



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 9 kwietnia 2024 r.

Poz. 2989

UCHWAŁA NR LXXXII/586/24 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 29 lutego 2024 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 572, poz. 1463 i poz. 1688.), art. 20 ust.1 i art. 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, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w nawiązaniu do uchwały Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, 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 Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, zwaną dalej „planem miejscowym”.

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załączniku graficznym nr 1 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załączniku graficznym do uchwały Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 roku.

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

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikiem nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu miejscowego, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;

- 4) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 3 do uchwały;
- 5) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 4 do uchwały.

§ 4. 1. 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, z wyjątkiem kolorów białego oraz czarnego;
- 4) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej teren, z wyjątkiem:
 - a) schodów wejściowych do budynków, tarasów, pochylni, wykuszy, balkonów, ryzalitów, zadaszeń, wiatrołapów zewnętrznych, przedsionków oraz urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalną linię zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m,
 - b) elementów termomodernizacji budynku, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalną linię zabudowy na maksymalną odległość do 0,3 m;
- 6) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 7) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 8) **sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć:
 - a) dystrybucyjne sieci:
 - gazowe w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego ciśnienia,
 - elektroenergetyczne w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem wysokiego napięcia,
 - b) infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych,
 - c) sieci pozostałe, niebędące sieciami przesyłowymi;
- 9) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 10) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały;

- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć w szczególności katalog usług zgodny z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków, wysokość mierzona w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych, wysokość mierzona od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu;
- 5) strefa ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza;
- 6) stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP;
- 7) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 8) granica strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza;
- 9) granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza.

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

- 1) wymiarowanie w [m];
- 2) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 3) pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi;
- 4) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów”;
- 5) stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem objętym planem miejscowym;
- 6) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) następujące przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 3) pozostały zakres ustaleń zawarty jest w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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

- 1) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określoną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, z zastrzeżeniem:
 - a) w sąsiedztwie lasu zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym obowiązuje sytuowanie budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) §15 pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą teren przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych oraz z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a;
- 3) dla istniejącej w dniu sporządzenia planu miejscowego zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków:
 - a) z przeznaczeniem innym niż ustalone w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu miejscowego dotyczącymi parametrów i wskaźników urbanistycznych oraz z zastrzeżeniem lit. b i c,
 - b) o wysokości większej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób jednokrotnie wykraczający poza istniejącą wysokość o maksymalnie 1 m,
 - c) usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny z możliwością prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu przebudowy, montażu, remontu i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu,
 - d) o geometrii dachu niezgodnej z ustaleniami planu miejscowego, z możliwością prowadzenia rozbudowy, przebudowy, montażu, remontu lub rozbiórki bez konieczności zmiany dotychczasowej geometrii;
- 4) niezależnie od ustaleń zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały z zakresu dachów, dopuszcza się realizację dachów zielonych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, 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, przy czym wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem
 - a) inwestycji:
 - z zakresu infrastruktury technicznej,
 - drogowych,
 - celu publicznego,
 - b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

- 3) w celu ochrony przed hałasem na terenach **1MNW** i **2MNW**, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 5) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód podziemnych:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi,
 - b) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi i wód;
- 6) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) dopuszcza się urządzenia inne niż wolnostojące w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, w tym również o mocy zainstalowanej większej niż 100 kW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

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

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

- 1) strefę ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza rzymsko-katolickiego wpisanego do gminnej ewidencji zabytków wraz z kaplicą grobową rodziny Wężyków pw. Przemienienia Pańskiego wpisaną do rejestru zabytków pod nr A/627/127 decyzją z dnia 25.08.1967 r., zlokalizowanego poza obszarem objętym planem miejscowym, obejmującą w części tereny **1MNW** i **1KDZ**, w zasięgu której obowiązuje:
 - a) lokalizowanie obiektów budowlanych o gabarytach niezakłócających ekspozycji zabytkowego cmentarza, przy czym ustala się zakaz lokalizowania nowych sieci uzbrojenia technicznego w formie napowietrznej, w tym słupowych stacji transformatorowych,
 - b) kształtowanie zieleni w sposób podkreślający ekspozycję zabytkowego cmentarza;
- 2) ochronę wskazanych na rysunku planu miejscowego stanowisk archeologicznych:
 - a) o nr AZP:
- 65-49/29,

- 65-49/44,

- b) w zasięgu których obowiązuje w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;
- 3) strefę ochrony archeologicznej w obrębie której obowiązuje przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze objętym planem miejscowym brak jest:

- 1) obiektów lub obszarów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 2) dóbr kultury współczesnej.

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

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

- 1) wskazuje się granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) wskazuje się teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Bełdów” występujący na całym obszarze objętym planem miejscowym, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) stwierdza się, że na całym obszarze objętym planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) brak jest podstaw do wprowadzenia ustaleń z zakresu krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego, ponieważ dla województwa łódzkiego nie sporządzono dotychczas audytu krajobrazowego oraz nie określono takich krajobrazów w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

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

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1MNW, 2MNW** na 1200 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach **1MNW, 2MNW** na 20 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) dróg publicznych, w tym 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,
- c) dla nieprzelotowego zakończenia ciągu nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach **1MNW, 2MNW** na 1200 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) drogi publiczne, w tym 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,
 - dla nieprzelotowego zakończenia ciągu nakaz realizacji placu do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - d) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt. 1.

