

Uchwała nr XXXVIII/353/09
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 8 czerwca 2009 roku

w sprawie: **uchwalenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego w obrębie A-1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r., nr 142 poz. 1591, z 2002 r., nr 214 poz. 1806; nr 153 poz. 1271, nr 113 poz. 984, nr 62 poz. 558, nr 23 poz. 220, z 2003 r., nr 162, poz. 1568, nr 80 poz. 717, z 2004 r., nr 116 poz. 1203, nr 102 poz. 1055, z 2005 r., nr 175 poz. 1457, nr 172 poz. 1441, z 2006 r., nr 17 poz. 128, z 2007 r., nr 173, poz. 1218, nr 48, poz. 327, z 2008 r., nr 223, poz. 1458, nr 180, poz. 1111, nr 223 poz. 1458 oraz z 2009 r., nr 52, poz. 420), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., nr 80 poz. 717, z 2004 r., nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492, z 2005 r., nr 113 poz. 954, nr 129 poz. 1087, z 2006 r., nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635, z 2007 r., nr 127 poz. 880 oraz z 2008 r., nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237 i nr 220 poz. 1413) w związku z uchwałą nr XIII/130/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim
uchwała, co następuje:

POSTANOWIENIA OGÓLNE
ROZDZIAŁ 1

§ 1. 1 Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, zwaną dalej planem, składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem do uchwały;
- 3) rozstrzygnięć nie będących ustaleniami planu, dotyczących sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, będących integralnym załącznikiem nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą nr XIII/130/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą, przedstawia plan w skali 1:1000, będący załącznikiem do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną, umożliwiających przestrzenny rozwój miejscowości Aleksandrów Łódzki z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego;
- 2) poprawę ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz uporządkowanie zagospodarowania przestrzennego i nadanie nowych form przestrzennych w strefach publicznych i niepublicznych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ileż w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Aleksandrów Łódzki – obręb A-1, stanowiące przepis gminny dla obszaru, którego granice określono w **§ 1 ust. 3** niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku planu w skali 1: 1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar określony na załączniku graficznym granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w **§ 1, ust. 3**;
- 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub przeznaczeniu terenu (różnej funkcji), w tym również granicę pomiędzy terenami dróg a terenami zabudowy;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie;
- 8) dopuszczalnym przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojazdy, zieleń i elementy małej architektury oraz określone rodzaje przeznaczenia w zakresie ustalonym w rozdz. 4 - „Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów”;
- 9) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługową działalność gospodarczą, która nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm wynikających z przepisów szczególnych (dotyczących oddziaływania na elementy środowiska przyrodniczego tj. wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, gleby, wody powierzchniowe, szatę roślinną, klimat akustyczny itp.);
- 10) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, służące zaspokajaniu popytu ludności na wszelkiego rodzaju dobra, towary i usługi, nastawione na przynoszenie dochodu (nastawione na zysk) tj. usługi z zakresu handlu (hurtowego i detalicznego), usługi finansowe, usługi gastronomii, itp;
- 11) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku (obiektu kubaturowego) od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń). Linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych. Plan dopuszcza, dla budynków istniejących, które są położone między linią nieprzekraczalną i linią rozgraniczającą drogi, możliwość remontu i nadbudowy oraz wymiany dachu, rozbudowę takiego budynku należy wykonać z zachowaniem wyznaczonej, nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 12) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki lub zespołu działek budowlanych, do całej powierzchni tej działki lub zespołu działek.

USTALENIA PLANU
ROZDZIAŁ 2

Ustalenia ogólne

§ 4. 1 Dla obszaru, o którym mowa w **§ 1 ust. 1 i 3** plan ustala:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenów, określone liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Plan nie określa:

- 1) granic terenów górniczych, granic terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, gdyż takie tereny nie występują w obszarze opracowania,
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ponieważ obiekty/obszary/wartości takie nie występują w obszarze opracowania;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ obszary takie (w myśl rozumienia ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 roku) nie występują w obszarze opracowania.

