

Projekt

z dnia 6 czerwca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR III/ /24
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 14 czerwca 2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki
dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 721.), 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 LXVII/488/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8, 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 uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8, zwaną dalej „planem miejscowym”.

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. Granica obszaru objętego planem miejscowym została wyznaczona na załącznikach graficznych nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicą określoną na załącznikach graficznych do uchwały Nr LXVII/488/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne nr 1.1 i 1.2 zwane dalej „rysunkiem planu miejscowego” sporządzone 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 załącznikami nr 1.1 i 1.2 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) **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 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;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **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, przy czym przeznaczenie:
 - a) podstawowe terenu:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku występowania w granicach działki budowlanej zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **strefie zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć obszar zwartej zieleni wysokiej obsadzonej minimum jednym rzędem drzew lub jednym rzędem krzewów z gatunku zimozielonego o przewidywanej wysokości wzrostu od 2 m do 5 m, którego przerwanie dopuszcza się w celu realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

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) w obrębie załącznika nr 1.1:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu,
 - e) strefa zieleni izolacyjnej,

- f) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- g) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV,
- h) granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW;

2) w obrębie załącznika nr 1.2:

- a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
- b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
- d) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu,
- e) strefa zieleni izolacyjnej.

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) w obrębie załącznika nr 1.1:

- a) wymiarowanie w [m],
- b) granica administracyjna obrębu geodezyjnego,
- c) linia rozgraniczająca teren drogi publicznej poza obszarem objętym planem miejscowym wraz z nazwą ulicy (wg obowiązującego planu miejscowego),
- d) pas drogowy wraz z nazwą ulicy i nr drogi,
- e) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV,
- f) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
- g) kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV,
- h) słupowa stacja transformatorowa,
- i) wewnątrzowa stacja transformatorowa,
- j) obszar działu drenarskiego (wg Studium),
- k) obiekt hydrogeologiczny (ujęcie wody),
- l) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa),
- m) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka";

2) w obrębie załącznika nr 1.2:

- a) wymiarowanie w [m],
- b) pas drogowy wraz z nazwą ulicy i nr drogi,
- c) obszar działu drenarskiego (wg Studium),
- d) granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa),
- e) CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

3. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na jednostki przestrzenne zgodnie z zasadą podziału na jednostki przestrzenne wskazaną na rysunku planu miejscowego.

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) **U-P** – teren usług lub produkcji,
 - b) **U-PEF** – teren usług lub elektrowni słonecznej,
 - c) **P** – teren produkcji,
 - d) **PEF** – teren elektrowni słonecznej,
 - e) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - f) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - g) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - h) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej
 - i) **IE** – teren elektroenergetyki;
- 3) w przypadku przeznaczenia terenu pod usługi rozumie się przeznaczenie terenu w szczególności pod usługi w zakresie zgodnym z przepisami w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o ile pozostałe ustalenia uchwały nie stanowią inaczej.

§ 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;
- 2) dopuszczenie sytuowania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 3) dla istniejącej w dniu sporządzenia planu miejscowego zabudowy oraz sposobu użytkowania działki, dopuszczenie zachowania budynków lub części budynków:
 - a) usytuowanych w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny poprzez możliwość prowadzenia robót budowlanych wyłącznie z zakresu przebudowy, montażu, remontu i rozbiórki zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - b) usytuowanych w mniejszych odległościach od granicy działki budowlanej niż dopuszczają to przepisy odrębne z możliwością prowadzenia robót budowlanych w sposób nie pomniejszający tych odległości oraz zgodnie z ustaleniami planu miejscowego,
 - c) o wysokości większej niż ustalona w planie miejscowym, z możliwością prowadzenia robót budowlanych, z wyjątkiem nadbudowy,
 - d) o geometrii lub kolorystyce dachu niezgodnej z ustaloną w planie miejscowym 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 miejscowym;
- 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) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług handlu,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 4 miejsca noclegowe w usługach turystyki,
- c) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione oraz 1 stanowisko postojowe na każde 8 miejsc konsumpcyjnych w usługach gastronomii,
- d) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w obiektach usług: rozrywki, biurowych i administracji,
- e) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług pozostałych,
- f) 1 stanowisko postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w produkcji,
- g) dla pojazdów zaopatrzonej w kartę parkingową:
 - 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi od 6 do 15,
 - 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi więcej od 16 do 40,
 - 3 stanowiska postojowe, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi więcej niż 40,
 - 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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych,
 - c) celu publicznego;
- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed 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;
- 4) 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;
- 5) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 6) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, przy czym:
 - a) obowiązuje zakaz lokalizowania:
 - biogazowni,

- instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji realizowanych na potrzeby inwestycji celu publicznego,
 - b) na terenach **1.1U-P, 3.1U-P, 4.1U-P, 2.1P, 3.1U-PEF, 3.2U-PEF, 3.3U-PEF** dopuszcza się instalacje o mocy zainstalowanej nie większej niż 500 kW, z zastrzeżeniem, że ograniczenie mocy nie dotyczy:
 - urządzeń innych niż wolnostojące,
 - instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z zakresu energii słonecznej, z wyłączeniem terenu **4.1U-P**,
 - c) na terenie **3.1PEF** dopuszcza się instalacje o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wyłącznie z zakresu energii słonecznej;
- 8) strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW obejmującą swym zasięgiem w całości tereny **1.1U-P, 3.1U-P, 2.1P, 3.1U-PEF, 3.2U-PEF, 3.3U-PEF, 3.1PEF**, której przebieg został wskazany na rysunku planu miejscowego, oraz w obrębie której obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

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

§ 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 na rysunku planu miejscowego obszary działów drenarskich (wg Studium), w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego obiekt hydrogeologiczny (ujęcie wody), w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu prawa wodnego;
- 3) wskazuje się pod całym obszarem objętym planem miejscowym Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 4) 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;
- 5) 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:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:

- a) **3.2U-PEF, 3.3U-PEF, 3.1PEF** na 1000 m²,
 - b) **1.1U-P, 2.1P, 4.1U-P** na 2000 m²,
 - c) **3.1U-PEF, 3.1U-P** na 2500 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:
- a) **3.2U-PEF, 3.3U-PEF, 3.1PEF** na 20 m,
 - b) **1.1U-P, 2.1P, 3.1U-PEF, 3.1U-P, 4.1U-P** na 30 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 80° do 100°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 4) z zastrzeżeniem: ustalenia nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
- a) dróg publicznych, dojeżdż lub dojazdów;
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - c) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, przy czym ustala się:
 - minimalną szerokość wewnętrznego ciągu komunikacyjnego na 8 m,
 - nakaz powiązania wewnętrznego ciągu komunikacyjnego z drogą publiczną,
 - w przypadku nieprzelotowego zakończenia ciągu, nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m.

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

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na terenach:
 - a) **3.2U-PEF, 3.3U-PEF, 3.1PEF** na 1000 m²,
 - b) **1.1U-P, 2.1P, 4.1U-P** na 2000 m²,
 - c) **3.1U-PEF, 3.1U-P** na 2500 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt. 1, pod:
 - a) drogi publiczne, 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,
 - w przypadku nieprzelotowego zakończenia ciągu, nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 m na 12,5 m,
 - 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 wielkopowierzchniowego rozumianych jako obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - b) sportu i rekreacji,

- c) kultu religijnego,
 - d) związanych z gospodarowaniem odpadami;
- 2) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 3) strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej:
- a) wysokiego napięcia 110 kV o maksymalnej szerokości do 38 m, po 18 m w każdą stronę od osi linii,
 - b) średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 15 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii,
 - c) w zasięgu których obowiązuje:
 - zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnych standardów jakości środowiska,
 - nakaz ich uwzględnienia w przypadku sytuowania zabudowy, w tym budynków i budowli z pomieszczeniami nieprzeznaczonymi na pobyt ludzi, prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej oraz zagospodarowania działek,
 - zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3 m,
 - nakaz przycinania drzew i krzewów do maksymalnej wysokości 3 m,
 - zagospodarowanie działek w sposób umożliwiający dostęp do stanowisk słupowych,
 - d) z zastrzeżeniem:
 - w przypadku likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV lub linii średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w lit. c tracą moc,
 - w przypadku skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w lit. c obowiązują w odległości do 1 m w każdą stronę od skraju kabla.

§ 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 **1.1KDZ** w ciągu przebiegu publicznej drogi powiatowej nr DP 5167E (ul. Warszawska),
 - c) utrzymanie terenu **3.1KDL** w ciągu przebiegu ul. Chmielnej,
 - d) utrzymanie terenu **2.1KDD** w ciągu przebiegu ul. Spółdzielczej z powiązaniem od południa z publiczną drogą wojewódzką (ul. Zgierską),
 - e) utrzymanie terenu **1.1KR** w ciągu istniejącej drogi wewnętrznej z powiązaniem od zachodu z publiczną drogą powiatową nr DP 5167E (ul. Warszawska),
 - f) utrzymanie terenu **3.1KR** w ciągu ul. Pszennej z powiązaniem od północy z ul. Długą i od zachodu z ul. Chmielną,
 - g) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdu, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - h) 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 **1.1KDZ**, **3.1KDL**, **2.1KDD** oraz ulice Zgierską, Brużycą, Spółdzielczą i Głowackiego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - b) tereny **1.1KR**, **3.1KR** oraz ulicę Długą,

- c) 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,
 - kablowych,
 - b) sieci średniego napięcia w formie linii kablowych,
 - c) dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,
 - d) instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 6) zaopatrzenie w gaz z:
- a) sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, z zastrzeżeniem §8 pkt 6;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym z instalacji odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem §8 pkt 7;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków:
- 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) **1.1U-P, 3.1U-P, 4.1U-P, 2.1P, 3.1U-PEF, 3.2U-PEF, 3.3U-PEF, 3.1PEF** w wysokości 30%,
- 2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1U-P, 3.1U-P, 4.1U-P** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi;
- 2) produkcję.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) budynki gospodarcze,
- d) budynki garażowe;
- e) dojścia i dojazdy,
- f) stanowiska postojowe,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

a) budynków usługowych, przemysłowych, składów i magazynów na:

- terenach **1.1U-P, 4.1U-P** do 10 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- terenie **3.1U-P** do 15 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,

b) budynków pozostałych do 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

c) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,

d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z zastrzeżeniem: parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;

4) nadziemną intensywność zabudowy:

a) maksymalną na:

- terenach **1.1U-P, 4.1U-P** na 1,2,
- terenie **3.1U-P** na 2,4,

b) minimalną na 0,05;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy na:

- a) terenach **1.1U-P, 4.1U-P** na 60%,
- b) terenie **3.1U-P** na 80%;

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na:

- a) terenach **1.1U-P, 4.1U-P** na 30%,
- b) terenie **3.1U-P** na 10%;

7) dachy:

a) dla budynków usługowych, przemysłowych, składów i magazynów 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 15° do 45°,

c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- czerwieni,
- brązu;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów,
- b) garaży.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się dla terenów **3.1U-P, 4.1U-P** nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej z uwzględnieniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **3.1U-PEF, 3.2U-PEF, 3.3U-PEF** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) usługi;
- 2) elektrownię słoneczną.