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

- 1) zakaz lokalizowania usług:
 - a) handlu hurtowego,
 - b) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) strefę ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności zakaz:
 - a) sytuowania:
 - budynków mieszkalnych,
 - zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;
- 3) strefę ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza, w obrębie której obowiązują zasady zagospodarowania terenu zgodne z przepisami odrębnymi, w szczególności:
 - a) zakaz sytuowania niepodłączonych do sieci wodociągowej:
 - budynków mieszkalnych,
 - zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego oraz zakładów przechowujących artykuły żywności,
 - b) zakaz realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych,
 - c) nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) utrzymanie terenu **1KDZ** w ciągu przebiegu drogi powiatowej nr DP1134E z powiązaniem od wschodu z drogą gminną nr DG120023E,
 - c) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych poprzez:
 - a) tereny **1KDZ**, **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** oraz drogi publiczne zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie działek budowlanych poza granicą obszaru objętego planem miejscowym, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) dojścia, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów;
- 3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) zaopatrzenie w energię elektryczną z:
 - a) sieci niskiego napięcia w formie linii:
 - napowietrznych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - kablowych,
 - b) sieci średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - c) dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych, z zastrzeżeniem §10 ust. 1 pkt 1 lit. a,
 - d) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 8;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 8;
- 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, z zastrzeżeniem:
 - obowiązuje zakaz realizowania i korzystania ze studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w obszarze stref ochrony sanitarnej do 50 m oraz od 50 m do 150 m od cmentarza,
 - obowiązuje nakaz podłączenia do sieci wodociągowej budynków korzystających z wody do picia i dla potrzeb gospodarczych sytuowanych w obszarze strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza,

- b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- a) bytowych i komunalnych 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,
- b) przemysłowych z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu:
- prawa wodnego,
 - sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
- b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
- retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,
- b) utrzymania czystości i porządku w gminach,
- c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;
- 12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.
- § 17. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.
- § 18. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia opłaty, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, dla terenów:
- 1) **1MNW, 2MNW** w wysokości 30%,
 - 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1MNW, 2MNW** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

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

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) stanowiska postojowe,

- e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) usług wyłącznie w budynku mieszkalnym o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zgodnej z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 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 0,1;
- 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, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
 - nachylenie połączenia 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 połączenia dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
 - b) garaży.

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

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

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

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 4 m do 20 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym:

- 1) pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowania z wydzielonym polem widoczności.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

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

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

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

1) **1KDD**:

- a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m jak na rysunku planu miejscowego,
- b) plac do zawracania samochodów o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2) **2KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności;

3) **3KDD** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 7,2 m do 14,5 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia skrzyżowania z wydzielonym polem widoczności.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

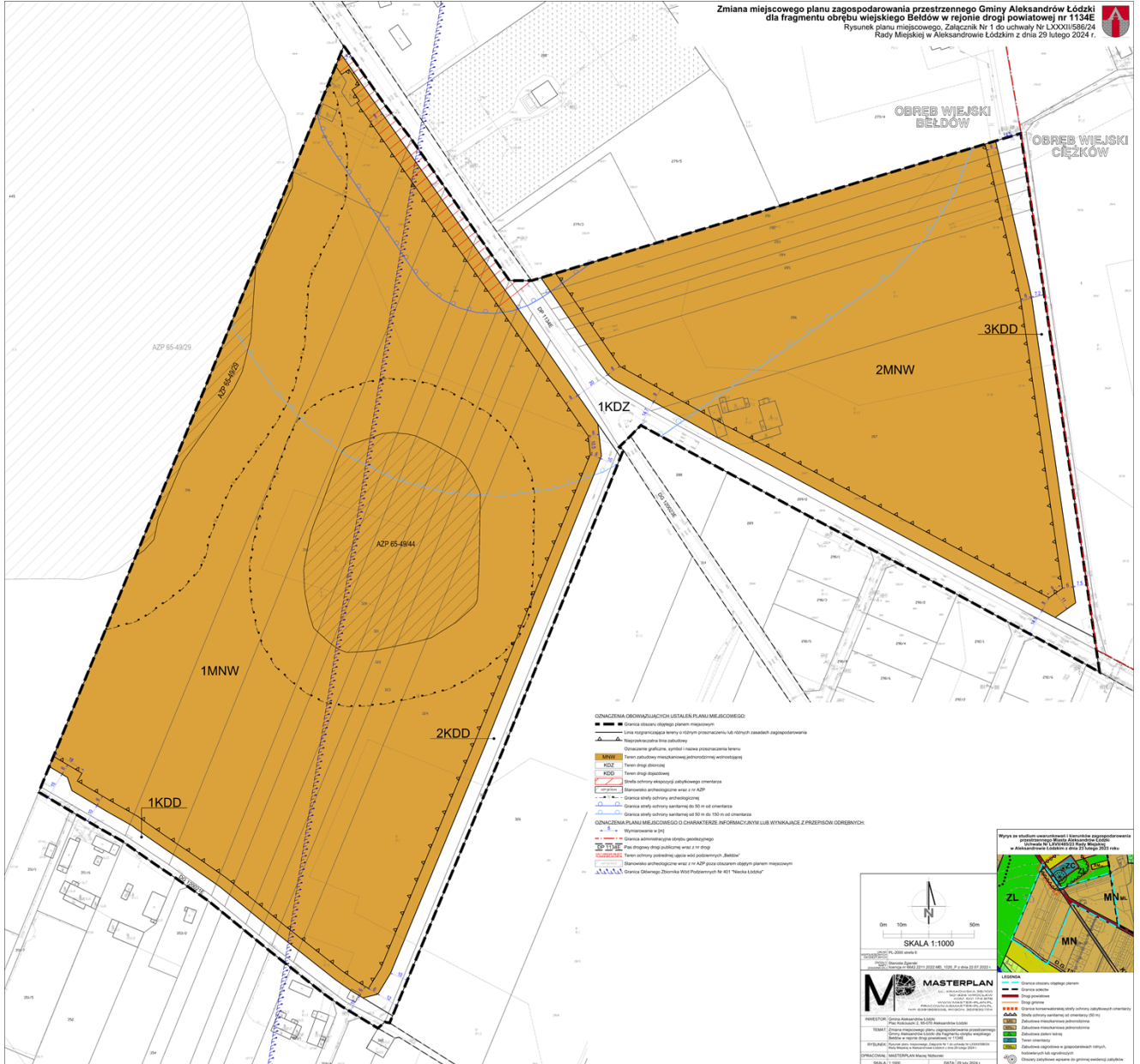
§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

