM. 601 174 878  
WWW.MASTER-PLAN.PL  
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL  
NIP: 6391968558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki		
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6		
RYSunEK:	Rysunek planu, Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr LXXV/534/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2023 r.		
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski		
SKALA:	1:1000	DATA:	28 września 2023 r.





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXV/534/23  
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 Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXV/534/23  
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 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/534/23

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**