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

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

- a) altany,
- b) wiaty,
- c) budynki gospodarcze,
- d) budynki garażowe,

- e) dojścia i dojazdy,
 - f) stanowiska postojowe,
 - g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) maksymalną wysokość zabudowy dla:
- a) budynków:
 - usługowych do 11 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych do 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z zastrzeżeniem: parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną na 1,0;
 - b) minimalną na 0,05;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
- a) na terenie **3.1U-PEF** na 20%,
 - b) na terenach **3.2U-PEF**, **3.3U-PEF** na 40%;
- 7) dachy:
- a) dla budynków usługowych 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 15° do 45°,
 - c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:
- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów,
 - b) garaży.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.1P** ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod produkcję;

2) uzupełniające pod usługi.

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) wiaty,
- b) budynki gospodarcze,
- c) budynki garażowe;
- d) dojścia i dojazdy,
- e) stanowiska postojowe,
- f) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) dopuszczenie realizacji kondygnacji podziemnych;

3) maksymalną wysokość zabudowy dla:

a) budynków:

- usługowych, przemysłowych, składów i magazynów do 12 m, przy czym nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
- pozostałych do 6 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,

b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 5 m,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m, z zastrzeżeniem: parametr nie dotyczy budowli i urządzeń celu publicznego z zakresu łączności;

4) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 1,2;
- b) minimalną na 0,05;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 80%:

6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 10%:

7) dachy:

a) dla budynków usługowych, przemysłowych, składów i magazynów 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 15° do 45°,

c) pokryte dowolnym materiałem, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

d) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- czerwieni,

- brązu;

8) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu, w tym parkingów,
- b) garaży.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3.1PEF** ustala się przeznaczenie pod elektrownię słoneczną.

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) wiaty,
- b) dościa i dojazdy,
- c) stanowiska postojowe,
- d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla:

- a) elektrowni słonecznej oraz wiat do 5 m,
- b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12 m;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 0,5,
- b) minimalną na 0,05;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 40%;

6) dachy:

a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązują:

- nakaz symetrycznego układu połączeń głównych dachu,
- nachylenie połaci dachu w przedziale od 15° do 45°,

b) 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,

c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- czerwieni,
- brązu;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1KDZ** 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 13,5 m do 14,5 m jak na rysunku planu miejscowego.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **3.1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną.

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 na 5 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.1KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę dojazdową.

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 1 m do 2,2 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 pola widoczności wydzielonego przy skrzyżowaniu z ul. Zgierską.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1KR**, **3.1KR** ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

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

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

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

- 1) **1.1KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5,3 m do 8,3 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym szerokość drogi nie uwzględnia placu do zawracania samochodów;
- 2) **3.1KR** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 5,2 m do 14,3 m jak na rysunku planu miejscowego, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1IE** ustala się przeznaczenie pod elektroenergetykę.

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) dojścia i dojazdy,
 - b) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z elektroenergetyką;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy:

- a) dla budynków do 9 m, przy czym nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) pozostałej do 12 m;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
- a) maksymalną na 0,35;
 - b) minimalną na 0,001;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy na 35%:
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 20%:
- 6) dachy:
- a) o dowolnej geometrii, przy czym w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych obowiązuje:
 - nakaz symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - nachylenie połaci dachu w przedziale od 15° do 45°,
 - b) 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,
 - c) o matowym wykończeniu powierzchni i kolorystyce w tonacji:
 - czerni,
 - szarości,
 - czerwieni,
 - brązu;
- 7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu.

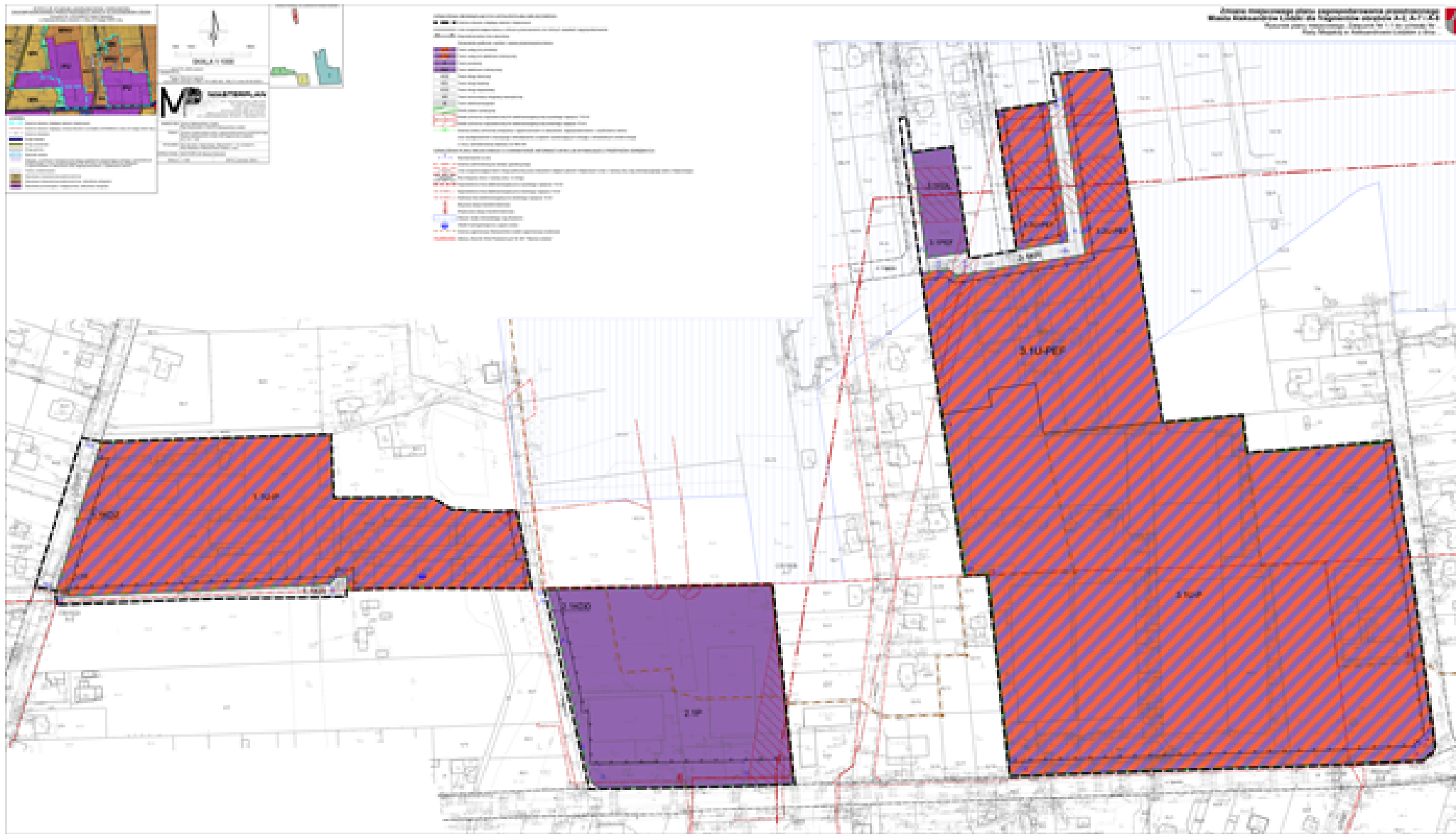
Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

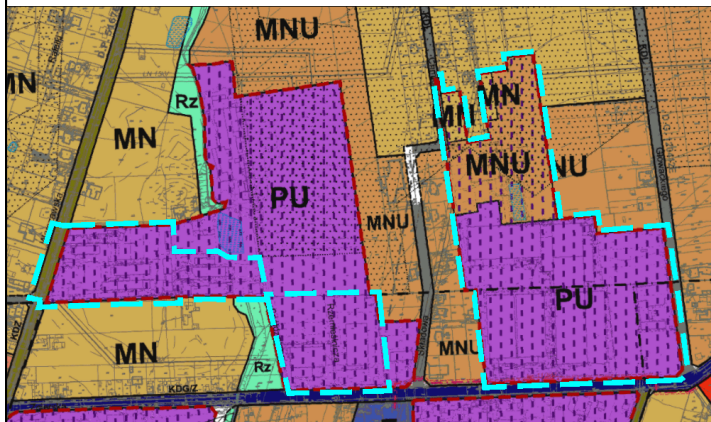
§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr III/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rysunek planu miejscowego

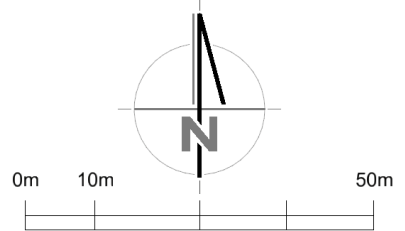


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granice obszaru objętego zmianą Studium (uchwała LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 roku)
- Granice obrębów
- Drogi krajowe
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Zbiorniki wodne
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Tereny zmeliorowane
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa
- PU Zabudowa produkcyjna i magazynowa, zabudowa usługowa



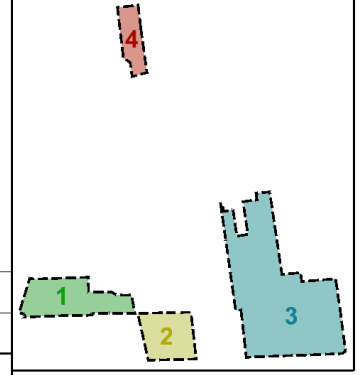
SKALA 1:1000

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH: PL-2000 strefa 6
 ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ: Starosta Zgierski licencja nr 6642.1101.2023.JB_1020_P z dnia 24.04.2023 r.