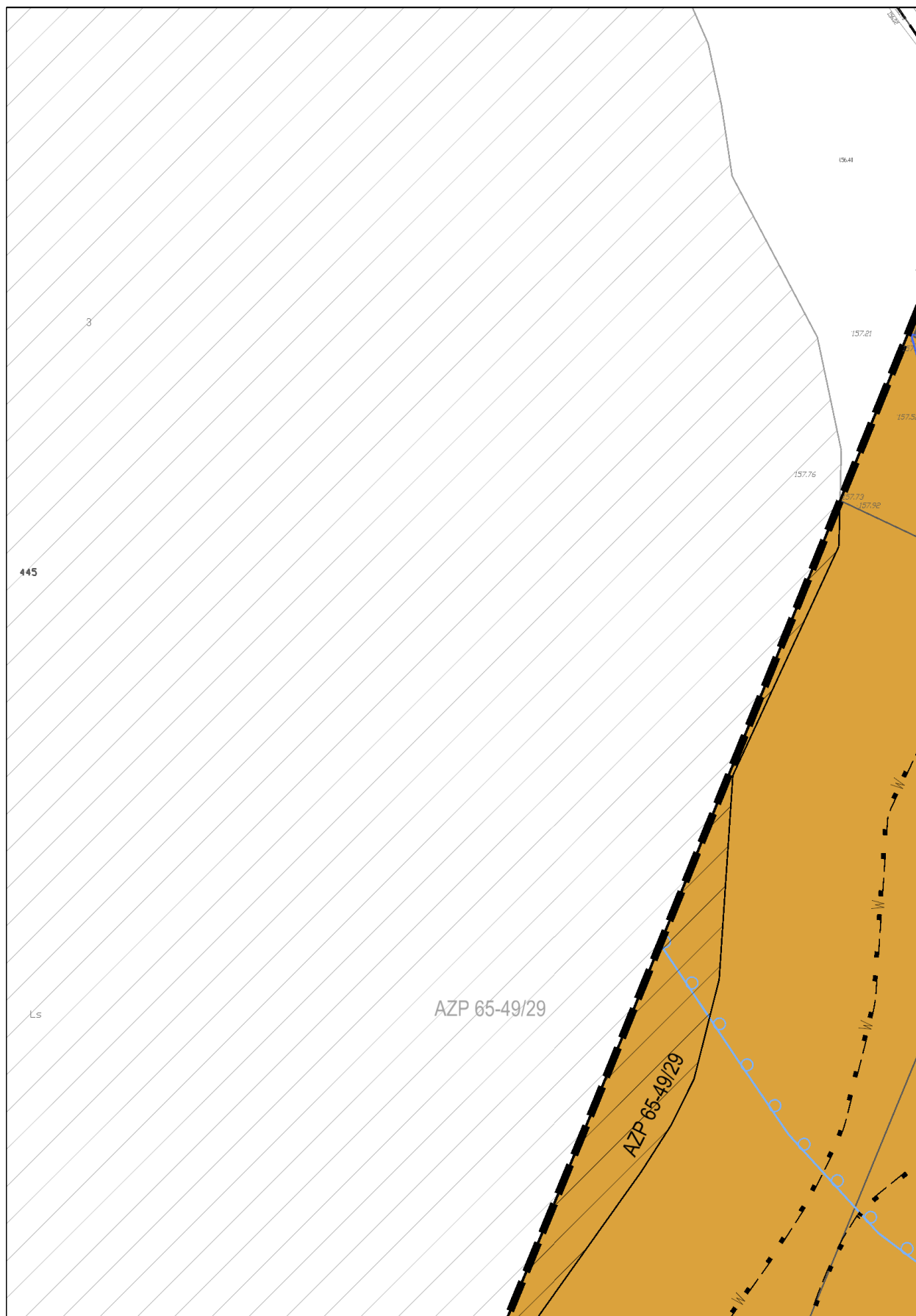
Przewodniczący Rady
Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim

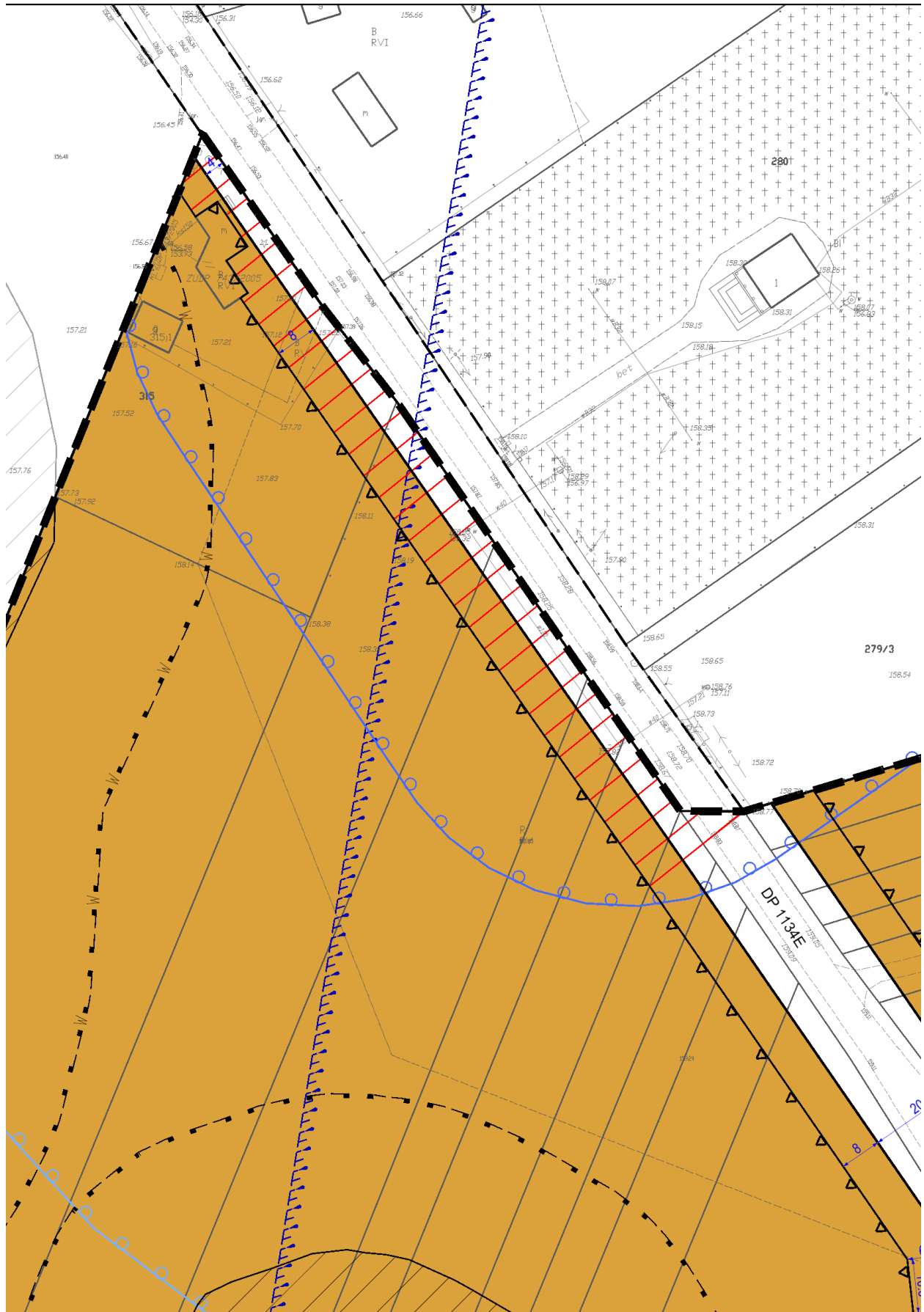
Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.

