

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
OBEJMUJĄCA OBSZAR FRAGMENTU MIEJSCOWOŚCI RĄBIEŃ
UCHWAŁA PLANU**



ZLECENIODAWCA:

URZĄD GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

AUTORZY PLANU:

- zagospodarowanie
przestrzenne Uzbrojenie

mgr Marian Reterski upr. urbanistyczne nr
1279/92

mgr inż. arch. Paweł Szybilski mgr inż. Elżbieta
Kurzyńska mgr inż. Ewa Bolińska mgr inż. Monika

Ochrona Środowiska

Pasternak - Wiśniewska

Aleksandrów Łódzki 2002 rok

U C H W A Ł A N R XLV/410/02

RADY MIEJSKIEJ w ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM z dnia 25 września 2002 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki obejmującej obszar fragmentu miejscowości Rąbień

Działając na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami/, w związku z art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8.03.1990 r. o samorządzie gminnym / tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami/ w związku z Uchwałą Nr IV/33/99 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 1999 roku w sprawie sporządzenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz Uchwałą Nr XXVI/266/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2001 roku w sprawie zmiany uchwały Nr IW33/99 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 1999 roku w sprawie sporządzenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, **Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala**

§ 1

1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki obejmuje teren ograniczony:

- | | |
|--|-------------|
| 1) ulicą Słowiańską- | od północy |
| 2) ulicą projektowaną4KD - | od wschodu |
| 3) granicą gminy Aleksandrów Łódzki - | od południa |
| 4) ulicą Kościelną oraz działkami nr ew. 368/11, 369/8, 369/6, 369/4 - | od zachodu |

2. Granice terenu opracowania określone w ust. 1 zaznaczone są na rysunku planu w skali 1:2000

§ 2

Ustalenia planu stanowią treść uchwały. Integralną częścią uchwały jest rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

CZĘŚĆ A - POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 3

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć niniejsze zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obszaru wsi Rąbień stanowiący przepis gminny.
- 2) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 3) obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi).
- 5) przeznaczeniu podstawowym - rozumie się przez to określony w planie rodzaj przeznaczenia, który obejmuje nie mniej niż 30 % powierzchni danego terenu.
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe.
- 7) przeznaczeniu towarzyszącym - należy przez to rozumieć elementy wyposażenia zabudowy i urządzenia terenu, które wzbogacają i nierozłącznie towarzyszą przeznaczeniu podstawowemu i uzupełniającemu
- 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną z wytworzoną warstwą glebową pokrytą trwałą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także nawierzchnię trawiastą urządzeń sportowych - boisk, kortów itp.
- 9) usługach i działalności gospodarczej - rozumie się przez to usługi związane z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące na terenach mieszkaniowych.
- 10) usługach rzemiosła nieuciążliwego i przemyśle - rozumie się przez to, prowadzenie działalności gospodarczej nie wywołującej zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie albo dokuczliwych dla środowiska.

CZĘŚĆ B ■ USTALENIA PLANU

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 4

1. Dla obszaru, o którym mowa w § 1 plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu oraz inne ustalenia, zawarte na rysunku planu, wyszczególnione § 4 i 5 niniejszej uchwały.
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a), standardy kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenu określające formę i gabaryty obiektów, linie zabudowy,

- b). warunki ochrony środowiska przyrodniczego.
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
- 4) zasady i warunki podziału terenów na działki.

§ 5

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica opracowania
- 2) przeznaczenie terenu,
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie przeznaczenia
- 4) linie rozgraniczające ulic, dróg
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 6) ściśle określone linie zabudowy
- 7) linia napowietrzna 15 kV wraz ze strefą ochronną
- 8) gazociąg wysokiego ciśnienia **O** 300 wraz z obszarem ograniczonego użytkowania
- 9) rowy melioracyjne
- 10) istniejące granice działek