3. Plan na całym obszarze ustala zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu, z wyjątkiem obiektów wymienionych w ust.4.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych na potrzeby budowy w obrębie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja docelowa, w okresie ważności pozwolenia na budowę.

§ 5. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1, ust. 3, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

§ 6.1. Plan wyodrębnia **tereny, o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego**, wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNu, 2MNu**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW**;
- 3) tereny zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej – stacje trafo, oznaczone na rysunku planu symbolami **1E, 2E**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDD**.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

§ 7. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, niezbędne do wykonania projektu budowlanego, należy określać według ustaleń ogólnych dla całego obszaru objętego planem (rozdział 3) oraz ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów w granicach obowiązywania planu (rozdział 4) z uwzględnieniem ustaleń dotyczących obsługi komunikacyjnej (rozdział 5) oraz infrastruktury technicznej (rozdział 6).

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia ogólne dla całego obszaru.

§ 8.1 Plan ustala następujące warunki w zakresie **ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego** w całym obszarze planu zakazując:

- 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko jest wymagane obligatoryjnie;
- 2) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane z wyjątkiem:
 - a) realizacji inwestycji celu publicznego, w tym budowy i przebudowy dróg oraz budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
 - b) lokalizacji garaży lub parkingów samochodowych, lub zespołów parkingów dla nie mniej niż 300 samochodów osobowych;
 - c) zespołów zabudowy mieszkaniowej o powierzchni nie mniejszej niż 2 ha;
- 3) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej mogącej powodować:
 - a) emisję do powietrza zanieczyszczeń o charakterze odorowym.
 - b) wprowadzenia do powietrza atmosferycznego zanieczyszczeń w ilościach powodujących przekroczenie dopuszczalnych norm stężeń;
- 4) wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników z tymi ściekami;
- 5) prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub zespołu działek, do których inwestor posiada tytuł prawny;
- 6) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

2. Plan ustala:

- 1) obowiązek na terenie każdej posesji, przeznaczonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, zapewnienia miejsc do składowania odpadów;
- 2) obowiązek na terenach przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną zapewnienia miejsc do składowania odpadów w ilościach wystarczających dla zaspokojenia mieszkańców poszczególnych zespołów zabudowy;
- 3) selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gminie;

3. Plan przyjmuje zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej :

- 1) **MNu, MW** – jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
Dla w/w terenów obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 9.1. Plan ustala, **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości** objętych planem oraz obszary wymagające przeprowadzenia nowych podziałów nieruchomości objętych planem na zasadach określonych w niniejszym paragrafie.

2. Plan przewiduje dokonywanie podziałów określonych w ustawie o gospodarce nieruchomościami, w tym na wszystkich terenach wyznaczonych w planie, dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek. Warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1MNu i 2MNu**, plan dopuszcza możliwość podziału istniejących działek przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki 20,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 4) możliwość wydzielenia działek pod przepompownię, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW i 2MW** plan przewiduje dokonywanie nowych podziałów na działki budowlane przy spełnieniu następujących warunków:

- 1) nowe granice podziału na działki budowlane muszą być równoległe lub prostopadłe do przynajmniej jednej, istniejącej granicy działki dzielonej;
- 2) minimalna szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki 25,0 m;
- 3) wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2500 m²;
- 4) działka musi mieć obsługę komunikacyjną z drogi publicznej;
- 5) możliwość wydzielenia działek pod przepompownię, podziału należy dokonać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10.1. Plan ustala następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
możliwość lokalizacji w przestrzeni ulic (wyznaczonych przez linie rozgraniczające) poza pasem jezdnym, obiektów o funkcji małej architektury (itp. słupy ogłoszeniowe, reklamy o powierzchni całkowitej nie większej niż 1,2 m x 1,5 m), zieleni urządzonej, oświetlenia, przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych a także uzyskania zgody zarządcy dróg;
- 2) zakaz lokalizacji w przestrzeniach ulic tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 3) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią ulic ogrodzeń z wypełnieniem z prefabrykatów betonowych (pełnych i ażurowych) oraz ogrodzeń wykonanych z blachy;
- 4) zakaz wznoszenia masztów i wież o wysokości powyżej 20,0 m.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów.