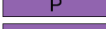

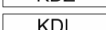


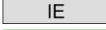





MP MASTERPLAN
 UL. KRAKOWSKA 39/100
 50-424 WROCŁAW
 KOM. 601 174 878
 WWW.MASTER-PLAN.PL
 PRACOWNIA@MASTER-PLAN.PL
 NIP: 6391908558, REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki	
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8	
RYSUNEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...	
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niźborski	
SKALA:	1:1000	DATA: czerwiec 2024 r.














ZASADA PODZIAŁU NA JEDNOSTKI PRZESTRZENNE

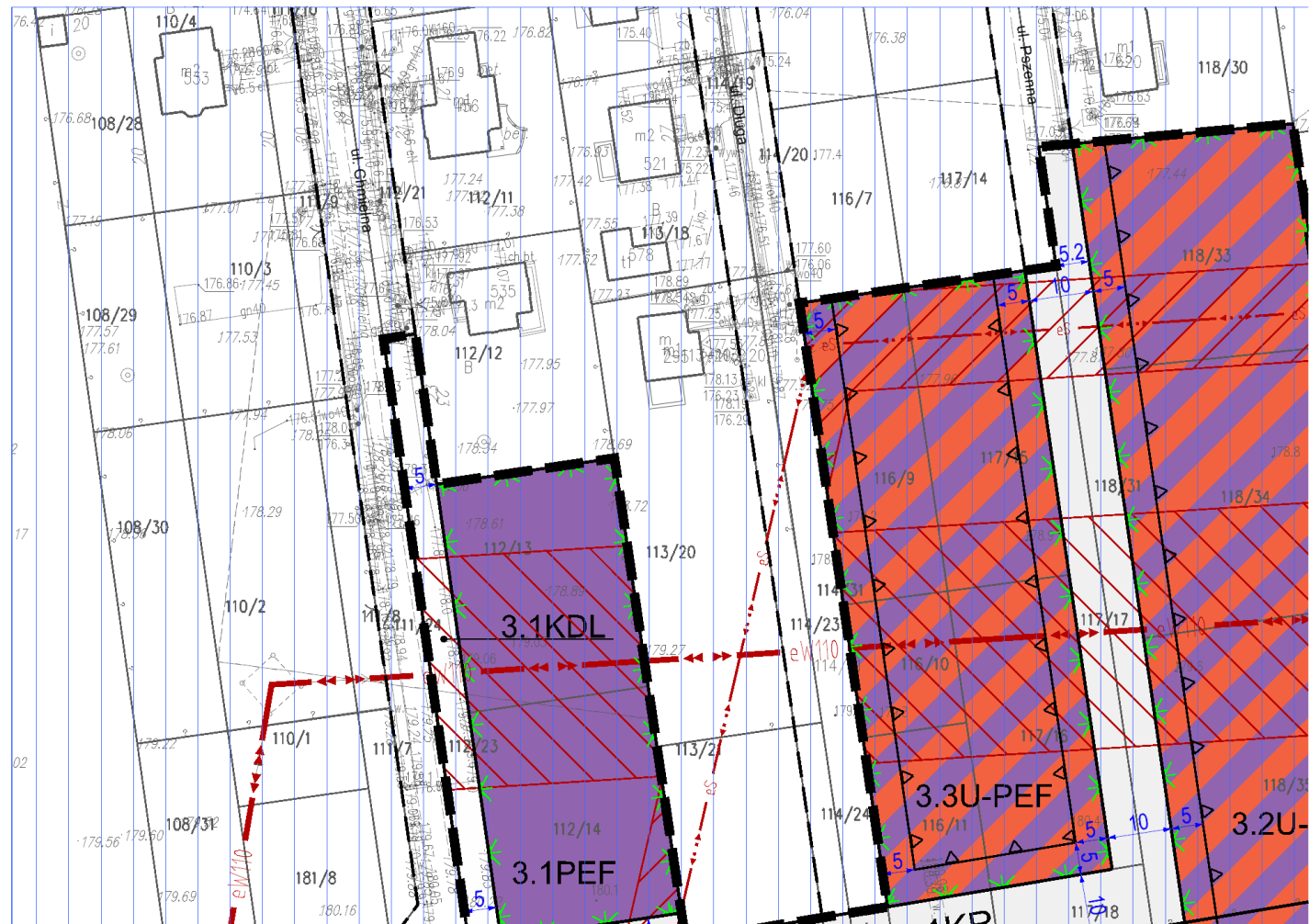


OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

-  Granica obszaru objętego planem miejscowym
-  Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
-  Teren usług lub produkcji
-  Teren usług lub elektrowni słonecznej
-  Teren produkcji
-  Teren elektrowni słonecznej
-  Teren drogi zbiorczej
-  Teren drogi lokalnej
-  Teren drogi dojazdowej
-  Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
-  Teren elektroenergetyki
-  Strefa zieleni izolacyjnej
-  Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
-  Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
-  Granica strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW

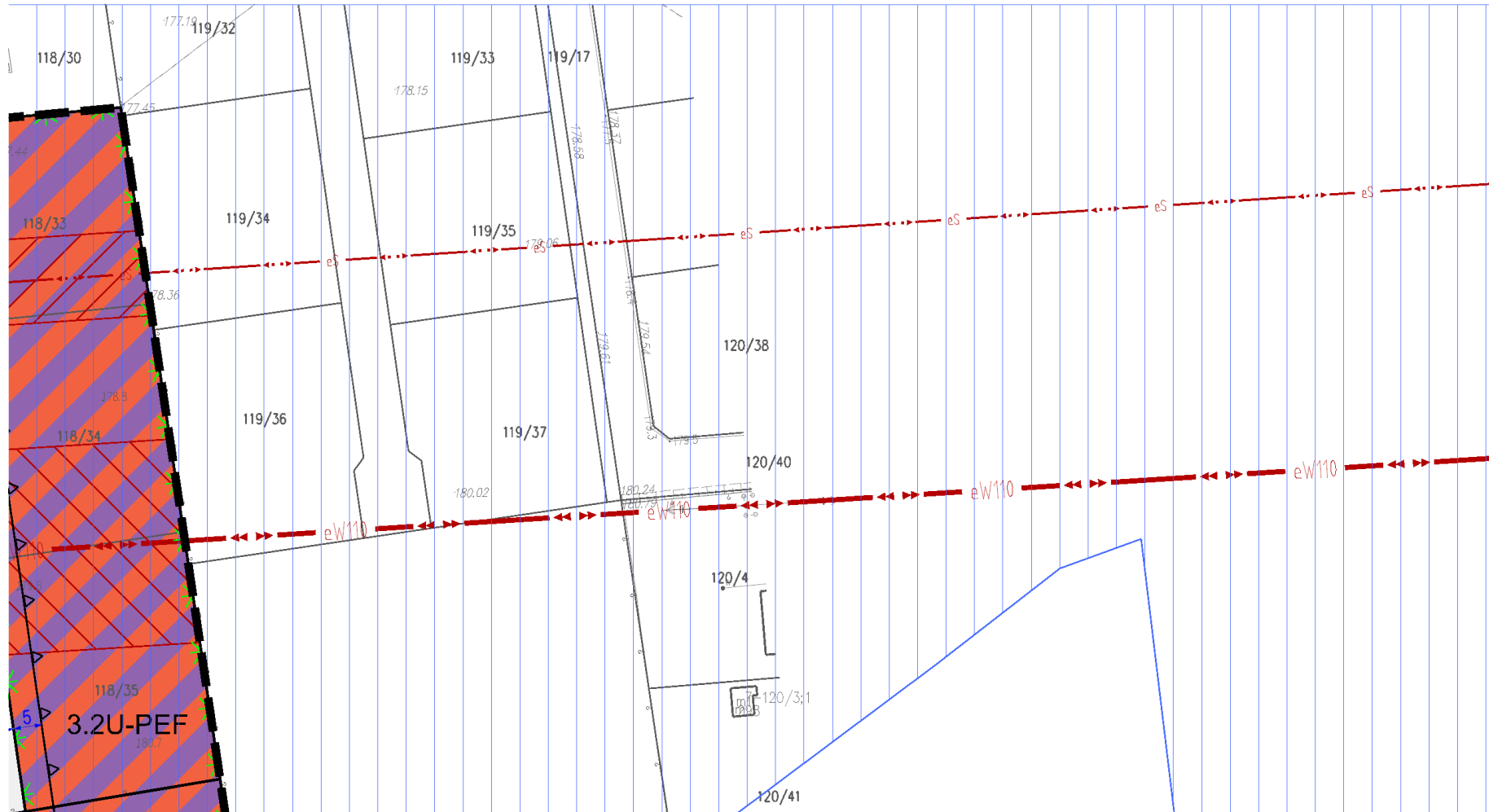
OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

-  Wymiarowanie w [m]
-  Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
-  Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej poza obszarem objętym planem miejscowym wraz z nazwą ulicy (wg obowiązującego planu miejscowego)
-  Pas drogowy wraz z nazwą ulicy i nr drogi
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
-  Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  Kablowa linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
-  Stupowa stacja transformatorowa
-  Wnętrzowa stacja transformatorowa
-  Obszar działu drenarskiego (wg Studium)
-  Obiekt hydrogeologiczny (ujęcie wody)
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
-  **CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM** Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"