Rysunek planu miejscowego



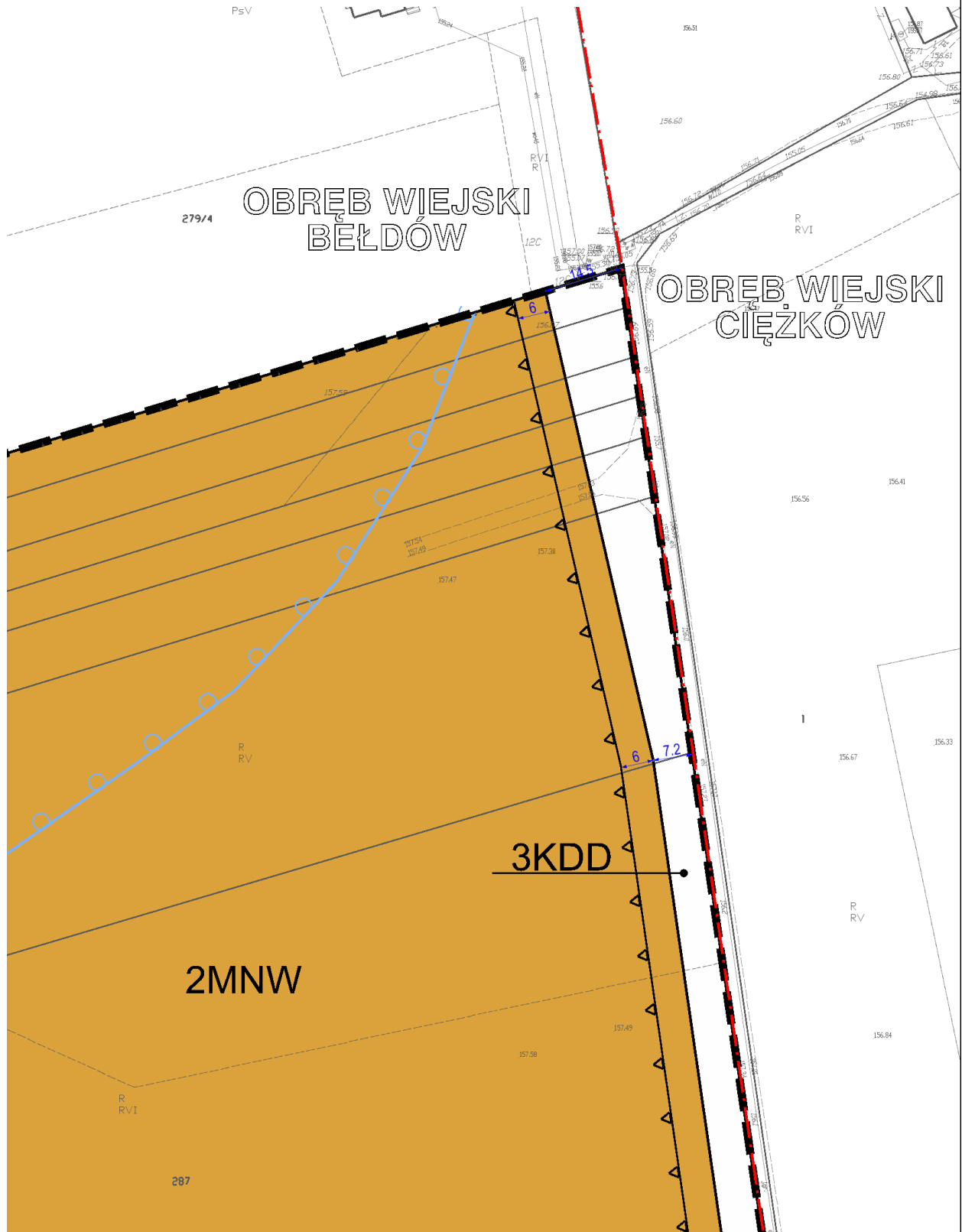


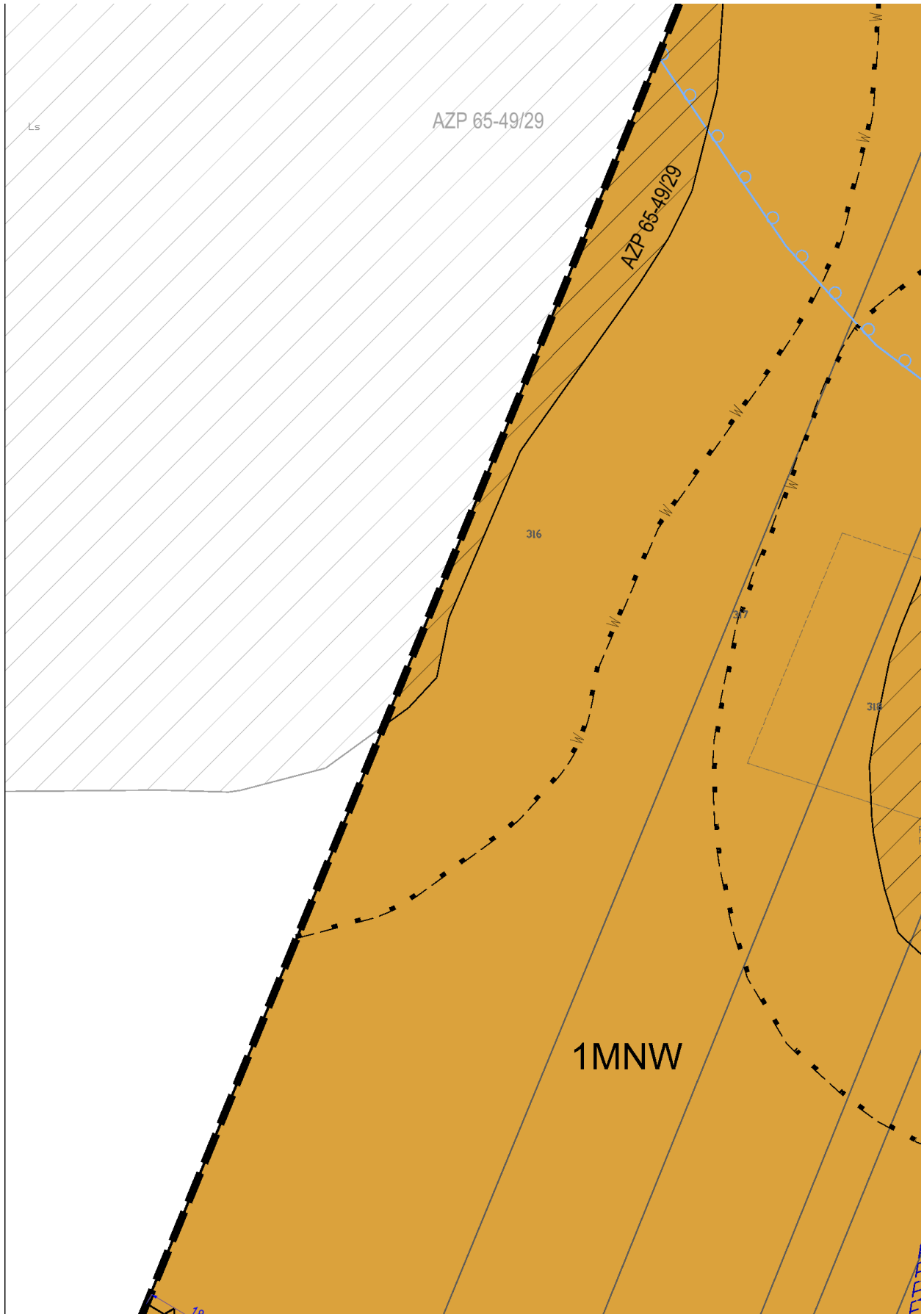


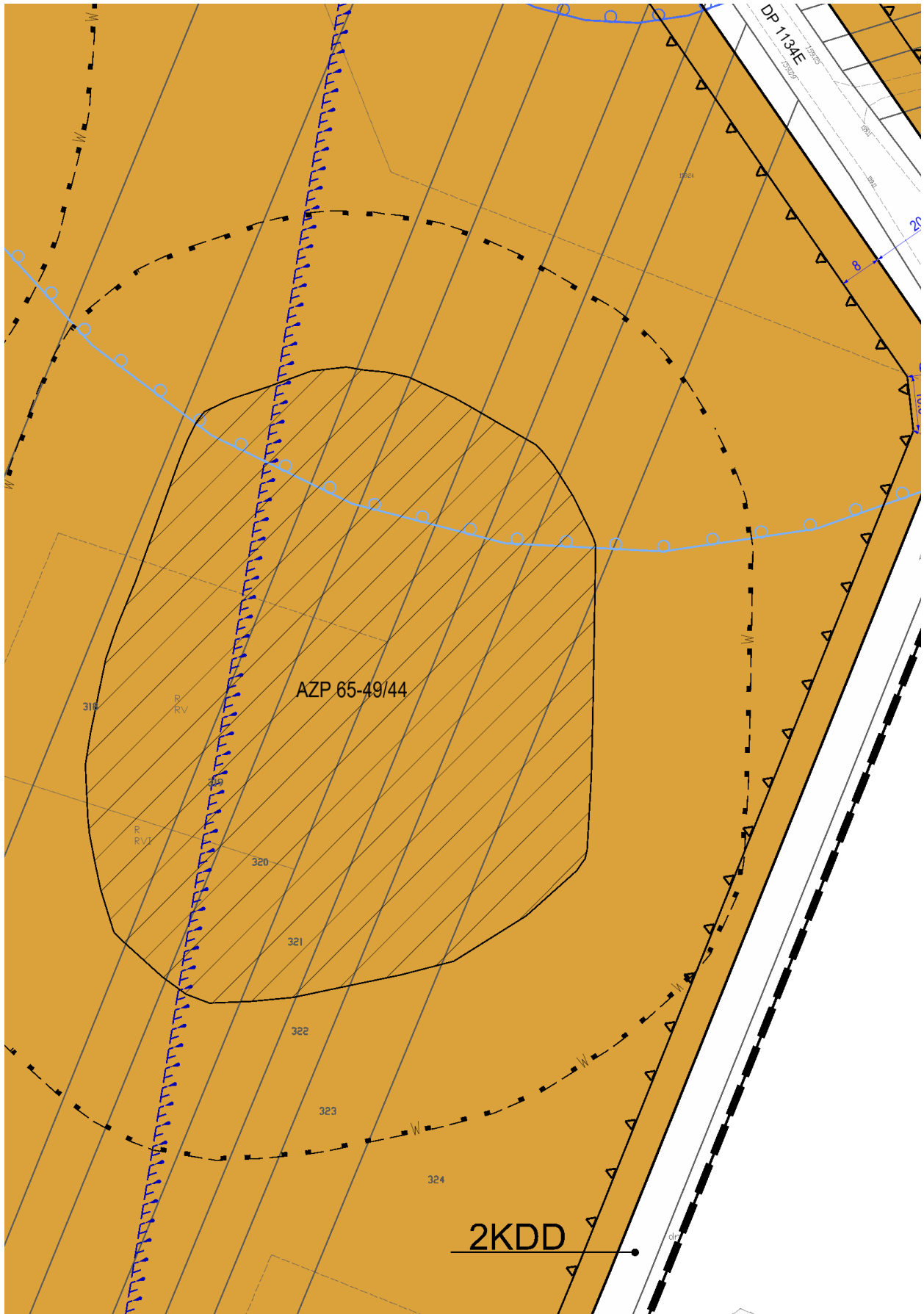