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNu, 2MNu plan ustala:**

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – nieuciążliwe usługi towarzyszące nie zakłócające funkcji mieszkaniowej obszaru, wbudowane lub dobudowane do budynku o funkcji podstawowej i tworzącej z nim zwartą całość architektoniczną, stanowiące maksimum 40 % całkowitej powierzchni zabudowy;
- 3) zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących budynków oraz realizacji nowej zabudowy na zasadach określonych w niniejszym paragrafie; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w pkt. 4 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w pkt. 4) wynikające z obowiązku zachowania jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych,

- dopuszcza się również stosowanie dachów płaskich, itp.);
- 4) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na działce obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - b) nowe budynki mieszkalne należy lokalizować jako wolnostojące lub przy granicy z działką sąsiednią;
 - c) wysokość zabudowy mieszkaniowej – maksimum dwie kondygnacje naziemne, przy czym ostatnia kondygnacja stanowić powinna poddasze użytkowe, rzędna parteru maks do 50 cm ponad poziomem terenu, całkowita wysokość budynku maksimum 9,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyższej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,
 - d) lokalizacja budynku mieszkalnego na działce z kalenicą równoległą do pasa drogowego z możliwością odchylenia wynikającego z prostopadłości kalenicy do granic bocznych działki, na której będzie posadowiony budynek;
 - e) dachy budynków mieszkalnych należy projektować jako dwu-, cztero lub wielospadowe, o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie 20°-45°;
 - f) lokalizację garaży i pomieszczeń gospodarczych jako wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego i stanowiące z nim zwartą bryłę architektoniczną, plan dopuszcza realizację budynków gospodarczych i garaży usytuowanych przy granicy działki z sąsiadem lub jako wolnostojące, przy zachowaniu linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
 - g) dachy budynków gospodarczych i garaży należy projektować jako jedno-, dwu lub czterospadowe o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie do 40°;
 - h) wysokość garaży i budynków gospodarczych – 1 kondygnacja użytkowa, o maksymalnej wysokości budynku 6,0 m – mierzonej od poziomu gruntu przy głównym wejściu/wejździe do budynku do górnej płaszczyzny stropu,
 - i) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych, zalecana naturalna kolorystyka materiałów budowlanych pochodzenia mineralnego (preferowany – kolor ceramiki, czerwony, brązowy), całkowity zakaz stosowania dachów niebieskich, jaskrawozielonych i fioletowych;
 - j) zakaz stosowania okładzin winylowych typu siding jako materiału wykończeniowego elewacji;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 0,5;
 - 7) powierzchnia zabudowy na poszczególnych działkach – maksimum 45% powierzchni działki;
 - 8) powierzchnia biologicznie czynna minimum 45% powierzchni działek;
 - 9) w zagospodarowaniu własnej działki lub zespołu działek należy przewidzieć minimum 2 miejsca postojowe dla samochodów osobowych;
 - 10) uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6.

§ 12.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MW , 2MW plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – ciągi piesze, ciągi pieszo-jezdne, drogi wewnętrzne, place zabaw dla dzieci, tereny zielone, miejsca parkingowe, sieć i urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, lokale usługowe lokalizowane w parterze budynków mieszkalnych oraz na innych kondygnacjach, usługi o charakterze świadczeń osób fizycznych i prawnych na rzecz innych osób (poradnictwo specjalistyczne np: biura tłumaczeń, kancelarie prawnicze, gabinety lekarskie);
- 3) zasady i warunki kształtowania zabudowy:
 - a) przy lokalizacji zabudowy na terenie obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy,
 - b) wysokość zabudowy – maksimum cztery kondygnacje naziemne, przy czym w przypadku realizacji czterech kondygnacji obowiązek wykonania czwartej kondygnacji w bryle

dachu lub wycofanej (w przypadku stosowania dachów płaskich), całkowita wysokość budynku maksimum 16,0 m – mierzona od poziomu gruntu przy głównym wejściu do budynku do górnej płaszczyzny stropu bądź najwyżej położonej krawędzi stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową,

