

**Uchwała nr XLVI/431/09
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 14 grudnia 2009 roku**

**w sprawie: uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Miasta Aleksandrów Łódzki (obręb A-5)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142 poz. 1591, Dz. U. z 2002 r., nr 214 poz. 1806; nr 153 poz. 1271, nr 113 poz. 984, nr 62 poz. 558 i nr 23 poz. 220, Dz. U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568 i nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2004 r., nr 116 poz. 1203 i nr 102 poz. 1055, Dz. U. z 2005 r., nr 175 poz. 1457 i nr 172 poz. 1441, Dz. U. z 2006 r., nr 17 poz. 128, Dz. U. z 2007 r., nr 173 poz. 1218, nr 48, poz. 327, Dz. U. z 2008 r., nr 223, poz. 1458, nr 180, poz. 1111 i nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r., nr 52, poz. 420) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80 poz. 717, z 2004 r., nr 6 poz. 41 i nr 141 poz. 1492, z 2005 r., nr 113 poz. 954 i nr 130 poz. 1087, z 2006 r., nr 45 poz. 319 i nr 225 poz. 1635, z 2007 r., nr 127 poz. 880 oraz Dz. U. z 2008 r., nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237 i nr 220 poz. 1413) oraz w związku z uchwałą nr XIII/131/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki

**Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała co następuje:**

**CZĘŚĆ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres spraw regulowanych uchwałą
i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

- § 1.** 1. Uchwała się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (obrub A-5) zwaną dalej planem obejmującą obszar określony w załączniku graficznym do uchwały nr XIII/131/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2007 r. wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.
3. Granice obszaru objętego planem wyznaczają ulice: Pabianicka od nr 41 do nr 81/83, po granicy działek nr 157, 166/18 i 166/19, ulica Piłsudskiego, po granicy działki 166/27 i 165, ulica Sportowa i Machulskiego (obrub A-5).
4. Integralną częścią planu są:
- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 niniejszej uchwały wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki - stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz zwiększenie możliwości rozwoju gminy poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy;
- 2) poprawę ładu przestrzennego i określenie zasad zagospodarowania;
- 3) ustalenie zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000 określony w § 1 ust.1 uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru o określonym typie zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oznaczoną symbolami określonymi w § 6 uchwały;
- 5) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które uznaje się za dominujące na danym terenie;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe, a nie jest z nim sprzeczne;
- 8) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem a oznaczoną na rysunku planu;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, windy dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków (nie dotyczy obiektów małej architektury jak ławki, kwietniki itp.);
- 10) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować ścianę frontową budynku;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków w danej jednostce przestrzennej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej lub nadziemnej w przypadku, gdy jej obrys występuje poza obrys kondygnacji przyziemnej.

§ 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym:

- linie zabudowy, gabaryty obiektów, procentowy udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
 - 7) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 8) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 9) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa z art. 36. ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W planie nie ustala się:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych ani zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
 - 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi
- ze względu na brak występowania powyższych zjawisk na obszarze objętym planem.

- § 5.** 1. Rysunek planu w skali 1:1000 (załącznik nr 1 do uchwały) obowiązuje w zakresie:
- 1) granic obszaru objętego planem;
 - 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) linii zabudowy;
 - 4) przebiegu dróg i ich klas.
2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu symbolami literowymi według następującej zasady:
- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych na rysunku planu terenów, dla których sformułowano odrębne ustalenia;
 - 2) oznaczenia literowe – wielkie litery – określają podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu określone w § 6.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów

- § 6.** Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

lp	oznaczenie terenu	przeznaczenie terenu
1	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2	MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
3	KDL	tereny dróg publicznych kategorii lokalnej
4	KDD	tereny dróg publicznych kategorii dojazdowej
5	E	teren urządzeń infrastruktury – stacji transformatorowych

CZĘŚĆ II

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 3

Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów objętych planem

§ 7. W celu zapewnienia ochrony ładui przestrzennego w zakresie zagospodarowania terenów ustala się:

- 1) nakaz utrzymania ustalonej powierzchni terenu biologicznie czynnej;
- 2) przebieg linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dla wszystkich terenów, dla których poza przeznaczeniem podstawowym ustala się również przeznaczenie uzupełniające warunkiem lokalizowania obiektów o przeznaczeniu uzupełniającym jest lokalizowanie obiektów o przeznaczeniu podstawowym w pierwszej kolejności;
- 4) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania – urządzenie i wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z niniejszym planem;
- 5) w zakresie stosowania ogrodzeń działek na granicy z terenami dróg publicznych:
 - a) zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych lub innych nieharmonizujących z otoczeniem,
 - b) stosowanie ogrodzeń o wysokości od 1,20 do 1,80 m o jednakowej wysokości na całym odcinku, przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowych;
- 6) w zakresie wykończenia elewacji budynków:
 - a) do wykończenia elewacji budynków stosowanie następujących materiałów: kamień naturalny, tynk, drewno, materiały ceramiczne z wyłączeniem płytek ceramicznych,
 - b) zakaz stosowania w elewacjach budynków substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak okładziny z tworzyw sztucznych, „stłuczka” szklana, blacha trapezowa itp.

§ 8. 1. Jako tereny przeznaczone pod realizację celów publicznych określa się:

- 1) tereny oznaczone symbolami: KDL oraz KDD jako przeznaczone pod drogi publiczne, w parametrach określonych w przepisach szczególnych oraz w niniejszej uchwale;
 - 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem E jako teren pod budowę urządzeń technicznej infrastruktury gminy.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:
- 1) brak wskazania na obszarze objętym planem przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
 - 2) fragmenty terenów 01.KDL, 03.KDD, 04.KDD, 05.KDD, 08.KDD, 09.KDD jako wskazywane do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych o następujących zasadach zagospodarowania:
 - a) zagospodarowanie w formie skwerów z elementami małej architektury jak ławki, latarnie itp.,
 - b) zakaz lokalizowania tablic reklamowych,
 - c) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia działalności mogącej powodować znaczące oddziaływanie na środowisko poza działką budowlaną, na której jest prowadzona;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej w rozumieniu przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia istniejących skupisk drzew i krzewów o ile konieczność ich likwidacji nie wynika z potrzeby zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
- 4) obowiązek zachowania poziomu hałasu dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN i MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - lokalizowanie zieleni z możliwością wykorzystania istniejących skupisk drzew i krzewów;
- 6) w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zakaz podejmowania działań inwestycyjnych mogących w niekorzystny sposób wpłynąć na wartościowe grupy zieleni.

§ 10. 1. W zakresie zasad ochrony krajobrazu kulturowego ustala się zachowanie i ochronę strefy archeologicznej (w zasięgu której znajduje się cały obszar objęty planem) obejmującej obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych według poniższych zasad:

- 1) konieczność przeprowadzenia nadzorów archeologicznych – pod warunkiem uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi,
 - 2) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego - konieczność wykonania badań archeologicznych, przerwania wszelkich prac budowlanych a następnie udostępnienia terenu do badań archeologicznych,
 - 3) obowiązek oznaczenia i zabezpieczenia wszelkich nowo odkrytych stanowisk archeologicznych a następnie powiadomienia o odkryciu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
 - 4) możliwość powiększenia strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.
2. Na całym obszarze objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych dłuższych niż 20 m i szerszych niż 0,3 m wymagających prac ziemnych istnieje obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych.

§ 11. 1. Ustala się zachowanie i ochronę obiektu wpisanego do ewidencji konserwatorskiej - domu drewnianego z połowy XIX wieku zlokalizowanego przy ul. Pabianickiej 49 (oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym) według poniższych zasad:

- 1) na wszelkie prace wykonywane w obiekcie i jego otoczeniu wymagane jest uzyskanie opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) sprawowanie opieki nad zabytkiem oraz jego otoczeniem musi umożliwiać prowadzenie badań architektonicznych, konserwatorskich i restauratorskich.