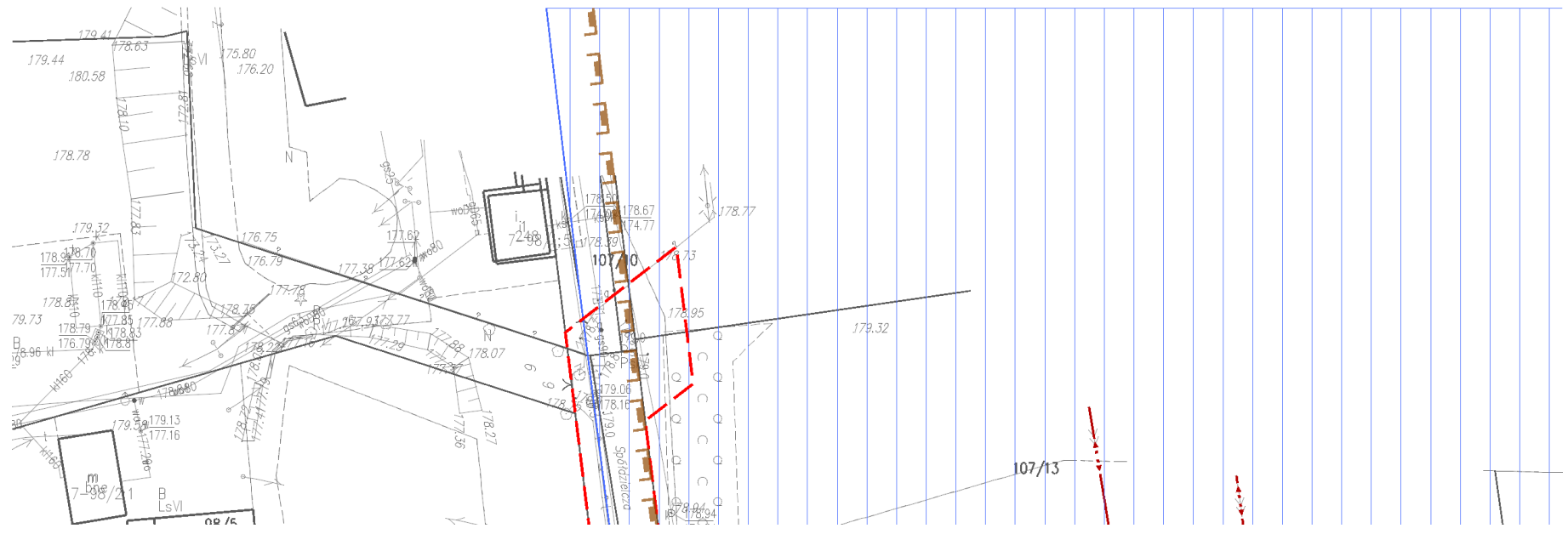
Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8

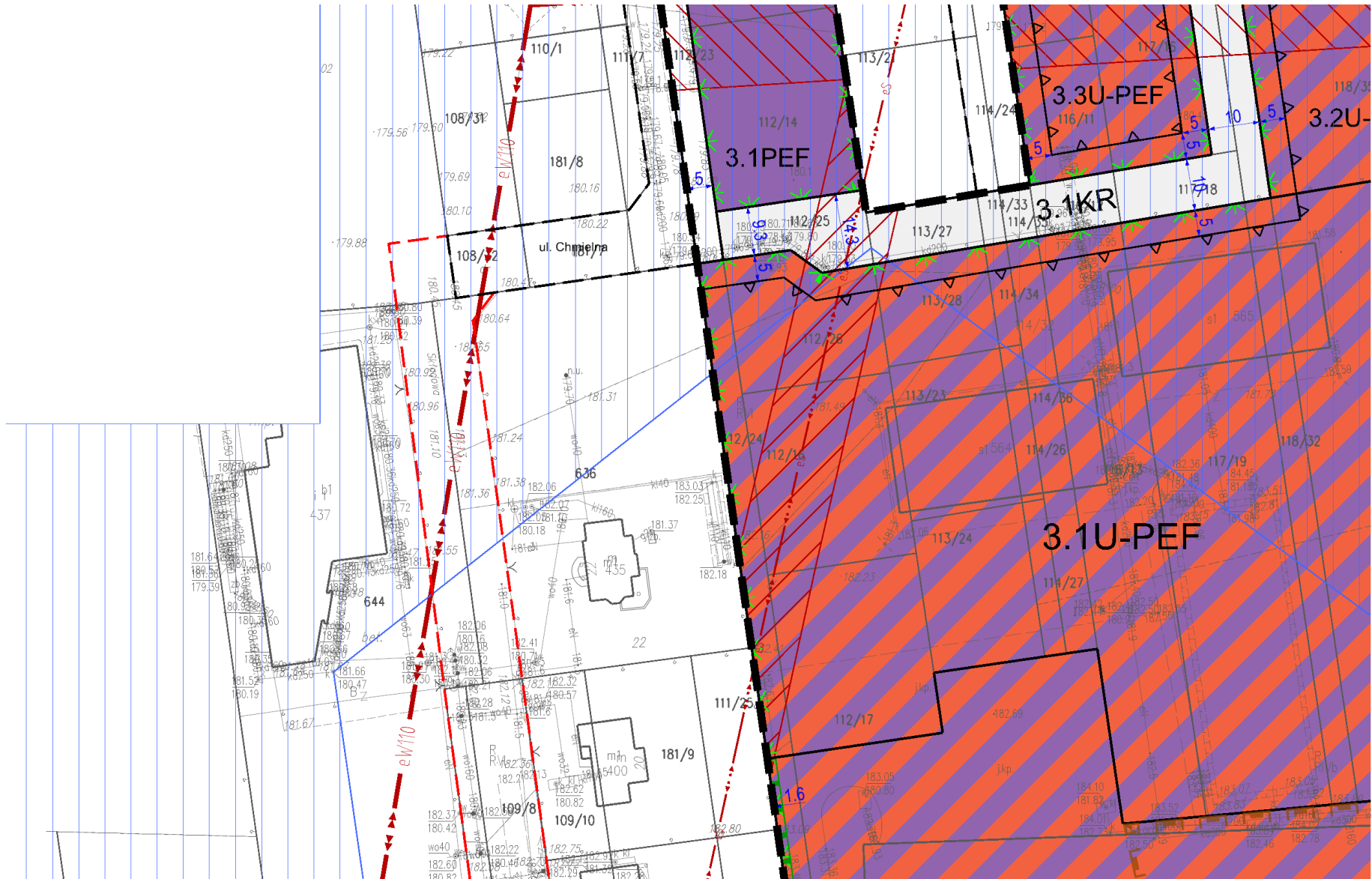
Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...



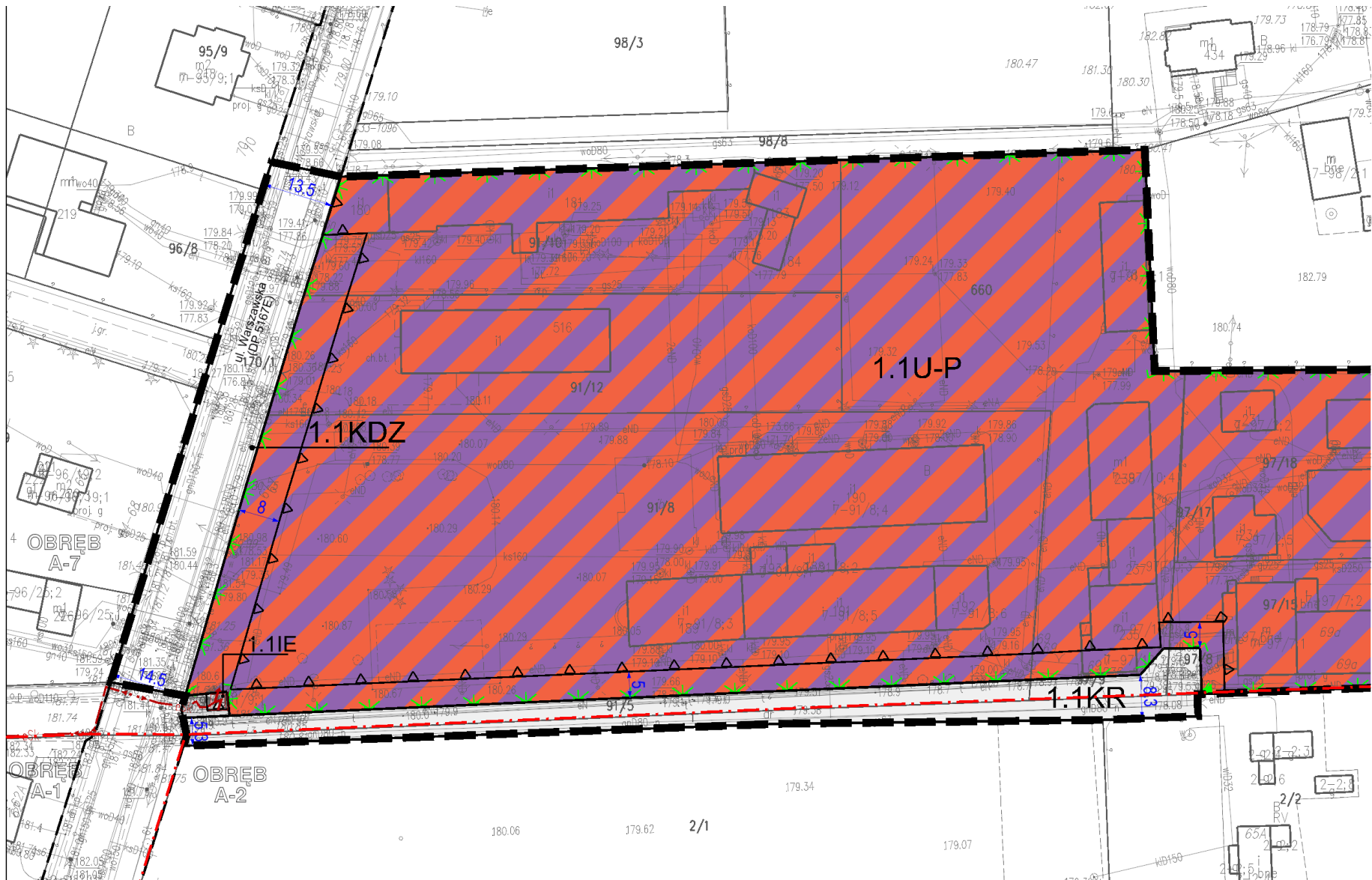


-  Słupowa stacja transformatorowa
-  Wnętrzowa stacja transformatorowa
-  Obszar działu drenarskiego (wg Studium)
-  Obiekt hydrogeologiczny (ujęcie wody)
-  Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
-  Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