- c) zakaz lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej, garaży i wiat, garaże i pomieszczenia gospodarcze należy lokalizować w bryle budynku mieszkalnego,
- d) dachy budynków należy projektować o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połąci w zakresie 0°-45°, lub możliwość stosowania dachów mansardowych,
- e) pokrycie dachowe budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie dla wszystkich budynków zlokalizowanych na danym terenie; zalecana kolorystyka pokrycia dachowego to nieagresywna czerwień, kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz,
- f) zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (np. typu siding) i blach jako materiału wykończeniowego elewacji budynków oraz gontów papowych i papy jako pokrycia dachowego (nie dotyczy dachów płaskich),
- g) przy projektowaniu budynku zalecane jest wykorzystanie rozwiązań wprowadzających rozróżnienie bryły – strukturalne, barwne, lub fakturowe,
- h) w elewacji budynku zalecana kolorystyka neutralna i pastelowa. Zakaz stosowania jaskrawych kolorów.
- 4) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 30% powierzchni działek budowlanych;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działek budowlanych;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy do 1,5;
- 7) w zagospodarowaniu działki lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią ilość miejsc postojowych dla samochodów w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny przy uwzględnieniu minimalnych wskaźników parkingowych min. 1,2 miejsce postojowe /1 mieszkanie i dodatkowo dla gości należy dodać 10% z liczby miejsc wyliczonych na podstawie wskaźnika;
- 8) następujące warunki i zasady kształtowania ogrodzeń:
 - a) plan ustala obowiązek stawiania podmurowanych ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem metalowym bądź drewnianym lokalizowanych w granicy działki z przestrzenią drogi publicznej,
 - b) plan nie dopuszcza stosowania betonowych prefabrykatów jako wypełnienie przęseł ogrodzenia,
 - c) maksymalna wysokość ogrodzenia: 1,6 m;

2. Uzbrojenie terenów przeznaczonych pod zabudowę zgodnie z ustaleniami określonymi w Rozdziale 6; obowiązek podłączenia wszystkich budynków do sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1E, 2E plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy urządzeń infrastruktury technicznej – stacje trafo;
- 2) obowiązek lokalizacji budynków stacji transformatorowych 15/0,4 kV przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną określa się na minimum 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy na 60% powierzchni działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia szczegółowe w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 14.1. Plan ustala następujące zasady rozbudowy systemu komunikacyjnego w obszarze obowiązywania ustaleń planu wyznaczając:

- 1) projektowaną drogę publiczną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, obsługującą komunikacyjnie obszar planu, o klasie drogi lokalnej „L”, o szerokości w liniach rozgraniczających

15,0 m a w rejonie włączenia w ul. Daszyńskiego w granicy istniejącej działki, droga o przekroju jednojezdniowym, dwupasmowym;

- 2) projektowaną drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDD**, obsługującą komunikacyjnie obszar planu, o klasie drogi dojazdowej „D”, o szerokości w liniach rozgraniczających i parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi. Plan wyznacza tylko południową linię rozgraniczającą tej drogi (pod pas drogowy drogi 1KDD przeznacza się działki nr 24 i nr 3), pozostały pas drogowy zlokalizowany jest na terenie miejscowości Ruda Bugaj, bezpośrednio przy granicy planu.

2. Projektowana droga oznaczona symbolem 1KDL powiązana jest z miejskim układem komunikacyjnym poprzez skrzyżowanie w poziomie terenu z ul. Daszyńskiego i stanowi kontynuację ul. Sobieskiego na terenie miejscowości Ruda Bugaj.