CZĘŚĆ III

ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy, warunków podziału nieruchomości

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością wydzielania lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach szczególnych, z zachowaniem istniejących obiektów, z możliwością ich adaptacji, przebudowy i remontu - w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w zabudowie pierzejowej z możliwością wydzielania lokali użytkowych w parterach budynków;
- 3) realizacja nowej zabudowy na podstawie następujących warunków podziału nieruchomości:
 - a) nowo wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - b) wielkość wydzielonych działek powinna być dopasowana do rodzaju zabudowy i wynosić:
 - ba) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
minimalna długość krótszego boku działki: 20 m,
minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - bb) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
minimalna powierzchnia działki: 1200 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - ba) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - bb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - c) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ca) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m,
 - cb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - d) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 1.MN – z dróg: 01.KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym

- planem,
- b) terenu 2.MN – z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 9) zapewnienie miejsc postojowych na terenie posesji w ilości:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum dwa miejsca dla jednego gospodarstwa wliczając garaż,
- b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum jedno miejsce dla jednego gospodarstwa wliczając garaż.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej w zabudowie szeregowej lub bliźniaczej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach szczególnych, z zachowaniem istniejących obiektów, z możliwością ich adaptacji, przebudowy i remontu - w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w parterach budynków;
- 3) realizacja nowej zabudowy na podstawie następujących warunków podziału nieruchomości:
 - a) nowo wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - b) wielkość wydzielonych działek powinna być dopasowana do rodzaju zabudowy i wynosić:
 - ba) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej:
minimalna długość krótszego boku działki: 20 m,
minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - bb) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie bliźniaczej:
minimalna długość krótszego boku działki: 16 m,
minimalna powierzchnia działki: 640 m²,
 - bc) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej:
minimalna długość krótszego boku działki: 10 m,
minimalna powierzchnia działki: 400 m²,
 - bd) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
minimalna powierzchnia działki: 2000 m²;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki;
- 5) maksymalna powierzchnia zabudowy 35% powierzchni działki;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - ba) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - bb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - c) dachy symetryczne o kącie nachylenia wynoszącym od 25° do 45°;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:

- ca) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m,
- cb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
- d) dachy symetryczne o kącie nachylenia wynoszącym od 25° do 45°;
- 8) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 3.MN – z dróg: 01.KDL, 04.KDL oraz 10.KDD,
 - b) terenu 4.MN – z dróg: 01.KDL, 02.KDL, 04.KDL, 01.KDD, 03.KDD, 05.KDD oraz 08.KDD,
 - c) terenu 5.MN – z dróg: 03.KDL, 01.KDD oraz 04.KDD,
 - d) terenu 6.MN – z dróg: 01.KDD, 04.KDD oraz 06.KDD,
 - e) terenu 7.MN – z dróg: 01.KDD, 06.KDD oraz 09.KDD,
 - f) terenu 8.MN – z dróg: 04.KDL, 01.KDD oraz 09.KDD;
- 9) zapewnienie miejsc postojowych na terenie posesji w ilości:
 - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum dwa miejsca dla jednego gospodarstwa wliczając garaż,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum jedno miejsce dla jednego gospodarstwa wliczając garaż.

§ 14. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MW, 2.MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w parterach budynków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach szczególnych, z zachowaniem istniejących obiektów, z możliwością ich adaptacji, przebudowy i remontu - w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
- 3) warunkiem realizacji obiektów zabudowy na terenach o funkcji uzupełniającej jest realizacja w pierwszej kolejności obiektów o funkcji podstawowej jako frontowych;
- 4) realizacja nowej zabudowy na podstawie następujących warunków podziału nieruchomości:
 - a) nowo wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - b) wielkość wydzielonych działek powinna być dopasowana do rodzaju zabudowy i wynosić:
 - ba) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
 - minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - bb) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - minimalna długość krótszego boku działki: 20 m,
 - minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30% powierzchni działki;
- 6) maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni działki;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ba) dla budynków mieszkalnych: 16 m,
 - bb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m;
 - c) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy

istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu uzupełniającym:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ca) dla budynków mieszkalnych: 10 m,
 - cb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - d) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- 9) zapewnienie w terenach zieleni urządzonej służącej celom rekreacyjnym;
- 10) obsługa komunikacyjna:
- a) terenu 1.MW – z dróg: 01.KDL, 02.,KDL, 01.KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, możliwość utworzenia układu komunikacji wewnętrznej,
 - b) terenu 2.MW – z dróg: 03.KDL, 01.KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem, możliwość utworzenia układu komunikacji wewnętrznej,
- 11) zapewnienie miejsc postojowych na terenie posesji w ilości:
- a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: minimum dwa miejsca dla jednego gospodarstwa wliczając garaż,
 - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimum jedno miejsce dla jednego gospodarstwa wliczając garaż;
- 12) obowiązek zachowania i ochrony obiektu wpisanego do ewidencji konserwatorskiej znajdującego się w terenie obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 13) w terenie 1.MW - zależnie od potrzeb wynikających z funkcjonowania terenu – możliwość realizacji stacji transformatorowej (w rejonie oznaczonej na rysunku planu) a ewentualne wydzielenie działki pod realizację stacji nie będzie wymagało zmiany niniejszego planu.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 3.MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zachowaniem istniejących obiektów z możliwością ich adaptacji, przebudowy i remontu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach szczególnych,
- 3) realizacja nowej zabudowy na podstawie następujących warunków podziału nieruchomości:
 - a) nowo wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - b) wielkość wydzielonych działek powinna być dopasowana do rodzaju zabudowy i wynosić:
 - ba) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - bb) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ba) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m,

- bb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
- c) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- d) jednolita kolorystyka dachów,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
- f) maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni działki;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - c) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ca) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych: 10 m,
 - cb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m;
- 6) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi 03.KDL oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem planu, możliwość utworzenia nowych dróg wewnętrznych;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości: minimum jedno miejsce dla jednego gospodarstwa wliczając garaż.

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.MW, 5.MW, 6.MW, 7.MW ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w parterach budynków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej z możliwością wydzielenia lokali użytkowych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych o powierzchni określonej w przepisach szczególnych, z zachowaniem istniejących obiektów, z możliwością ich adaptacji, przebudowy i remontu - w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
- 3) realizacja nowej zabudowy na podstawie następujących warunków podziału nieruchomości:
 - a) nowo wydzielone działki powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej – zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie gospodarki nieruchomościami,
 - b) wielkość wydzielonych działek powinna być dopasowana do rodzaju zabudowy i wynosić:
 - ba) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:
 - minimalna długość krótszego boku działki: 30 m,
 - minimalna powierzchnia działki 2000 m²,
 - bb) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - minimalna długość krótszego boku działki: 20 m,
 - minimalna powierzchnia działki 800 m²;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu podstawowym:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - b) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - ba) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: 16 m,
 - bb) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m,
 - c) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
 - d) jednolita kolorystyka dachów,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 30%,
 - f) maksymalna powierzchnia zabudowy 65% powierzchni działki;

- 5) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz rozbudowy i przebudowy istniejących obiektów na terenach o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni zabudowy podstawowej,
 - b) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem planu,
 - c) dachy o kącie nachylenia wynoszącym do 45°;
 - d) maksymalna wysokość nowej zabudowy powinna wynosić:
 - da) dla budynków mieszkalnych: 16 m.,
 - db) dla budynków gospodarczych i garażowych: 4 m.;
- 6) w terenie 4.MW zapewnienie zieleni urządzonej służącej celom rekreacyjnym;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) terenu 4.MW - z dróg: 03.KDL, 02.KDD, 04.KDD, 06.KDD, możliwość utworzenia dróg wewnętrznych,
 - b) terenu 5.MW – z dróg: 04.KDL, 02.KDD, 06.KDD, 09.KDD, możliwość utworzenia dróg wewnętrznych,
 - c) terenu 6.MW – z dróg: 03.KDL, 02.KDD, 07.KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - d) terenu 7.MW – 02.KDD, 07.KDD, 11.KDD oraz z drogi zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 8) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w ilości: minimum jedno miejsce dla jednego gospodarstwa wliczając garaż;
- 9) w terenach 4.MW i 5.MW - zależnie od potrzeb wynikających z funkcjonowania terenów – możliwość realizacji stacji transformatorowych (w rejonach oznaczonych na rysunku planu) a ewentualne wydzielenie działek pod realizację stacji nie będzie wymagało zmiany niniejszego planu.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie – teren urządzeń infrastruktury – stacji transformatorowych;
- 2) zagospodarowanie terenu urządzeniami służącymi funkcjonowaniu stacji transformatorowych wraz z infrastrukturą techniczną zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) architektura obiektów ściśle wynikająca z potrzeb technologicznych.