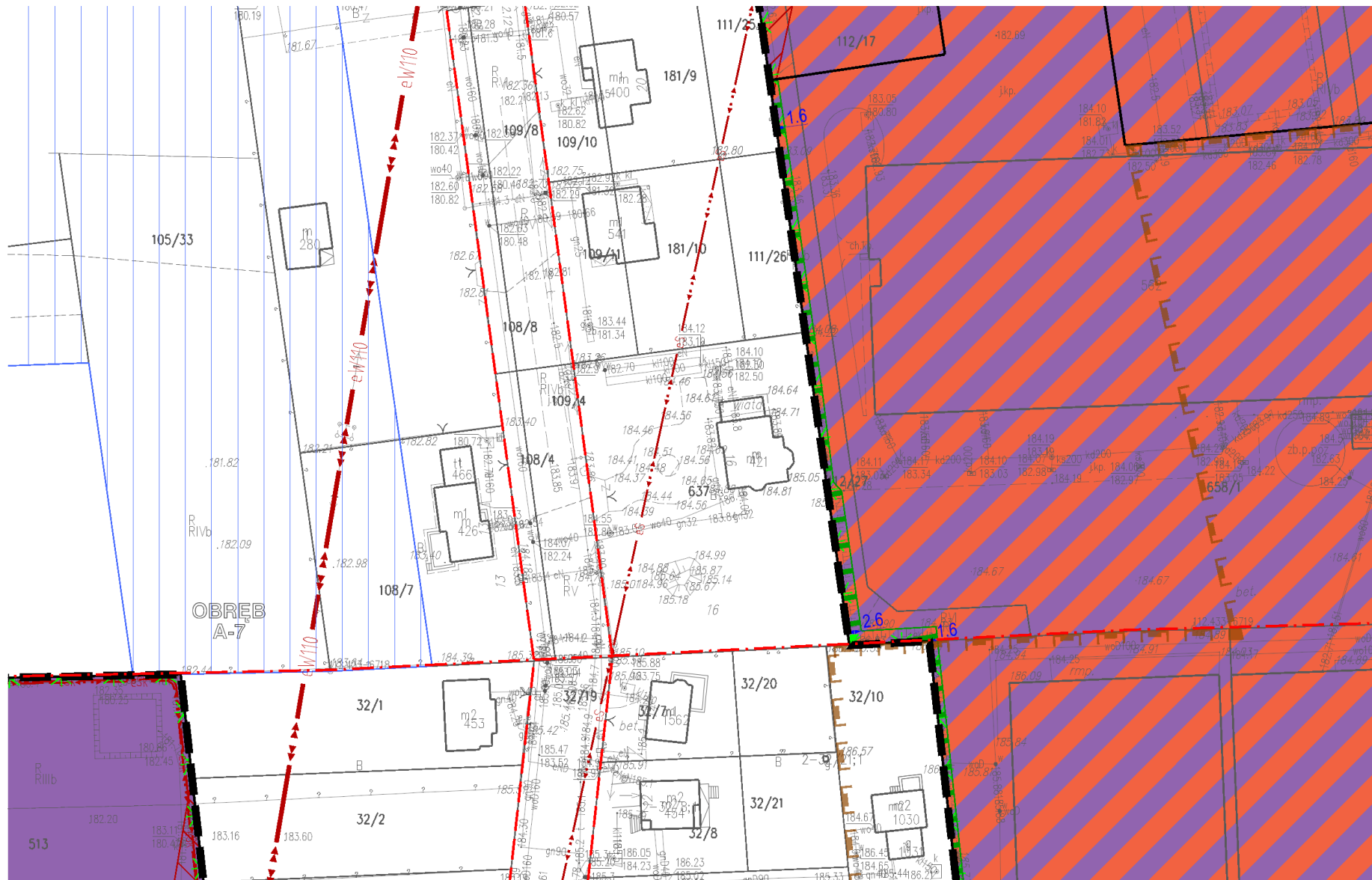


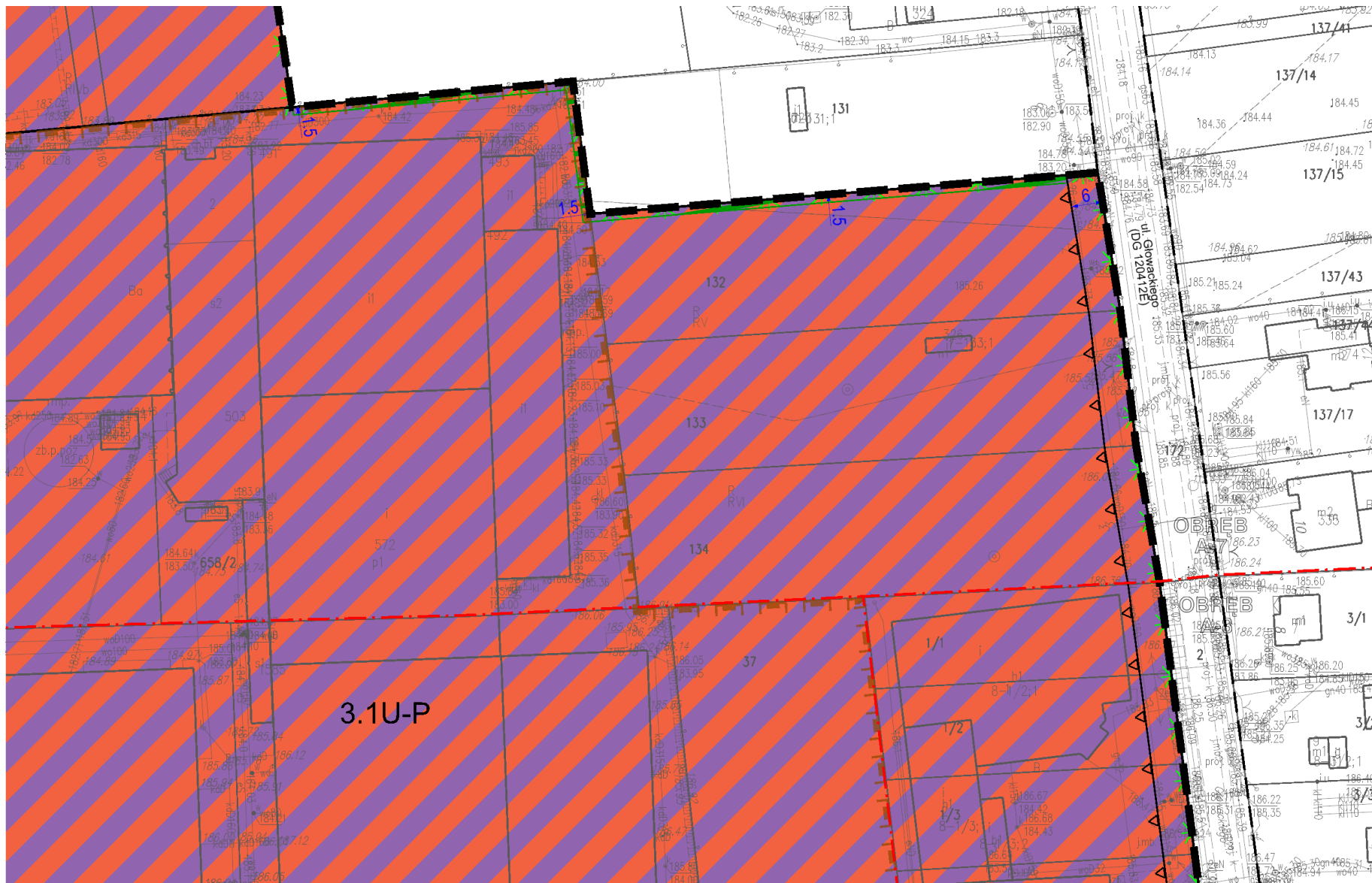


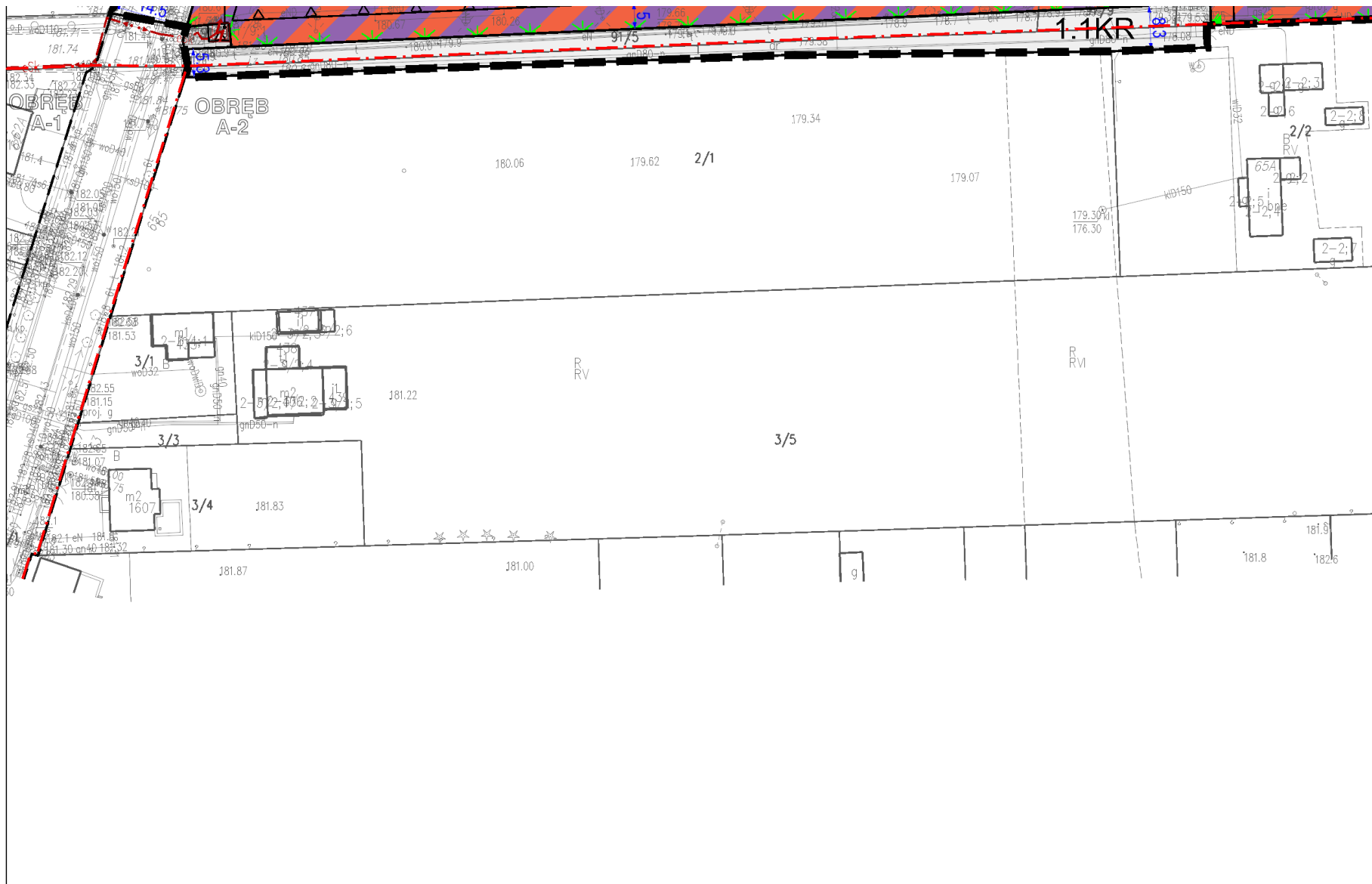


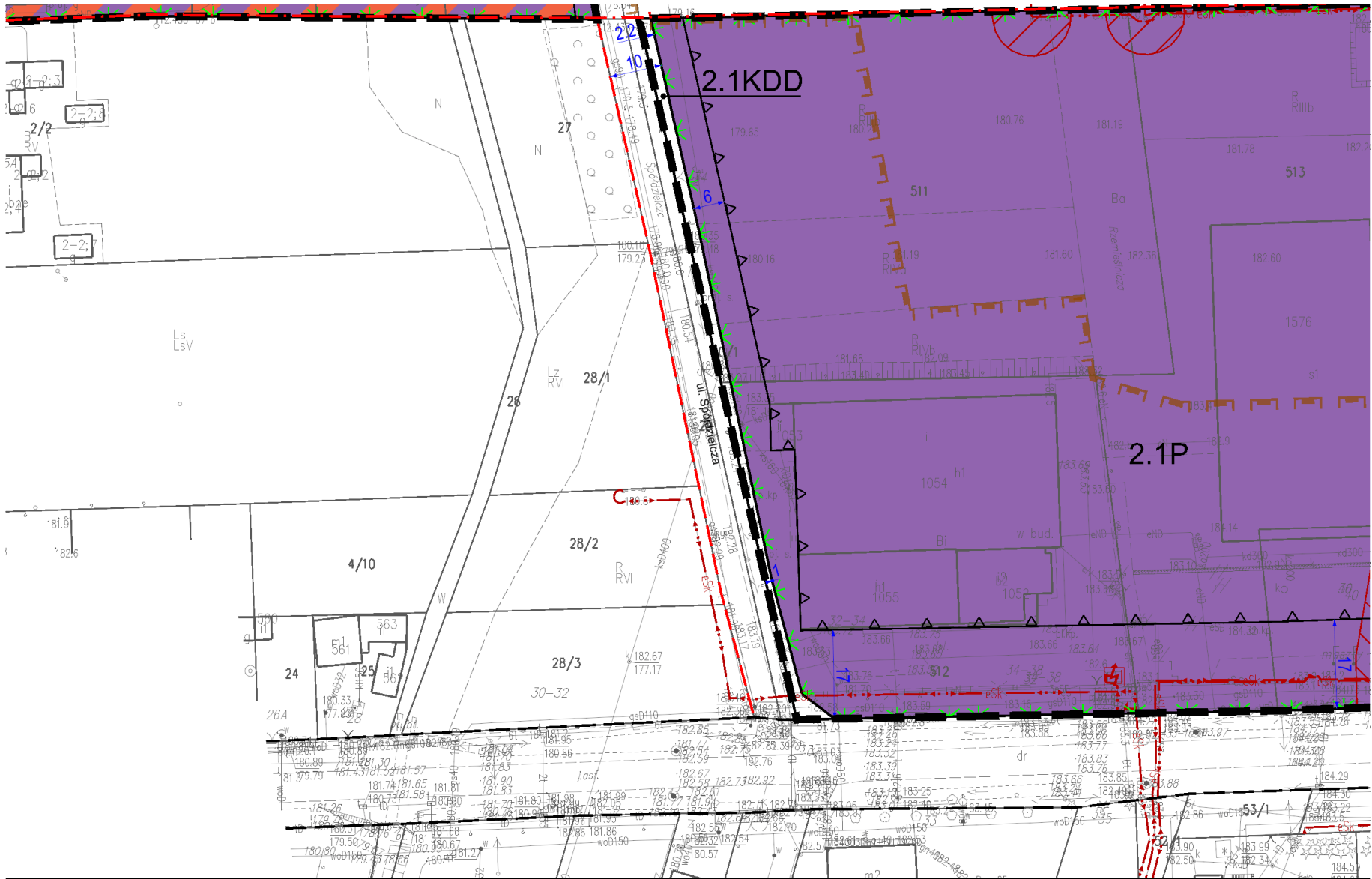


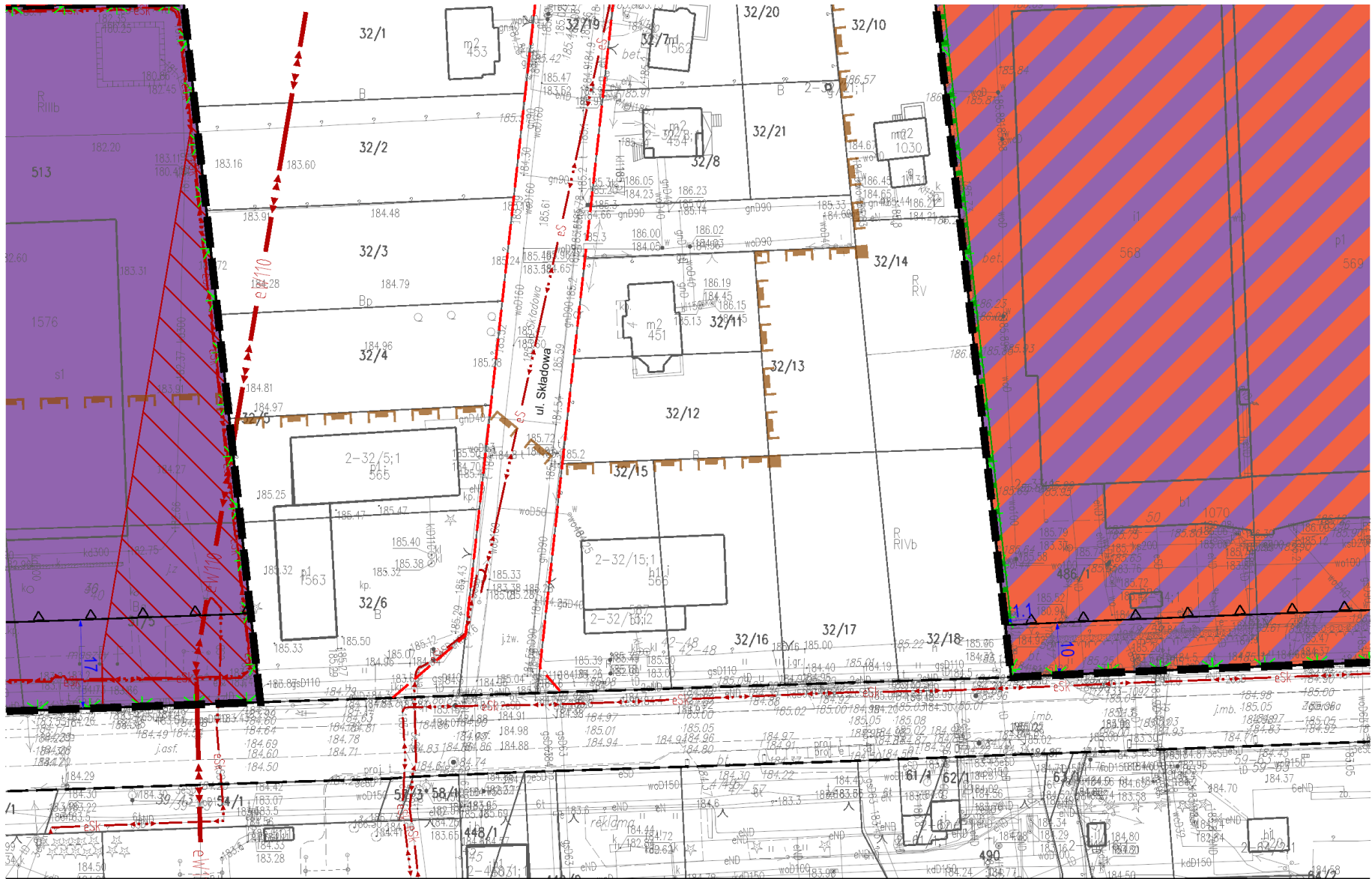


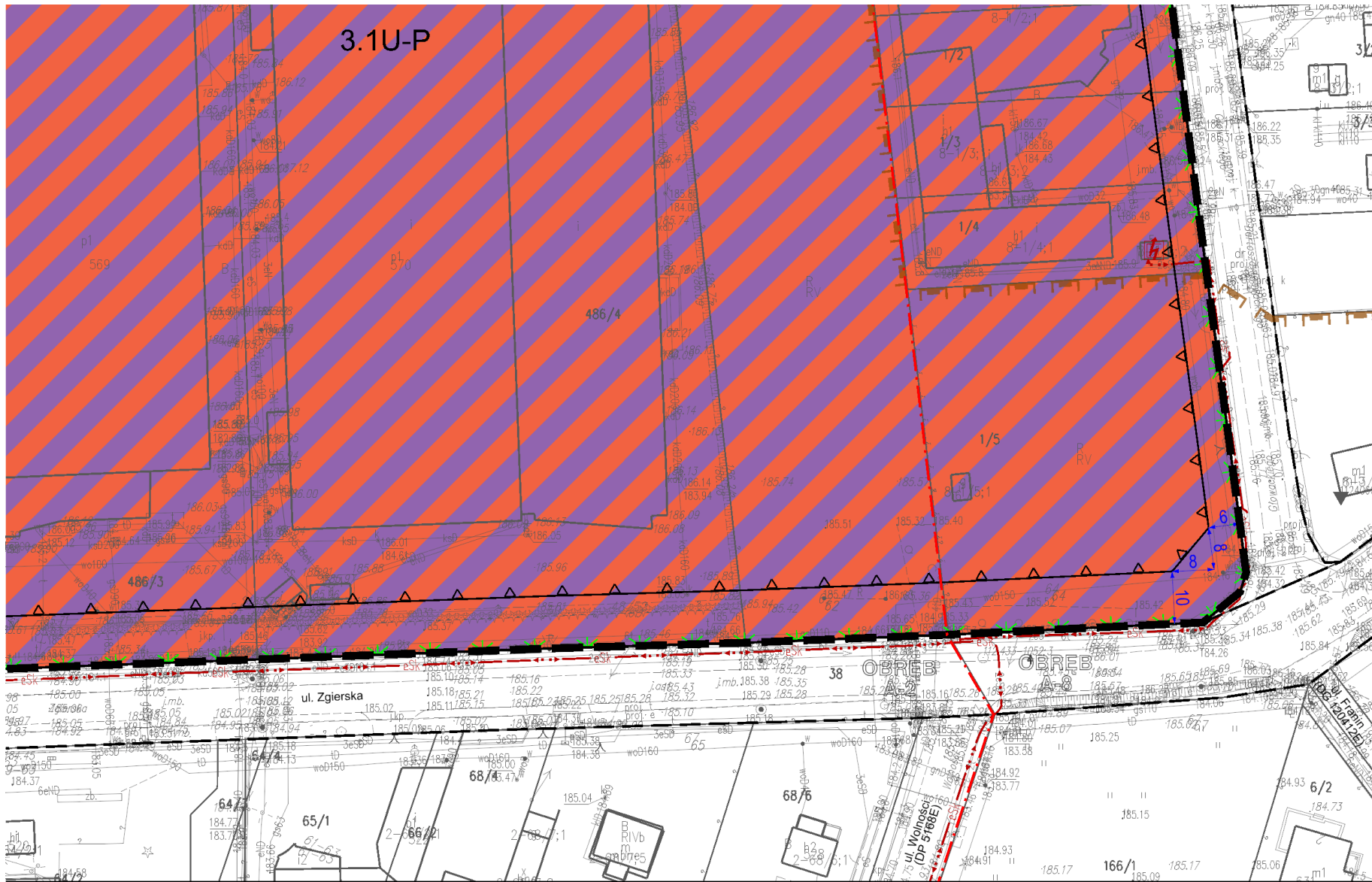






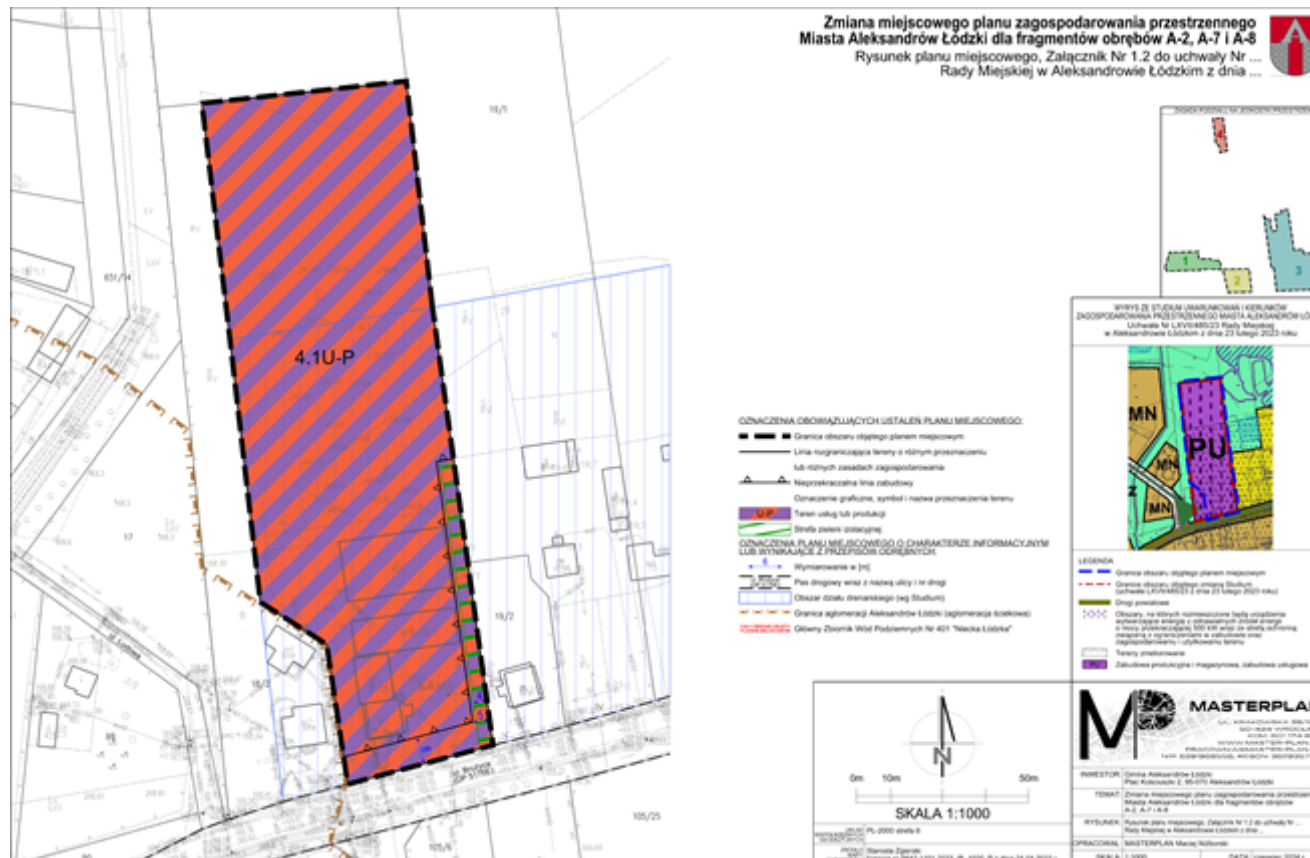






Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr III/ /24
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
 z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rysunek planu miejscowego

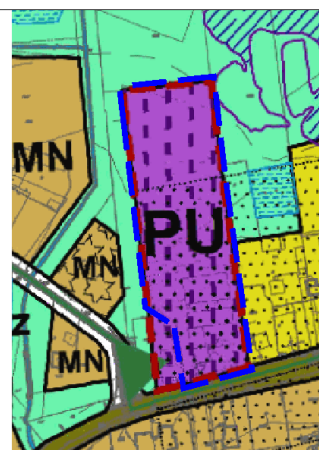


Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8

Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...



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



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

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

- Teren usług lub produkcji
- Strefa zieleni izolacyjnej

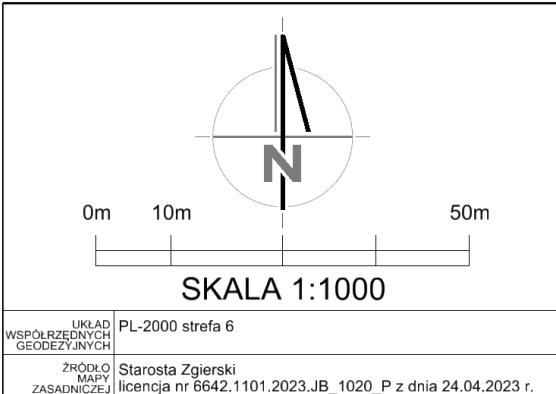
OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

- Wymiarowanie w [m]
- Pas drogowy wraz z nazwą ulicy i nr drogi
- Obszar działu drenarskiego (wg Studium)
- Granica aglomeracji Aleksandrów Łódzki (aglomeracja ściekowa)
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM MIEJSCOWYM

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granice obszaru objętego zmianą Studium (uchwała LXVII/485/23 z dnia 23 lutego 2023 roku)
- Drogi powiatowe
- Obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu
- Tereny zmeliorowane
- Zabudowa produkcyjna i magazynowa, zabudowa usługowa



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 Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8	
RYSunEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...	
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski	
SKALA:	1:1000	DATA: czerwiec 2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie 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 Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 14 czerwca 2024 r.

Rozstrzygnięcie 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. 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 III/ /24
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 14 czerwca 2024 r.

Zalacznik4.xml



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

UZASADNIENIE

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXVII/488/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8.

Przedmiotowy Plan składa się z czterech odrębnych, zlokalizowanych na terenie miasta Aleksandrów Łódzki obszarów, których granice zostały wskazane na załącznikach graficznych nr 1.1 i 1.2 do uchwały (rysunki Planu w skali 1:1000).

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 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 pkt 4 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/) [dalej: Ustawa]:

1.1. Ustalenia Planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenie terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszarów opracowania, uwzględniając przy tym aktualne obostrzenia wynikające z obowiązujących aktów prawa miejscowego.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowych obszarów oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości oraz spójnych linii zabudowy.

1.1.2. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Tereny objęte Planem nie charakteryzują się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej. Aktualnie krajobraz obszarów opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowy mieszkaniowo-usługowo-produkcyjnej, zabudowy usługowej, zabudowy usługowo-produkcyjnej, dróg, infrastruktury technicznej oraz zieleni naturalnej.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji biogazowni oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu dokumenty nie zostały dotychczas sporządzone dla województwa łódzkiego.

1.1.3. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopaliny:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 2) nakaz realizacji strefy zieleni izolacyjnej na terenach 3.1UP i 4.1U-P;
- 3) możliwość realizacji dachów zielonych;
- 4) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 5) zakaz składowania odpadów niebezpiecznych;
- 6) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej.

Według struktury użytków gruntowych na tereny opracowania składają się w: 37,2% grunty orne, 37,27% tereny mieszkaniowe, 19,74% tereny przemysłowe, 4,16% inne tereny zabudowane, 1,3% drogi oraz w 0,33% łąki trwałe. Niecałe 8% pow. gruntów ornych występujących w granicach opracowania stanowią grunty rolne chronione klasy IIIb. Co istotne, zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w granicach administracyjnych miast nie wymaga uzyskania zgody, o której mowa w rozdziale 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W granicach przedmiotowego terenu nie występują grunty leśne.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie działów drenarskich (wg Studium), obiektu hydrogeologicznego (ujęcie wody) oraz Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” (obejmującego wszystkie obszary), w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Na przedmiotowych obszarach nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz otuliny, a także udokumentowane złoża kopaliny, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

1.1.4. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na obszarach opracowania nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne oraz dobra kultury współczesnej.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja Planu nie spowoduje negatywnych skutków dla dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

1.1.5. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury: technicznej, drogowej i celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania wybranych działalności usługowych, które potencjalnie mogłyby generować konflikty przestrzenne lub społeczne;
- 3) nakaz lokalizowania budynków zgodnie z określoną na rysunku Planu nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 5) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenach Planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią bądź osuwania się mas ziemnych. Obszary opracowania znajdują się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

W Planie wyznaczone zostały strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, w obrębie których obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych, a także strefy ochronne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV oraz średniego napięcia 15 kV, w zasięgu których wprowadzono pewne ograniczenia.

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, ustalenia Planu dopuszczają realizację urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami przed wyznaczoną w Planie nieprzekraczalną linią zabudowy, co ma na celu zapewnienie nieograniczonego dostępu do budynków. Plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

1.1.6. walory ekonomiczne przestrzeni:

Wszystkie obszary objęte Planem posiadają dostęp do dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki, telekomunikacji oraz zaopatrzenia w wodę i gaz. Dodatkowo, duża część nieruchomości posiada dostęp do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Mając powyższe na uwadze, ustalenia Planu przewidują ponadto (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizację sanitarną, ciepło oraz realizację odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. funkcji usługowej, produkcyjnej i elektrowni słonecznej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy.

Na przedmiotowych obszarach nie występują udokumentowane złoża kopaliny, tereny i obszary górnicze.

W granicach Planu obowiązują obecnie poniższe akty prawa miejscowego:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjęty uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. zmieniony uchwałą nr LIX/559/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. (zmiana tekstu);
- 2) Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębu A-7 i A-2, przyjęty uchwałą nr L/491/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r.

- 3) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów miejskich A 7 i A-2 w rejonie ulic Spółdzielczej, Zgierskiej i Składowej, przyjęta uchwałą nr IX/69/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r.;
- 4) Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A 2, A-7 i A-8 w rejonie ul. Zgierskiej oraz ul. Głowackiego, przyjęta uchwałą nr LXI/438/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 października 2022 r.

1.1.7. prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszarów obejmujących Plan w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym, pozwalając na realizację m.in. zabudowy usługowej, produkcyjnej czy elektrowni słonecznej. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

1.1.8. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

W obrębie obszarów Planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.9. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) wprowadzenie przeznaczeń zgodnie z wnioskami złożonymi do tut. urzędu przez osoby fizyczne oraz kierunkami zagospodarowania przestrzennego wyznaczonymi w Studium,
- 2) wprowadzenie zakazu realizacji usług mogących powodować konflikty społeczne i przestrzenne;
- 3) wprowadzenie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej wspomagających drogi publiczne, co pozwoli na racjonalne prowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługę terenów;
- 4) wprowadzenie zakazu składowania odpadów niebezpiecznych;
- 5) utrzymanie dróg publicznych służących do podstawowej obsługi komunikacyjnej części nieruchomości objętych Planem;
- 6) wprowadzenie nakazu realizacji stref zieleni izolacyjnej oddzielających zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną poza obszarem opracowania od zabudowy usługowo-produkcyjnej zlokalizowanej na terenach 3.1U-P i 4.1U-P;
- 7) dopuszczenie możliwości realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym instalacji o mocy przekraczającej 500 kW.

1.1.10. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych Planu. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.11. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający Plan zapewnił udział społeczeństwu w jego opracowywaniu, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) ogłoszenie o wyłożeniu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz umożliwienie składania uwag.

Powyższe ogłoszenie udostępnione zostało w Biuletynie Informacyjnym Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

1.1.12. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 10 marca 2023 r. o podjęciu uchwały nr LXVII/488/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 2) zawiadomił na piśmie o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w celu zaopiniowania i uzyskał opinię pozytywną;

- 8) uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu Planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści oraz wystąpił o ponowne zaopiniowanie projektu zmiany planu z RDOŚ w Łodzi oraz jego uzgodnienie z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Łodzi i uzyskał stanowiska pozytywne;
- 9) ogłosił w dniu 29 marca 2024 r. o wyłożeniu projektu zmiany Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu na co najmniej 7 dni przed dniem wyłożenia i wyłożył projekt zmiany Planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w okresie od 8 kwietnia 2024 r. do 30 kwietnia 2024 r.

Dnia 11 kwietnia 2024 r. o godz. 11.30 zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie zmiany Planu rozwiązaniami.

W ogłoszeniu podano również termin, w którym zainteresowani mogli wnieść uwagi dotyczące projektu zmiany planu oraz prognozy oddziaływania jego ustaleń na środowisko – do 16 maja 2024 r.;

- 10) do projektu Planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym czynność polegająca na ich rozstrzygnięciu była bezpodstawna.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego Planu oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

1.1.13. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych). Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie na obszarze całego mpzp Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

- 1.2. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami mieszkańców, w granicach dopuszczonych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. zabudowę usługową, produkcyjną czy elektrownią słoneczną.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

- 1.3. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Obszary objęte zmianą Planu znajdują się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Najbliższe sąsiedztwo Planu to głównie tereny zabudowane (mieszkaniowe, usługowe i produkcyjne), lecz występują także lasy, tereny zieleni naturalnej oraz tereny rolne. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia Planu umożliwią realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącej w sąsiedztwie zabudowy.

Najbliższy przystanek autobusowy o nazwie „ul. Targowy Rynek” znajduje się w odległości: ok. 150 m na południe od terenu zlokalizowanego przy ul. Brużycy.

Obecnie na obszarze Planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy, natomiast Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się rowerzystów w jego obrębie.

Obsługę komunikacyjną działek budowlanych zapewniają: tereny 1.1KDZ, 1.1KR, 2.1KDD, 3.1KDL, 3.1KR oraz ulice: Zgierska, Brużycy, Spółdzielcza i Głowackiego zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych, a także ulica Długa oraz dojścia, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów.

Wszystkie działki objęte Planem posiadają dostęp do dróg publicznych, przy czym:

- 1) działki nr 660 i 97/15 (obręb A-7), stanowiące własność jednego właściciela, posiadają dostęp do ul. Warszawskiej poprzez wyznaczony w Planie teren 1.1KR (dz. nr 91/5, obręb A-7, stanowiąca własność Gminy Aleksandrów Łódzki oraz dz. nr 1, obręb A-2, stanowiąca własność Skarbu Państwa we władaniu Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim);
- 2) działki nr 658/1, 658/2, 112/13, 112/14, 112/16, 112/17, 112/24-112/24, 112/26, 112/27, 113/23, 113/24, 113/28, 114/26, 114/27, 114/34, 114/36, 116/9-116/11, 116/113, 117/15, 117/16, 117/19, 118/32-118/36 (obręb A-7), stanowiące własność jednego właściciela, posiadają dostęp do drogi publicznej poprzez:
 - a) działki nr 486/1, 486/3, 486/4 (obręb A-8), które również stanowią własność właściciela powyższych działek i które bezpośrednio sąsiadują z ul. Zgierską;
 - b) wyznaczony w Planie teren 3.1KR (dz. nr 112/25, 113/27, 114/33, 114/35, 116/12, 117/18, 117/17 i 118/31 – również stanowiąca własność właściciela działek wymienionych w pkt 2 i 2a), który łączy się z wyznaczonym w Planie terenem 3.1KDL;

- 3) działki nr 97/12 i 97/14 posiadają dostęp do sąsiadującej z nimi ul. Spółdzielczej, przeznaczonej w planie obowiązującym (poza obszarem niniejszego Planu) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (1.KDD);
- 4) działki nr 97/5, 97/17 i 97/18, stanowiące własność tego samego właściciela, posiadają dostęp do sąsiadującej z działką nr 97/5 ul. Spółdzielczej, przeznaczonej w planie obowiązującym (poza obszarem niniejszego Planu) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (1.KDD);
- 5) działki nr 97/11, 97/16, 97/13 stanowiące własność tego samego właściciela, posiadają dostęp do sąsiadującej z działką nr 97/11 ul. Spółdzielczej, przeznaczonej w planie obowiązującym (poza obszarem niniejszego Planu) pod drogę publiczną klasy dojazdowej (1.KDD).

Pozostałe, niewymienione powyżej działki, posiadają bezpośredni dostęp do jednej z następujących dróg publicznych: DP5167E (ul. Warszawska), ul. Zgierska, DG120412E (ul. Głowackiego), ul. Spółdzielcza.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r., jak i Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 r., która została zmieniona w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2) uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr II/23/24 z dnia 23 maja 2024 r.

W obu analizach wskazano, iż zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie planu miejscowego z 2004 r., choć nie wskazano, iż dokładnie chodzi o ustalenia dla przedmiotowego obszaru. W zakresie aktualności planów obowiązujących z 2013, 2019 i 2022 r., w analizach stwierdzono, że ich zmiana nie jest konieczna w trybie pilnym, pomimo występujących w nich pewnych braków (do planów z 2019 r. i 2022 r. odniesiono się tylko w analizie z 2024 r., gdyż na dzień sporządzenia analizy z 2018 r. nie były one uchwalone).

Co prawda, w wieloletnich planach sporządzania mpzp, zamieszczonym w obu analizach, oceniono, iż konieczność przystąpienia do sporządzenia lub zmiany MPZP dla obrębów A-2 i A-8 jest znikoma, a dla obrębu A-7 mała, niemniej jednak, zgodnie z analizami, nie oznacza to, że należy je zupełnie pomijać opracowując harmonogram prac planistycznych.

Ponadto, w analizie z 2018 r. przedmiotowe tereny zostały uwzględnione w procedurach zaplanowanych na 2023 r. podczas jedenastej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr LXVII/486/23 z dnia 23 lutego 2023 r. Z kolei w analizie z 2024 r. tereny te zostały uwzględnione w harmonogramie wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki jako procedura trwająca.

Dodatkowymi czynnikami przemawiającym za zmianą Planu są: ruch inwestycyjny, o czym świadczy liczba wniosków złożonych przed przystąpieniem do procedury sporządzenia zmiany mpzp oraz potrzeba usankcjonowania kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium. Należy podkreślić, iż aktualne ustalenia obowiązującego obecnie mpzp blokują zamierzenia inwestycyjne, co bezpośrednio przekłada się zarówno na rozwój gospodarczy gminy.

Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując do sporządzenia zmiany Planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa BIP gminy Aleksandrów Łódzki, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapę strony, deklarację dostępności, pomoc;
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Dokumentem, który orientacyjnie szacuje koszty leżące po stronie gminy jest „Prognoza skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8” opracowana na etapie jego sporządzania [dalej PSF].

Wyniki ww. dokumentu wskazują, iż w dłuższej perspektywie uchwalenie i realizacja przedmiotowego mpzp może przynieść gminie dochody związane z podatkami od gruntów i budynków oraz od czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet może zostać zasilony również wpływami pochodzącymi z tzw. "renty planistycznej". Nie prognozuje się, aby w wyniku zmiany planów obowiązujących wystąpiły dodatkowe (wcześniej nie przewidziane) wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi), a tym samym realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określona w PSF, na podstawie odpowiednich obliczeń, wartość NPV (zaktualizowana wartość netto) w wysokości zaokrąglonej 13 mln zł wskazuje, że uchwalenie zmiany Planu może przynieść gminie zyski finansowe w perspektywie 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących dochodami może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy 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 pkt 4 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/), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz 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. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcia oraz dane przestrzenne o obiekcie stanowią załączniki do uchwały. Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.