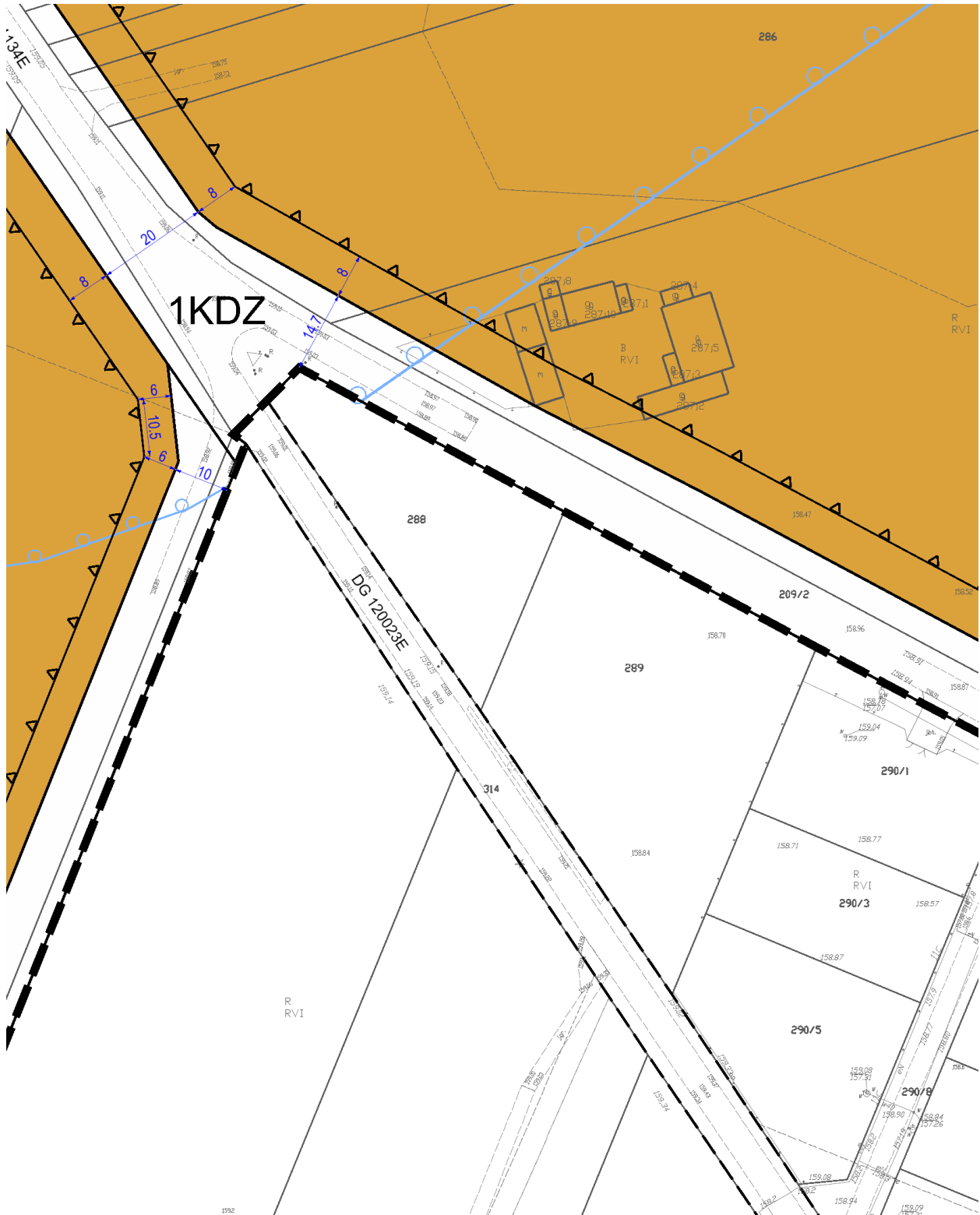
**Planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
 w obrębie wiejskiego Białdów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E**






Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/586/24
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 r.