CZĘŚĆ IV

ZASADY OBSŁUGI W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

Rozdział 6

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 18. 1. Układ drogowo-uliczny tworzyć będą drogi i ulice:

- 1) drogi publiczne lokalne (L);
- 2) drogi publiczne dojazdowe (D).

2. Drogi lokalne i dojazdowe stanowią podstawowy układ drogowo-uliczny. Drogi układów komunikacji wewnętrznej w obrębie poszczególnych terenów inwestycji mogą tworzyć sieć uzupełniającą zapewniając w większości bezpośrednią obsługę terenów.

3. Wprowadza się zasadę, że dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek, zarówno istniejących jak i nowych powstałych w wyniku podziałów, obsługa komunikacyjna powinna być realizowana w miarę możliwości poprzez zjazdy z dróg

- kolejno: dojazdowych a następnie lokalnych.
4. W terenach dróg, w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z obsługą ruchu drogowego z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach spełniających wymagania określone w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
 5. Dopuszcza się możliwość realizacji tras rekreacyjno-rowerowych w liniach rozgraniczających dróg jako jednostronnych o szerokości zgodnej z przepisami szczególnymi.

§ 19. Dla terenów przeznaczonych pod komunikację oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z rys. planu)	Nazwa ulicy (zarządca drogi)	Klasa drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	Uwagi
1	01.KDL	ul. Jana Machulskiego (droga gminna)	L	20,00 m	miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
2	02.KDL	odcinek projektowany	L	15,00 m	-
3	03.KDL	odcinek projektowany	L	15,00 m	miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań
4	04.KDL	ul. Sportowa	L	22,00 m	fragmenty drogi poza obszarem planu miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań
5	01.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań znaczne poszerzenie w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową 5165E (droga klasy zbiorczej) w celu ochrony istniejących wartościowych drzew
6	02.KDD	odcinek projektowany	D	18,00 m	miejscowe poszerzenia w rejonach skrzyżowań
7	03.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
8	04.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do

Lp.	Symbol odcinka drogi (zgodnie z rys. planu)	Nazwa ulicy (zarządca drogi)	Klasa drogi	Szerokość drogi w liniach rozgraniczających	Uwagi
					zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
9	05.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
10	06.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie
11	07.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie
12	08.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
13	09.KDD	odcinek projektowany	D	12,00 m	miejscowe poszerzenie część terenu (jak oznaczono na rysunku planu) do zagospodarowania jako pełniące funkcje przestrzeni publicznych (patrz §8)
14	10.KDD	odcinek projektowany	D	10,00 m	fragmenty drogi poza obszarem planu
15	11.KDD	odcinek projektowany	D	20,00 m	miejscowe poszerzenie w rejonie skrzyżowania

Rozdział 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego miasta Aleksandrów Łódzki poprzez magistralę Ø 400 mm przebiegającą w ulicy Sportowej i sieć rozdzielczą przebiegających w ulicach okalających teren opracowania po wykonaniu osiedlowych sieci rozdzielczych;
- 2) rozwój sieci wodociągowej w układach pierścieniowych z zachowaniem zasady lokalizacji przewodów w liniach rozgraniczających dróg;
- 3) realizację rozbudowy wodociągów z uwzględnieniem wymogów przeciwpożarowych poprzez lokalizację hydrantów nadziemnych o odpowiedniej wydajności oraz wymagań obrony cywilnej poprzez zapewnienie ciągłości zaopatrzenia z uwzględnieniem

możliwości awaryjnego zaopatrzenia w sytuacjach kryzysowych zgodnie z planem obrony cywilnej gminy;

4) równoczesną realizację zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

§ 21. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do komunalnej sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków miasta Aleksandrów Łódzki zlokalizowanej na gruntach wsi Ruda Bugaj poprzez system kanałów ułożonych w ulicach okalających teren opracowania i po wykonaniu sieci kanalizacji osiedlowej;
- 2) budowę kanałów w liniach rozgraniczających dróg.

§ 22. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z terenów planowanego budownictwa jednorodzinnego poprzez spływ powierzchniowy oraz infiltrację do gruntu;
- 2) odprowadzanie wód deszczowych i roztopowych z terenów planowanego budownictwa jednorodzinnego poprzez sieć kanalizacji deszczowej realizowanej w liniach rozgraniczających ulic w nawiązaniu do istniejącej sieci w Osiedlu Bratoszewskiego w rejonie ulic Pabianickiej i Piłsudskiego;
- 3) wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenów z zachowaniem wymogu zabezpieczenia czystości odbiorników tj wód powierzchniowych i gleby.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia ułożonej w ulicach okalających teren opracowania poprzez realizację sieci osiedlowych;
- 2) budowę sieci gazowych w liniach rozgraniczających ulic poza pasami jezdni w uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy oraz zgodnie z aktualnymi przepisami określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 3) kolejność realizacji sieci gazowych do poszczególnych terenów według zainteresowania odbiorców i warunków ekonomicznych;
- 4) jako alternatywne: używanie gazu płynnego w butlach.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ogrzewanie planowanego budownictwa jednorodzinnego ze źródeł lokalnych – kotłowni indywidualnych, pieców grzewczych opalanych ekologicznymi nośnikami energii,
- 2) zaopatrzenie w energię ciepłą budownictwa wielorodzinnego ze scentralizowanego źródła ciepła opalanego paliwami ekologicznymi po wykonaniu osiedlowych sieci ciepłych,
- 3) jako źródła ciepła - w pierwszym rzędzie możliwości techniczno-ekonomiczne powiązane z siecią ciepłą istniejącą w osiedlach budownictwa wielorodzinnego położonych na północ od ulicy Pabianickiej i na wschód od ulicy Piłsudskiego lub z odrębnej kotłowni zlokalizowanej na terenie objętym planem.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z GPZ „Aleksandrów” poprzez sieć linii 15kV po wykonaniu na terenie objętym planem stacji transformatorowej 15/0,4 kV na wydzielonej działce, odcinka linii energetycznej 15 kV oraz linii nn:
 - a) kablowych na terenach MW,
 - b) kablowych lub napowietrznych na terenach MN,

- 2) zasilanie planowanej zabudowy z uwzględnieniem powiązań z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną występującą na terenach przyległych,
- 3) budowę linii elektroenergetycznych w tym linii oświetlenia ulic w pasach drogowych poza jezdnią po uzgodnieniu z zarządcą drogi i na warunkach określonych przez zakład energetyczny.

§ 26. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) zaopatrywanie w łącza telefoniczne z istniejących i projektowanych linii światłowodowych i sieci kablowych lokalizowanych w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni,
- 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych podłączeń stacjonarnych i aktywacji telefonów komórkowych,
- 3) szczegółowe warunki rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej określa operatorzy sieci w porozumieniu z użytkownikami terenów i zarządcami dróg.

§ 27. W zakresie odprowadzania odpadów ustala się:

- 1) utrzymanie istniejącego rozwiązania dotyczącego gospodarki odpadami komunalnymi polegającego na ich selektywnej zbiórce a następnie gromadzeniu w kontenerach lub pojemnikach a następnie wywozie przez wyspecjalizowane firmy na zorganizowane składowisko,
- 2) zbiórkę i utylizację innego rodzaju odpadów zgodnie z ustaleniami gminnego planu gospodarki odpadami.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej

§ 28. W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) dopuszczenie na obszarze obowiązywania planu lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej,
- 2) uwzględnienie przy projektowaniu zabudowy wymogów w zakresie obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

CZĘŚĆ V USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu – wysokość stawki procentowej, o której mowa, ustala się dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN i MW: 20 %.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.