§ 6

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których plan ustala następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
 - 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/U**,
 - 3) tereny działalności usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego oznaczone na rysunku planu symbolem **U/MN**,
 - 4) tereny działalności usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego wraz z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN,ZN**
 - 5) teren działalności usługowej i produkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **P/U**,
 - 6) tereny stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolem **EE**,
 - 7) tereny przepompowni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**,
 - 8) tereny zieleni niskiej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
 - 9) tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem **LS**,
 - 10) tereny dróg oznaczone na rysunku planu symbolami **KS, KG, KL, KD** według kategorii, dla których szczegółowe ustalenia określono w części D z podstawowym przeznaczeniem pod drogi ekspresowe, główne, lokalne i dojazdowe. W terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala jako przeznaczenie uzupełniające lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni.
 - 11) tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDP**.
3. Tereny, o których mowa w ust. 1 pkt. 1 - 11 są wyodrębnione na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi.
4. Dla każdego z wyznaczonych terenów określono:
- 1) podstawowe rodzaje przeznaczenia (określone symbolami literowymi na rysunku planu).
 - 2) uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (ustalone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

§ 7

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać w stosunku do terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 5 i 6, z uwzględnieniem ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej.

Rozdział II

Ochrona środowiska

§ 8

1. W całym obszarze plan zakazuje:

- 1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem:
 - a) drogi ekspresowej S14 oraz obiektów towarzyszących w tym: miejsc obsługi podróżnych (MOP), parkingów, stacji paliw, rejonu utrzymania drogi; a).
 - Projektowanej linii energetycznej 110 kV, b). Innych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizowania nowych obiektów budowlanych, na terenach przeznaczonych do zabudowy, nie wyposażonych w podstawową sieć infrastruktury technicznej (woda, energia elektryczna),
- 3) na całym obszarze lokalizacji masztów telefonii komórkowej,
- 4) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,
- 5) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
- 6) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń powyżej norm stężeń dopuszczalnych

2. Plan ustala:

- 1) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości stanowić mogą zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska, obowiązek wykorzystania w miejscu powstawania, lub czasowego przechowania w szczelnych pojemnikach na terenie działki i transportowania do zakładów przetwórczych.
 - 2) gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, a utrzymanie tych urządzeń winno odpowiadać wymogom sanitarnym i porządkowym, zgodnie z zasadami określonymi przez Gminę Aleksandrów Łódzki.
 - 3) dopuszczalne poziomy hałasu zostają określone jak dla zabudowy mieszkaniowej zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi dotyczącymi ochrony środowiska.
3. Plan ustala obowiązek:
- 1) adaptacji istniejących rowów melioracyjnych jako odpływów kanalizacji deszczowej,
 - 2) włączenie do systemu kanalizacji deszczowej istniejących rurociągów drenarskich,
 - 3) przebudowy przez właścicieli działek sieci drenarskiej kolidującą z projektowaną zabudową
 - 4) zmianę trasy istniejącego rowu melioracyjnego usytuowanego w jednostce planistycznej 30MN w projektowaną drogę 19KD
4. W całym obszarze plan ustala obowiązek ochrony głównych rowów melioracyjnych poprzez:
- a), zakaz inwestowania obiektów w odległości minimum 15 m od krawędzi kanału,
 - b). lokalizowanie ogrodzeń (ażurowych) w odległościach umożliwiających swobodny dostęp do kanału,
5. W całym obszarze plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych.
6. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu liniami nieobowiązującymi charakteryzującymi się niekorzystnymi warunkami gruntowo - wodnymi plan ustala obowiązek:
- 1) przeprowadzenia odpowiednich badań podłoża,
 - 2) realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej bez podpiwniczeń,
 - 3) realizacji zabudowy do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym.
7. Zakłady produkcyjne, w których powstają lub będą powstawać ścieki technologiczne mają obowiązek ich podczyszczania we własnym zakresie do norm wymaganych dla ścieków odprowadzanych do kanalizacji komunalnej.
8. W całym obszarze plan nakazuje ogrzewanie budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii)
9. Dla terenów usytuowanych w strefie ponadnormatywnego oddziaływania akustycznego w porze nocnej od projektowanej drogi ekspresowej S14 plus oraz drogi krajowej nr 71, określonych na rysunku planu, plan ustala:
- 1) zastosowanie w budynkach mieszkalnych od strony drogi ekspresowej s14 plus okien o podwyższonej izolacyjności akustycznej (np. szklonych szybą zespoloną).
 - 2) w przypadku lokalizacji zabudowy przeznaczonej pod usługi z pomieszczeniami mieszkalnymi, lokalizację pomieszczeń usługowo - produkcyjnych od strony pasa w/w dróg.
10. W celu ograniczenia negatywnego oddziaływania akustycznego drogi ekspresowej S14 plus plan ustala konieczność wykonania odpowiednich zabezpieczeń akustycznych. Ich usytuowanie i rodzaj określony zostanie w projekcie budowlanym drogi.

Rozdział III

Ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 9

1. Plan ustala obowiązek:
 - 1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.
 - 2) lokalizowania ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic.
 - 3) zapewnienia miejsc parkingowych dla obsługi projektowanych obiektów usługowych w granicach własnych działek.

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 10

1. Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele budownictwa mieszkaniowego i usługowego wymagają wyposażenia w zbiorowe systemy uzbrojenia:
 - a), komunalną sieć wodociągową
 - b). komunalne sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, c). sieć gazową
 - d). sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, e). sieć telekomunikacyjną
 - f). zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej następować będzie z indywidualnych źródeł ciepła, z zaleceniem stosowania technologii i paliw proekologicznych;

- 2) miejscem lokalizacji urządzeń i sieci, o których mowa w ust.1 będą tereny tras komunikacyjnych, ulic i ciągów pieszych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi oraz tereny publiczne niskiej zieleni; dopuszcza się przebiegi uzbrojenia w terenach zabudowy, wzdłuż ulic, jeśli ich szerokość w liniach rozgraniczających uniemożliwia lokalizację pełnego uzbrojenia,
- 3) w stosunku do istniejących urządzeń i sieci nadziemnych i podziemnych uzbrojenia ustala się ich adaptację, z dopuszczeniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu.
- 4) podłączenie odbiorców do sieci oraz dostawa i odbiór mediów następować będzie na warunkach określonych przez właściwego dla danej sieci zarządcę;

§11

Z a o p a t r z e n i e w w o d ę

W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

- 1) podstawowym źródłem będą istniejące wodociągi: 0150mm w ul. Słowiańskiej i 0200 mm w ul. Konstantynowskiej, doprowadzające wodę z ujęć komunalnych Aleksandra do rozbudowywanej sieci wodociągowej w osiedlu,
- 2) rozbudowę sieci prowadzić należy w układach wielopięściowych, z uwzględnieniem wymogów dotyczących p.pożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów p.poż.

§12

O d p r o w a d z e n i e ś c i e k ó w

W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków z terenów następować będzie projektowanymi kanałami grawitacyjnymi do przepompowni, projektowanej w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **64NO**, skąd transportowane będą kanałem tłocznym i grawitacyjnym do ul. Słowiańskiej, do projektowanej przepompowni głównej **63NO** i dalej - do odbiornika.
- 2) odbiornikiem ścieków będzie miejski kolektor sanitarny w Łodzi pod warunkiem zawarcia porozumienia międzygminnego w tym zakresie
- 3) ścieki odprowadzane do kanalizacji komunalnej muszą swym składem odpowiadać warunkom określonym przez odbiorcę ścieków. Ścieki technologiczne, jeśli wystąpią muszą być podczyszczane w miejscu powstawania.
- 4) Do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się rozwiązania tymczasowe, i gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie każdej nieruchomości, pod warunkiem ich okresowego wywozu do punktu zlewnego na terenie oczyszczalni miejskiej;

§13

O d p r o w a d z e n i e w ó d o p a d o w y c h

W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) głównym odbiornikiem wód opadowych z obszaru rzekę Lubczynę i układ istniejących w jej zlewni rowów melioracyjnych , przewidzianych do zachowania,
- 2) wyposażenie istniejących i projektowanych ulic w kanały deszczowe, ze skierowaniem odpływów do istniejących rowów melioracyjnych, po przeprowadzeniu niezbędnych prac konserwacyjnych i regulacyjnych tych rowów;

Rozwiązania w zakresie odwodnienia powinny zapewniać regulację istniejących stosunków wodnych w terenach. Kanały deszczowe, o których mowa w ust.2 powinny uwzględniać możliwość przejścia wód z istniejących urządzeń melioracyjnych,

Właściciele działek położonych na terenach zmeliorowanych, przed przystąpieniem do realizacji zabudowy mają obowiązek przebudowy kolidujących z tą zabudową sieci drenarskich, w uzgodnieniu z zarządcą tej sieci i w sposób zapewniający działanie urządzeń melioracyjnych na terenach sąsiednich.

Wody opadowe z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych, powinny być odprowadzane do odbiorników przez urządzenia do separacji piasku, błota i substancji ropopochodnych, lokalizowane w granicach odwadnianych terenów;

§14

E l e k t r o e n e r g e t y k a

Plan ustala:

- 1) zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego napięcia i niskiego napięcia poprzez jej rozbudowę.
- 2) rozbudowę sieci i budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny.
- 3) lokalizację nowej stacji trafo 15/04 kV poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonej działce zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1. Lokalizacja dodatkowych stacji transformatorowych nie objętych planem nie wymaga zmiany ustaleń planu
2. Plan dopuszcza na terenach oznaczonych symbolem U/MN i P/U realizację stacji transformatorowych wbudowanych w obiekty kubaturowe.
3. Dla linii napowietrznych o napięciu znamionowym 15 kV plan ustala strefy ochronne o szerokości 12 m (po 6 m od osi na stronę).
4. W strefach plan ustala zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i innych funkcji chronionych
5. Teren objęty granicami strefy może być zagospodarowany jako powierzchnia biologicznie czynna lub rolniczo.
6. W strefach plan dopuszcza lokalizację innych obiektów po uzyskaniu opinii Zakładu Energetycznego.
7. Plan ustala realizację linii kablowej 110 kV usytuowanej wzdłuż drogi ekspresowej poza liniami rozgraniczającymi drogi.

§15

Z a o p a t r z e n i e w g a z

1. Plan ustala zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci znajdującej się w ulicy Słowiańskiej.
5. Plan ustala budowę sieci prowadzoną w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy.

6. Plan ustala zasady lokalizacji gazociągów w ulicach zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
7. Plan ustala dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia $O \ 300$ odległości podstawowe od projektowanych obiektów terenowych (kubaturowych) w wielkości 20 m od osi gazociągu zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

§16

Z a o p a t r z e n i e w c i e p ł o

Plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło do celów gospodarczych z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi.

§17

T e l e k o m u n i k a c j a

1. Plan ustala:
 - 1) zaopatrzenie w łącza telefoniczne z sieci, realizowanej w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, w uzgodnieniu z gestorem sieci,
 - 2) obsługę abonentów za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez gestorów sieci.
2. Plan dopuszcza przebieg linii telefonicznych napowietrznych i podziemnych poza liniami rozgraniczającymi ulic, pod warunkiem zapewnienia służebności gruntowej dla tej sieci.

CZĘŚĆ C ■ USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH JEDNOSTEK STRUKTURALNYCH

Rozdział V

Szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§18

1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 13MN, 15MN, 16MN, 17MN, 19MN, 21MN, 23MN, 25MN, 26MN, 28MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 35MN, 36MN, 37MN, 56MN, 57MN:

- 1) adaptację, modernizację, rozbudowę, uzupełnienie oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz obiektów szklarniowych,
- 2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - a), podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
 - b), wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału na działki dla całego terenu;
 - c), wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej; d), minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 20 m dla zabudowy wolnostojącej

e). minimalna wielkość wydzielonych działek - 1000 m²; 3) obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do drogi krajowej nr 71 oraz drogi ekspresowej z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe) przy założeniu:
 - a), maksimum nachylenia połaci dachu - 45°, b), zastosowania jednolitej kolorystyki dachów.
- 2) dla terenów nowej zabudowy plan dopuszcza w przypadku stwierdzenia mniej korzystnych warunków gruntowo - wodnych, możliwość wyniesienia podpiwniczeń do wysokości 1m n.p.t.

Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 75 % działki.

Jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

- 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy;
- 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące;
- 3) plan dopuszcza realizację usług przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców:
 - a), w formie wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego, b), lub
 - c), jako obiekty wolnostojące w maksymalnej odległości 100 m od południowej linii rozgraniczającej drogi powiatowej nr 24188 (ul. Słowiańskiej)

§19

Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami 22MN/U, 45MN/U, 58MN/U

- 1) adaptację, modernizację, rozbudowę, uzupełnienie oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej oraz obiektów szklarniowych,
- 2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej i usługowej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:

- a), podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami;
 - b). wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału na działki dla całego terenu;
 - c). wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej; d). minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż
 - 20 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - 25 m dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem działalności usługowej jako obiektów wolnostojących e). minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej -1000 m²;
 - f). minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem działalności usługowej jako obiektów wolnostojących - 2500 m²
- 3) obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do drogi krajowej nr 71 oraz drogi ekspresowej z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych
- Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania obiektów:
- 1) maksymalna wysokość nowej zabudowy:
 - a), mieszkalnej do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe), b). budynki gospodarcze i usługowe -1 kondygnacja, c). maksimum nachylenie połaci dachu - 45°, d). jednolita kolorystyka dachów.
 - 2) Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
 - 3) Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 75 %.
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z dopuszczeniem działalności usługowej jako obiekty wolnostojące - 60%
3. Plan ustala usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące.
4. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
- 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako budynki wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,

§20

1. **Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami 2U/MN, 3U/MN, 11U/MN, 12U/MN, 38U/MN, 40U/MN, 42U/MN, 44U/MN, 49U/MN, 51 U/MN, 52U/MN, 53U/MN, 55U/MN:**
- 1) adaptację, modernizację, rozbudowę istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) realizację nowej zabudowy na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - a), podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
 - b). wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału na działki dla całego terenu,
 - c). wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego, d). minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 25 m dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego, e). minimalna wielkość wydzielonych działek dla zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego plan ustala na 2500 m²
 - 3) obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do drogi krajowej nr 71 oraz drogi ekspresowej z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych,
2. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:
- 1) usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 2) maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja,
 - 3) maksimum nachylenia połaci dachu - 40°,
 - 4) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów,
3. W stosunku do istniejącej i nowej zabudowy mieszkaniowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
- 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe) przy założeniu: a), nachylenia połaci dachu maksimum - 45°, b). zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów,

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
 - 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako budynki wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.
7. Na terenach charakteryzującymi się niekorzystnymi warunkami gruntowo - wodnymi plan ustala zakaz stosowania podpiwniczeń.

§21

1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1, do uchwały symbolem **46U,MN,ZN** realizację nowej zabudowy usługowej.
2. Plan ustala obsługę terenu przeznaczoną do zainwestowania przylegającą bezpośrednio do drogi ekspresowej z projektowanej drogi dojazdowej.
3. Na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:
 - 1) usługi wolnostojące, z wykluczeniem produkcji, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych,
 - 2) maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja,
 - 3) maksimum nachylenia połaci dachu - 40°,
 - 4) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów,
4. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenie o którym mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (druga kondygnacja stanowi poddasze użytkowe) przy założeniu: a), nachylenia połaci dachu maksimum - 45°, b). zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów,
5. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
6. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:
 - 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako budynki wolnostojące do 35 m² powierzchni zabudowy,
 - 2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,
7. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 60% powierzchni działki.
8. Na terenie charakteryzującym się niekorzystnymi warunkami gruntowo - wodnymi plan ustala zakaz stosowania podpiwniczeń.

§22

1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1, do uchwały symbolem 1P/U:
 - 1) realizację nowej zabudowy na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości:
 - a), podział na działki budowlane wymaga zapewnienia im obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami szczegółowymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami, b). wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych bądź w wyniku zniesienia własności po uprzednim wykonaniu wstępnej koncepcji podziału na działki dla całego terenu,
 - c). wielkość wydzielonych działek powinna być dostosowana do rodzaju zabudowy jednorodzinnej z dopuszczeniem działalności usługowej, d). minimalne szerokości krótszego boku wydzielonych działek nie powinny być mniejsze niż 30 m, e). minimalna wielkość wydzielonych działek - 3500 m²
 - f). obsługę terenu przeznaczoną do zainwestowania przylegającą bezpośrednio do drogi krajowej nr 71 z projektowanej drogi dojazdowej i lokalnej.
2. Plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) budynki usługowe nie mogą przekraczać wysokości 2 kondygnacji, a przemysłowe 1 kondygnacja przy założeniu:
 - a), maksimum nachylenia połaci dachu - 35°. b).
 zastosowania jednolitej kolorystyki dachów
 - 2) ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.
3. Plan ustala realizację obiektów usługowych i produkcyjnych wolnostojących, o uciążliwości (w rozumieniu przepisów szczególnych) nie wykraczającej poza granice działki.
4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.

§23

1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1, do uchwały symbolami 10EE, 24EE, 29EE, 39EE, 59EE, 60EE, 62EE zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą energetyczną
2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

§24

1. Plan ustala dla terenów oznaczonych na rysunku planu stanowiących załącznik Nr 1, do uchwały symbolami 8ZN, 14ZN, 18ZN, 20ZN, 27ZN, 34ZN, 41ZN, 43ZN, 48ZN, 50ZN, 54ZN:
 - 1) adaptację i ochronę istniejących zadrzewień oraz ich wzbogacanie o nowe nasadzenia
 - 2) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych
2. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia
3. Plan ustala zakaz wprowadzania zadrzewień oraz zakrzaceń wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia oraz w obszarze ograniczonego użytkowania.

§25

1. Plan ustala dla terenu oznaczonego na rysunku planu stanowiącego załącznik Nr 1, do uchwały symbolem 47LS: 1) zakaz wprowadzania obiektów kubaturowych
3. Plan dopuszcza realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej oraz związane z nimi urządzenia

CZĘŚĆ D - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA DRÓG

Rozdział VI

Szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego §26

- 1 Plan ustala obsługę komunikacyjną terenów, o których mowa w § 18 • § 25, zgodnie z ustaleniami rysunku planu. 2. Plan ustala w stosunku do terenów dróg - ulic oznaczonych na rysunku planu symbolem K następującą klasyfikację funkcjonalno - techniczną:
 - 1) KS - droga ekspresowa,
 - 2) KL - ulice lokalne,
 - 3) KD - ulice dojazdowe; ciągi pieszo - jezdne,
 - 4) KDP - ciągi pieszo - jezdne,
3. Dla dróg - ulic o których mowa w ust. 2 pkt.1 - 4 plan ustala:
 - 1) dla drogi - ekspresowej

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających
29KS	S	70,0 m

2) dla dróg - ulic lokalnych

Oznaczenie na rysunku planu	Klasa ulicy	Szerokość w liniach rozgraniczających	Przekrój poprzeczny
3KL	L	15,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
4KL	L	15,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
11KL	D	15,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
24KL	L	15,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa

3) dla dróg - ulic dojazdowych

5KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
6KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
7KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
8KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
9KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
10KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
12KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa zakończona placem do zawracania
13KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa zakończona placem do zawracania
14KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa zakończona placem do zawracania
15KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
16KD	D	10,0-13,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
17KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
18KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
19KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
20KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
23KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
25KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
26KD	D	10,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
27KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
28KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
32KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
33KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa

34KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
35KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa
36KD	D	12,0 m	1/2 jedna jezdnia dwupasowa

4. Plan ustala:

- 1) dla ciągów pieszo - jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami a). **21 KDP** szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m,
- b). **22KDP** szerokość w liniach rozgraniczających 8,0 m, c). **30KDP** szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 do 8,0 m, 2) linie rozgraniczające:
 - a), dla drogi krajowej nr 71 oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KG1/2** wschodnią linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu - 35 m w liniach rozgraniczających,
 - b). dla ulicy Słowiańskiej oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KL1/2** południową linię rozgraniczającą zgodnie z rysunkiem planu,
5. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymogi określone w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać drogi (ulice) i ich usytuowanie.
6. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających dróg (ulic).
7. Plan ustala linie zabudowy od drogi krajowej nr 71 w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej.
8. Plan ustala linie zabudowy od dróg lokalnych i dojazdowych oraz ciągów pieszo - jezdnych w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej zgodnie z rysunkiem planu.
9. Plan dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych w ulicach objętych planem:
 - 1) dwukierunkowych o minimalnej szerokości 2,0 m
 - 2) jednokierunkowych o minimalnej szerokości 1,5 m każda
 - 3) szczegółowe ustalenie lokalizacji nastąpi w porozumieniu z zarządcą ulicy na etapie projektu technicznego.
10. Plan ustala obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do drogi krajowej nr 71 z projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych.
11. Plan ustala dla inwestycji związanych z usługami komunikacyjnymi możliwość wjazdu z drogi krajowej nr 71 po uprzednim uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.

CZĘŚĆ E. - POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 27

1. W związku z wprowadzonymi zmianami określa się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości. Wartość stawki plan ustala na:
 - 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN - 20%
 - 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, U/MN, P/U - 30%
 - 3) dla działek komunalnych - 0%

§ 28

Tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzone uchwałą Rady Gminy i Miasta Aleksandrów Łódzki nr VI/38/90 z dnia 28 listopada 1990 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 20 poz. 163 z 1990 r) zmiany do planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki zatwierdzone uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr XLI/282794 z dnia 23 maja 1994 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 10 poz. 75 z 1994 r) na obszarze objętym zmianami planu.

§ 29

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Aleksandrów Łódzki

§ 30

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 31

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.