

UCHWAŁA NR .../.../...
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM
Z DNIA 2020 R.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2020 r. poz. 713), oraz art. 20 ust.1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293; zm.: Dz.U. z 2020 r. poz. 1086) oraz w nawiązaniu do Uchwały Nr LVI/540/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto, zwaną dalej „planem”.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Granica obszaru objętego planem jest zgodna z granicą określoną na załączniku do Uchwały Nr LVI/540/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto.

§ 2. Plan zawiera:

- 1) część tekstową, którą stanowi niniejsza uchwała;
- 2) część graficzną, którą stanowi rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, będące integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będące integralnym załącznikiem nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekoć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 3) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych o charakterze prewencyjnym, polegających na obserwacji i analizie podziemnych struktur archeologicznych oraz nawarstwień kulturowych, mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji prac ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, przy czym nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię zabudowy, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody oraz urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie zabudowy na maksymalną odległość do 1,5 m, o ile ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcję lub funkcje zabudowy, a także sposób lub sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem uzupełniających sposobów zagospodarowania, oraz rodzaj lub rodzaje działalności dopuszczone na danym terenie;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem cyfrowo-literowym;
- 7) **terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych** – należy przez to rozumieć urządzenia sportowe nie należące do zorganizowanego kompleksu sportowego, służące rekreacji, wypoczynkowi czynnemu lub rozrywce ruchowej o maksymalnej wysokości do 5 m;

- 8) **uzupełniającym sposobie zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zagospodarowania jakie mogą wyłącznie współwystępować z przeznaczeniami terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto na odrębnych działkach budowlanych realizację sieci, urządzeń i budowl infrastruktury technicznej, dojazdów, miejsc postojowych oraz zieleni zorganizowanej lub urządzonej, przy czym ich łączny udział będzie stanowił mniej niż 40% powierzchni poszczególnych terenów;
- 9) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć, w przypadku:
 - a) budynków wysokość mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,
 - b) pozostałych obiektów budowlanych wysokość mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu tego obiektu;
- 10) **zieleni zorganizowanej** – należy przez to rozumieć zielenią niepubliczną, która jest efektem zorganizowanej działalności człowieka a jej celem jest:
 - a) kształtowanie krajobrazu,
 - b) ochrona środowiska.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne i literowo-cyfrowe przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) **MN-ML** – teren zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) rekreacji indywidualnej;
- 6) **KDL** – teren dróg publicznych klasy lokalnej;
- 7) **KDD** – teren dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 8) **KPJ** – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 9) stanowisko archeologiczne;
- 10) granica strefy ochrony archeologicznej.

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

- 1) 1.KDL / 0.005 – symbol terenu / powierzchnia terenu w [ha];
- 2) wymiarowanie w [m];
- 3) granica administracyjna obrębu geodezyjnego;
- 4) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania poza granicą obszaru objętego planem;
- 5) rów melioracyjny niewydzielony liniami rozgraniczającymi;
- 6) cały obszar objęty planem – Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka".

3. Zasady nadawania symboli terenom:

- 1) oznaczenie terenu dróg publicznych składa się z numeru porządkowego oraz symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu i klasę drogi;
- 2) oznaczenie terenu innego niż teren dróg publicznych składa się z litery A lub B zgodnie z zasadą nadawania symboli terenom zawartą na rysunku planu, numeru porządkowego i symbolu literowego określającego przeznaczenia terenu;
- 3) każdemu terenowi przypisana jest odpowiadająca mu powierzchnia wyrażona w hektarach.

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE

§ 5. Ustalenia z zakresu przeznaczenia terenów zawarte są w §4 ust. 1 pkt 4 – 8 oraz w §17 - §21 uchwały.

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

- 1) dopuszczenie lokalizowania sieci, urządzeń i budowl infrastruktury technicznej poza określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ustalenia zawarte w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy nie dotyczą budowl celu publicznego z zakresu łączności;
- 3) dla budynków:
 - a) nakaz:
 - ich lokalizowania zgodnie ze zwymiarowanymi i określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

- ujednolicenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych w granicach działki budowlanej,
- b) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji:
 - a) z zakresu infrastruktury technicznej,
 - b) drogowych niebędących celem publicznym,
 - c) celu publicznego;
- 2) obowiązek zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem:
 - a) **MN**, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **MN-ML**, w przypadku zagospodarowania działki:
 - wyłącznie zabudową mieszkaniową jednorodziną lub zabudową mieszkaniową jednorodziną z budynkami rekreacji indywidualnej, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - wyłącznie zabudową rekreacji indywidualnej, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku określony w przepisach odrębnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane.

§ 8. Ustalenia z zakresu zasad kształtowania krajobrazu są zgodne z rozdziałem 2 „Ustalenia ogólne” oraz §17 - §21 uchwały.

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

- 1) ochronę następujących stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:
 - a) AZP 65-49/18,
 - b) AZP 65-49/53;
- 2) w obrębie zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 powyżej, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;
- 3) strefę ochrony archeologicznej, dla zabytków archeologicznych, o których mowa w pkt 1 powyżej, obejmującą obszar do 30 m od granicy stanowiska, oznaczoną na rysunku planu. W przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu w obrębie strefy ochronnej obowiązuje nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

§ 10. Na obszarze planu nie występują tereny wymagające ustaleń z zakresu potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych wskazuje się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, w granicach którego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W granicy obszaru objętego planem brak jest:

- 1) terenów górniczych;
- 2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego.

§ 12. 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) oznaczonych symbolem:
 - **MN** na 1200 m²,

- **MN-ML** na 1000 m²,

b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 6 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach:

a) oznaczonych symbolem **MN, MN-ML** na 20 m,

b) pozostałych oraz pod uzupełniający sposób zagospodarowania na 2 m;

3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek.

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

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

1) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;

2) utrzymanie istniejących cieków wodnych oraz rowów melioracyjnych, z możliwością prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

3) w przypadku realizacji obiektów budowlanych o wysokości równej lub większej od 50 m obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 14. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

1) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej niskiego lub średniego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,

b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,

c) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;

3) zaopatrzenie w gaz:

a) z sieci gazowej,

b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;

4) zaopatrzenie w ciepło:

a) z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,

b) ze źródeł odnawialnych w formie mikroinstalacji, z zastrzeżeniem §13 pkt 1;

5) zaopatrzenie w wodę:

a) z sieci wodociągowej,

b) z dopuszczeniem zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wody,

c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:

a) jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej, do:

- szczelnych zbiorników bezodpływowych,

- przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,

b) z zakazem odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz do ziemi;

7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

8) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, z zakresu:

a) odpadów,

b) utrzymania czystości i porządku w gminach,

c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;

9) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną działek objętych planem z:

a) ustalonych w planie:

- dróg publicznych,

- terenów komunikacji pieszo-jezdnej,

b) dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie planu;

- 2) szerokości dróg zawarte w §19 i §20 oraz terenów komunikacji pieszo-jezdnej zawarte w §21 nie uwzględniają skrzyżowań z wydzielonymi polami widoczności.

§ 15. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 16. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w przepisach odrębnych z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego w wysokości 30%.

Rozdział 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 17. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **B1.MN**, **B2.MN** ustala się przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleni zorganizowaną,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszczenie realizacji:
 - a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) kondygnacji podziemnych;
- 3) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 10 m;
- 5) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną na 0,5,
 - b) minimalną na 0,05;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 30%;
- 7) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na 60%;
- 8) dachy dla:
 - a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
- 9) pokrycie dachów dla:
 - a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - b) budynków z dachem płaskim:
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy;
 - c) pozostałej zabudowy:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
 - materiałem transparentnym;
- 10) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji:

- a) czerni,
- b) szarości,
- c) czerwieni,
- d) brązu.

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

- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1200 m²;
- 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - dojazd lub dojazdów,
 - miejsc postojowych,
 - zieleni zorganizowanej lub urządzonej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,
 - c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz realizacji usług związanych z:

- 1) gospodarowaniem odpadami;
- 2) obróbką kamieni, metali lub drewna;
- 3) handlem:
 - a) opałem,
 - b) hurtowym;
- 4) pogrzebami i działalnością pokrewną;
- 5) konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.

5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
- 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
- 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A1.MN-ML**, **A4.MN-ML**, **A6.MN-ML**, **A7.MN-ML** ustala się przeznaczenie pod:

- 1) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
 - 2) zabudowę rekreacji indywidualnej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) altany,
 - b) wiaty,
 - c) dojścia i dojazdy,
 - d) miejsca postojowe,
 - e) zieleni zorganizowaną,
 - f) sieci, urządzenia i budowle infrastruktury technicznej;
 - 2) w przypadku zagospodarowania działki wyłącznie zabudową rekreacji indywidualnej dopuszcza się dodatkowo, poza ustaleniami pkt 1 powyżej, uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) budynki gospodarcze,
 - b) garaże,
 - c) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne;
 - 3) dopuszczenie realizacji:

- a) usług w budynkach mieszkalnych o powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku, zgodnej z przepisami odrębnymi,
 - b) kondygnacji podziemnych;
 - 4) nakaz realizacji budynków mieszkalnych wyłącznie wolno stojących;
 - 5) maksymalną wysokość zabudowy dla:
 - a) budynków:
 - mieszkalnych na 10 m,
 - rekreacji indywidualnej na 8 m, przy czym nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - pozostałych na 5 m,
 - b) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - c) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 10 m;
 - 6) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną dla działek zagospodarowanych zabudową:
 - mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 0,5,
 - wyłącznie rekreacji indywidualnej na 0,2,
 - b) minimalną na 0,001;
 - 7) maksymalną powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na działkach zagospodarowanych zabudową:
 - a) mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 30%,
 - b) wyłącznie rekreacji indywidualnej na 20%;
 - 8) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej na działkach zagospodarowanych zabudową:
 - a) mieszkaniową lub mieszkaniową z budynkami rekreacji indywidualnej na 60%,
 - b) wyłącznie rekreacji indywidualnej na 70%;
 - 9) dachy dla:
 - a) budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°,
 - b) pozostałej zabudowy:
 - płaskie,
 - dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połaci głównych i nachyleniu połaci od 15° do 45°;
 - 10) pokrycie dachów dla:
 - a) budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - b) budynków z dachem płaskim:
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy;
 - c) pozostałej zabudowy:
 - dachówką lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki,
 - blachą łączoną na rąbek stojący lub leżący,
 - papą lub materiałem o wyglądzie zbliżonym do papy,
 - materiałem transparentnym;
 - 11) kolorystykę dachów dwuspadowych i wielospadowych w tonacji:
 - a) czerni,
 - b) szarości,
 - c) czerwieni,
 - d) brązu.
3. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
- 1) minimalną powierzchnię działki budowlanej na 1000 m²;
 - 2) możliwość wydzielania działek budowlanych o powierzchni mniejszej niż ustalona w pkt 1 powyżej, pod:
 - a) uzupełniający sposób zagospodarowania z zakresu:
 - sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej,
 - dojazdów lub dojazdów,
 - miejsc postojowych,
 - zieleni zorganizowanej lub urządzonej,
 - b) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym nieprzyłączona działka budowlana musi spełniać warunki określone w pkt 1 powyżej,
 - c) regulację stanu prawnego działek budowlanych.

4. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się zakaz realizacji usług związanych z:
- 1) gospodarowaniem odpadami;
 - 2) obróbką kamieni, metali lub drewna;
 - 3) handlem:
 - a) opałem,
 - b) hurtowym;
 - 4) pogrzebami i działalnością pokrewną;
 - 5) konserwacją i naprawą pojazdów samochodowych.
5. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:
- 1) nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, w ilości:
 - a) 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsce postojowe na 1 budynek rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal użytkowy;
 - 2) minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 1 miejsce postojowe jeżeli liczba miejsc postojowych wynosi 6 lub więcej;
 - 3) realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) wydzielonych miejsc postojowych na powierzchni terenu;
 - b) garaży:
 - wolno stojących,
 - wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub rekreacji indywidualnej.

- § 19.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.KDL**, **2.KDL**, **3.KDL** ustala się przeznaczenie pod drogi publiczne klasy lokalnej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 15 m;
 - 3) zakaz lokalizowania budynków.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:
- 1) **1.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających do 4 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
 - 2) **2.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 3 m do 4 m jak na rysunku planu, przy czym pozostała część szerokości drogi zlokalizowana jest poza granicą obszaru objętego planem;
 - 3) **3.KDL** szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 12 m do 23 m jak na rysunku planu.

- § 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4.KDD** ustala się przeznaczenie pod drogę publiczną klasy dojazdowej.
2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
 - 2) maksymalną wysokość:
 - a) budowli, z wyjątkiem sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 5 m,
 - b) sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej na 12 m;
 - 3) zakaz lokalizowania budynków.
3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 10 m jak na rysunku planu.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **A2.KPJ, A3.KPJ, A5.KPJ** ustala się przeznaczenie pod komunikację pieszo-jezdną.

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

- 1) uzupełniający sposób zagospodarowania pod sieci, urządzenia i budowlę infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość budowli na 5 m;
- 3) zakaz lokalizowania budynków.

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

- 1) **A2.KPJ, A5.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających na 6 m jak na rysunku planu;
- 2) **A3.KPJ** szerokość ciągu pieszo-jezdnego w liniach rozgraniczających od 5,7 m do 6 m jak na rysunku planu.

Rozdział 4 PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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