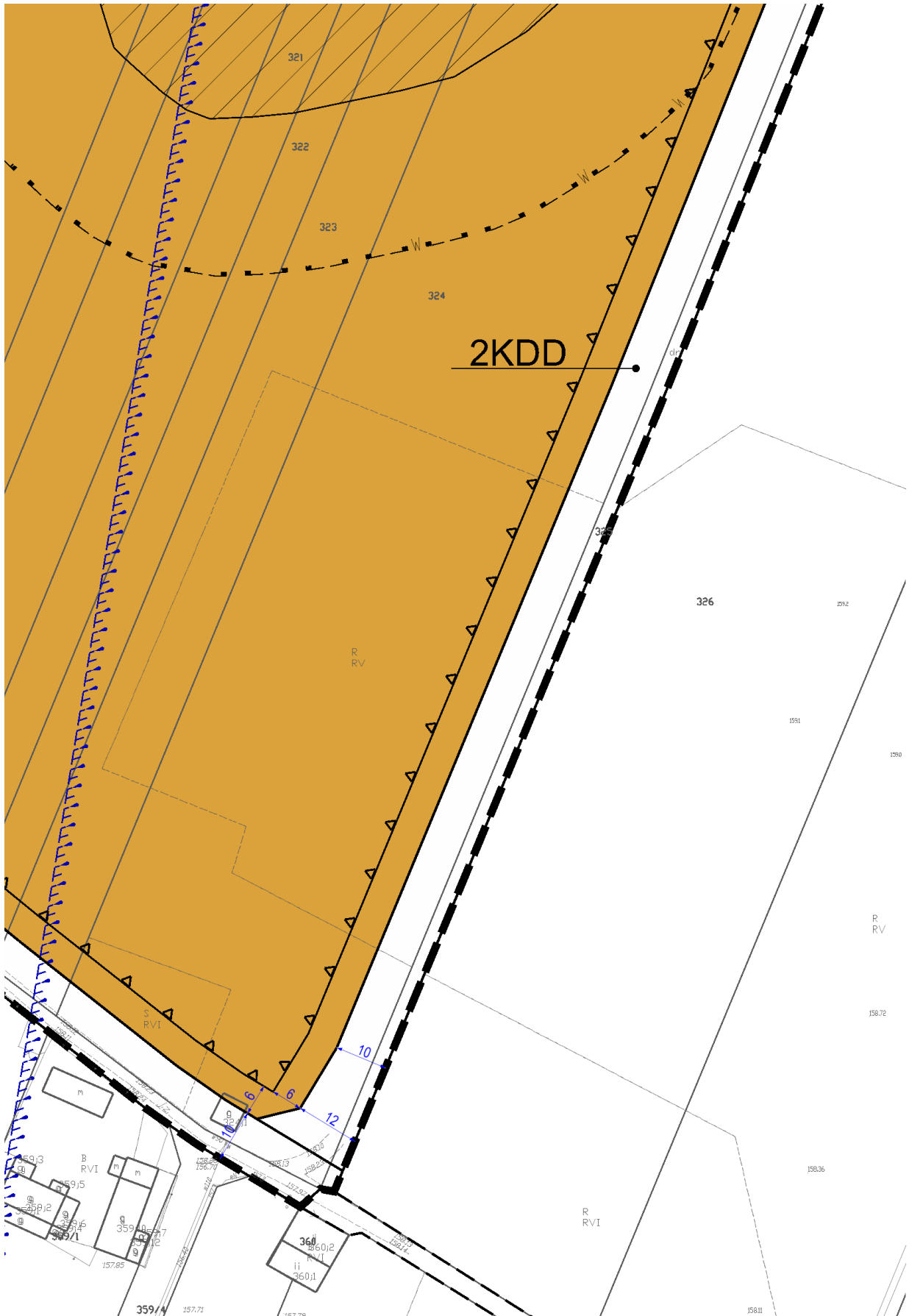


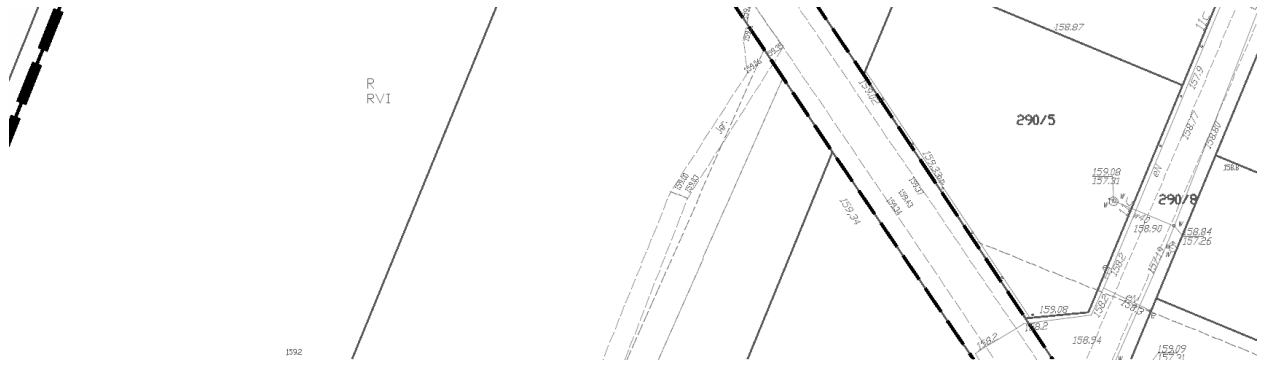


**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:**

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
-  Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
-  MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej







OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

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

Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu

- MNW** Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDZ** Teren drogi zbiorczej
- KDD** Teren drogi dojazdowej
- Strefa ochrony ekspozycji zabytkowego cmentarza
- Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP
- Granica strefy ochrony archeologicznej
- Granica strefy ochrony sanitarnej do 50 m od cmentarza
- Granica strefy ochrony sanitarnej od 50 m do 150 m od cmentarza

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

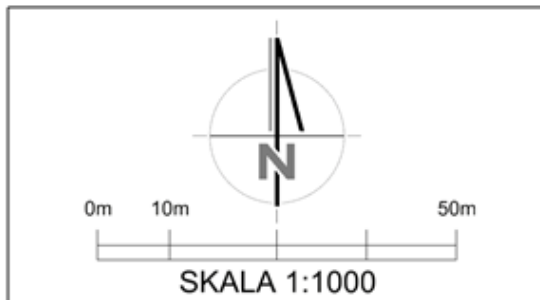
- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- DP 1134E** Pas drogowy drogi publicznej wraz z nr drogi
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM** Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Beldów”
- Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem objętym planem miejscowym
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"



v
C



WYKRESY WYKONANE W SKALACH: 1:1000



UKŁAD WSPÓRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH	PL-2000 strefa 6
ZRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ	Starosta Zgierski licencja nr 6642.2211.2022.MD_1020_P z dnia 22.07.2022 r.

MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100
50-424 WROCLAW
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
NIP: 0391909558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMA:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Beldów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E
RYSUNEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1 do uchwały Nr LXXXII/565/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 r.
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski
SKALA:	1:1000
DATA:	29 luty 2024 r.

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



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Granice sołectw
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Granice konserwatorskiej strefy ochrony zabytkowych cmentarzy
- Strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy (50 m)
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MN_ML Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- ZL Zabudowa zieleni leśnej
- ZC Teren cmentarzy
- RM Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- Obszary zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.

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

W związku z brakiem uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.

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

§ 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; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739.) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (T.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1270; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 497, poz. 1273, poz. 1407, poz. 1429, poz. 1641, poz. 1693 i poz. 1872.) 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 LXXXII/586/24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 29 lutego 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę