

URZĄD MIEJSKI W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

pl. Tadeusza Kościuszki 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
tel. 042 712 10 18, fax 042 712 17 80
www.aleksandrow-lodzki.pl * gmina@aleksandrow-lodzki.pl



Aleksandrów Łódzki, dn. 2012-01-18

Załącznik nr 1 do Zarządzenia Nr 21/2012 Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 18.01.2012r.

WYDZIAŁ GEODEZJI I GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ

Nasz znak: GGI.6724.10.2012

Urząd Miejski w Aleksandrowie Łódzkim, Wydział Geodezji i Gospodarki Przestrzennej, w odpowiedzi na złożony wniosek, niniejszym informuje, że **zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, dla części obszaru wyznaczonego działkami o numerach ewidencyjnych 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5 (obecnie 460, 644), - obręb A-1; zatwierdzona uchwałą Nr LV/519/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 12 sierpnia 2010 r. (DZ. URZ. W. Ł. Nr 275 z 2010r. poz. 2263) w § 12, 15, 18, 19 w/w uchwały, określa dla terenu, na którym zlokalizowane są działki nr ewid. gruntów 644, 460 położone w Aleksandrowie Łódzkim, obręb A-1, następujące ustalenia:**

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1Uś, (część działek nr 644, 460) plan ustala:

- 1) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa usługowa śródmiejska, realizowana w kamienicach o cechach małomiasteczkowych i tradycyjnym charakterze pierzejowej zabudowy centrum miasteczka;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** - budynki gospodarcze, infrastruktura techniczna, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury;
- 3) możliwość realizacji wolnostojącej zabudowy w głębi działek, zgodnie z zasadami zawartymi w pkt 9, wyłącznie po wcześniejszej lub równoległej realizacji budynku tworzącego pierzeję Placu Kościuszki;
- 4) istniejąca zabudowa tworząca pierzeję Placu Kościuszki do wymiany, przy czym budynek drewniany, zlokalizowany przy Placu Kościuszki 15 należy zachować jako pomnik historycznej zabudowy Aleksandrowa Łódzkiego; translokując go poza granice obszaru objętego planem, w pierzeję ulicy Łęczyckiej, z możliwością częściowej rekonstrukcji;
- 5) obowiązek zachowania istniejących, historycznych podziałów własnościowych, z wyjątkiem granicy między działką o numerze ewidencyjnym 460 a 461, o której mowa w pkt 7;
- 6) obowiązek przyłączenia działki o numerze ewidencyjnym 460 do działki o numerze ewidencyjnym 461;
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy tworzącej pierzeję Placu Kościuszki, wymagającej szczególnego opracowania architektonicznego:
 - a) lokalizacja budynków zgodnie z pierzeją, obowiązującą i nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) stworzenie narożnika wymagającego specjalnego opracowania,
 - c) wysokość budynków tworzących pierzeję Placu Kościuszki, trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, maksymalna wysokość od poziomu terenu do kalenicy, równa wysokości budynku położonego pod adresem Plac Kościuszki 20, czyli 13,0 m,
 - d) dachy budynków tworzących pierzeję placu dwuspadowe, o równym kącie nachylenia połaci do 40°, o kalenicy równoległej do pierzei,
 - e) dach budynku tworzącego narożnik Placu Kościuszki i ulicy Skłodowskiej dwuspadowy o równym kącie nachylenia połaci do 40°, z kalenicami równoległymi do obu pierzei,
 - f) pokrycie dachowe budynków wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie - w kolorze ceramiki, z wykluczeniem blachodachówki,
 - g) kolorystyka budynków naturalna, jasnopastelowa, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, z możliwością wykorzystania akcentów barwnych i fakturowych jako elementów kształtowania elewacji; zakaz stosowania okładzin elewacyjnych winylowych typu saiding i blach trapezowych oraz wyodrębniania lokali usługowych w części budynków inną fakturą lub barwą,
 - h) w elewacjach budynków tworzących pierzeję Placu Kościuszki, okna o proporcjach 2:3 w układzie pionowym z podziałem wynikającym z tradycji historycznej - całkowity zakaz stosowania okien bez podziałów,
 - i) w przypadku realizacji zabudowy pierzejowej jako ciągu budynków w ramach jednego zadania inwestycyjnego, nakaz akcentowania historycznych podziałów własnościowych w elewacji,
 - j) lokalizacja na elewacji frontowej budynku przy Placu Kościuszki 15 tablicy informującej o poprzedniej lokalizacji w tym miejscu, obiektu zabytkowego - reliktu historycznej zabudowy Aleksandrowa Łódzkiego, drewnianego budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków,

- k) ewentualne bramy wjazdowe i ogrodzenia usytuowane w pierzei Placu Kościuszki zharmonizowane z architekturą budynku;
- 8) zasady i warunki kształtowania zabudowy realizowanej w głębi posesji:
 - a) wysokość budynków o przeznaczeniu podstawowym, trzy kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 13,0 m,
 - b) dachy jedno lub wielospadowe o równym kącie nachylenia połaci do 40°, o pokryciu wykonanym z materiałów jednorodnych kolorystycznie - w kolorze ceramiki, z wykluczeniem blachodachówki,
 - c) wysokość budynków o przeznaczeniu uzupełniającym, lokalizowanych jako wolno stojące lub przy granicy z działką sąsiednią - 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku do kalenicy - 6,0 m,
 - d) możliwość realizacji garaży i pomieszczeń gospodarczych wbudowanych lub dobudowanych do budynku o funkcji podstawowej i stanowiących z nim zwartą bryłę architektoniczną oraz wolnostojących lub usytuowanych w granicy działki sąsiedniej, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5;
- 10) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
- 11) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 12) zachowuje się obsługę komunikacyjną działek od strony Placu Kościuszki i ul. Skłodowskiej oraz wprowadza się możliwość ich obsługi od ewentualnej drogi wewnętrznej realizowanej w ramach terenu MW;
- 13) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21 ust. 2;
- 14) uzbrojenie terenu przeznaczanego pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdz. 5.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, (część działki nr 644) plan ustala:

- 1) **przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;**
- 2) **przeznaczenie uzupełniające - usługi nieuciążliwe oraz dojazdy, infrastruktura techniczna, zieleń, parkingi, elementy małej architektury;**
- 3) likwidacja istniejącej zabudowy;
- 4) połączenie istniejących działek, gdyż większość z nich, oznaczona na rysunku planu, nie ma dostępu do drogi publicznej oraz nie posiada parametrów działki budowlanej (tzn. w ich granicach nie ma możliwości lokalizacji obiektu o funkcji podstawowej);
- 5) realizacja całości jako jednego zadania inwestycyjnego lub możliwość wtórnego podziału alternatywnie:
 - a) na dwie działki budowlane o minimalnej szerokości frontu (w granicy z przestrzenią drogi publicznej) 45,0 m i powierzchni min. 3000 m²,
 - b) na więcej działek o powierzchni minimum 1000 m² każda, pod warunkiem realizacji drogi wewnętrznej;
- 6) możliwość wydzielienia działek pod urządzenia infrastruktury technicznej (stacja transformatorowa, parking);
- 7) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) lokalizacja budynków zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
 - b) wysokość budynków mieszkalnych - maksimum 4 kondygnacje, całkowita wysokość budynku do kalenicy maksimum 15,0 m,
 - c) dachy budynków dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 5°-35°,
 - d) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków - dopuszczalna kolorystyka to czerń, grafit, szary, brąz, kolor ceramiki, z wykluczeniem blachodachówki,
 - e) kolorystyka budynków naturalna, jasnopastelowa, dopasowana do koloru pokrycia dachowego, z możliwością wykorzystania akcentów barwnych i fakturowych jako elementów kształtowania elewacji; zakaz stosowania okładzin elewacyjnych winylowych typu siding i blach trapezowych,
 - f) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,8;
- 9) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%;
- 10) teren biologicznie czynny minimum 20% powierzchni działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 11) zachowanie istniejącego drzewa w rejonie ulicy Skłodowskiej oraz nasadzenie w wyznaczonej przez nie linii szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) uzbrojenie terenu przeznaczanego pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w rozdz. 5;
- 13) możliwość realizacji drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m włączonej do drogi KDD;
- 14) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek, do którego inwestor posiada tytuł prawny, należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów, przy uwzględnieniu wskaźników określonych w § 21 ust. 2;
- 15) możliwość realizacji parkingu na ok. 50 miejsc, w zaznaczonej na rysunku planu strefie parkingowej, w rejonie istniejącej stacji transformatorowej.

§ 18. W planie wyznaczono drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, (pozostała część działki nr 644), dla której plan ustala:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończoną placem do zawracania o wymiarach 20 m x 20 m;
- 2) możliwość realizacji nie więcej niż dwóch włączeń ulicy wewnętrznej;
- 3) możliwość realizacji pasów postojowych - publicznych miejsc parkingowych;
- 4) parametry narożnych ścież linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 5) lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, jako przeznaczenie uzupełniające.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD, (pozostała część działki nr 460) plan ustala przeznaczenie podstawowe - teren obsługi komunikacji pieszej - północno-zachodni fragment chodnika ulicy Plac Kościuszki z całkowitym zakazem realizacji wszelkiej zabudowy.