3. Parametry techniczne poszczególnych klas dróg (ulic) oraz parametry narożnych ściegów linii rozgraniczających na skrzyżowaniu ulic powinny spełniać wymogi zawarte w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

4. Dla terenu dróg, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 plan ustala lokalizację urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej, miejsc postojowych i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia szczegółowe w zakresie uzbrojenia

§ 15.1. Plan ustala zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Lokalizacja projektowanych urządzeń liniowych nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z wyjątkiem przyłączy do budynków i posesji, w liniach rozgraniczających ulice, przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości do przepisów odrębnych.

3. Plan dopuszcza lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe słupowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na całym obszarze objętym planem pod warunkiem, że uciążliwość tych urządzeń nie będzie wykraczać poza granice terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

§ 16.1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

- 1) jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę – gminną sieć wodociagową;
- 2) plan ustala konieczność wyposażenia (projektowanej i rozbudowywanej) sieci wodociagowej w hydranty p. poż. zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w celu zapewnienia dostępu do wody na całym obszarze sieć wodociagową należy projektować zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) w celu zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych, budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających.

§ 17.1. W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowo – gospodarczych do sieci kanalizacji komunalnej i unieszkodliwianie ich na oczyszczalni komunalnej na terenie gminnej oczyszczalni ścieków;
- 2) obowiązek podłączenia wszystkich nieruchomości do sieci kanalizacyjnej po jej oddaniu do użytkowania, z jednoczesną likwidacją szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości płynne;
- 3) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (1MNu, 2MNu) plan dopuszcza do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji zbiorczej odprowadzanie ścieków do atestowanych szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników do punktu zlewnego;

- 4) zakaz wprowadzania nieczyszczonych ścieków komunalnych do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

§ 18.1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej (przez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu w granicy własnych działek);
- 2) odprowadzenie wód opadowych z jezdni ulic, chodników, ścieżek rowerowych i terenów utwardzonych przez urządzenia ściekowe (płaskie, korytkowe lub kryte) i studzienki do kanalizacji deszczowej, a do czasu jej wybudowania przykanalikiem lub ściekiem przychodnikowym do rowu przydrożnego, itp., preferowane jest wykorzystywanie tych wód opadowych w obiegach zamkniętych – z zachowaniem zasady, aby zatrzymać na miejscu wszystkie odpływy, które ze względu na swoje zanieczyszczenie nie wymagają odprowadzenia do kanalizacji i wykorzystać je, a nadmierne odpływy rozsączyć w gruncie lub dążyć do opóźnienia odprowadzania wód opadowych do wód otwartych;
- 3) obowiązek instalowania separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczelnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych oraz parkingów;
- 4) plan nakazuje kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych na teren poza granicami własności.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenie w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, plan ustala:

- 1) z lokalnych kotłowni i indywidualnych źródeł ciepła z obowiązkiem stosowania kotłów posiadających certyfikaty bezpieczeństwa ekologicznego z zastosowaniem paliw grzewczych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (tj. gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste);
- 2) plan dopuszcza zaopatrzenie ze źródeł odnawialnych.

§ 20.1 W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz ziemny jest możliwe z sieci gazociągów średniego lub niskiego ciśnienia. Przyłączanie nowych odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie na zasadach zawartych w obowiązującym Prawie Energetycznym po każdorazowym uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i będzie zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) w pasach drogowych rezerwacje terenu pod lokalizację sieci gazowej;
- 3) zasady budowy gazociągów w ulicach muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.

2. Dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.

3. Do czasu wybudowania sieci gazowej, plan dopuszcza zaopatrzenie w gaz z butli lub zbiorników lokalizowanych w granicach działki inwestora.

§ 21.1 Plan ustala w zakresie zaopatrzenie w energię elektryczną :

- 1) zasilanie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, bezpośredni dosył energii elektrycznej do poszczególnych odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) rozbudowę sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV słupowych w liniach rozgraniczających ulic.

§ 22.1. Plan ustala w zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic;

- 2) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 3) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego.

2. Plan ustala zakaz lokalizacji wysokościowych wież telefonii komórkowej w obrębie całego terenu opracowania.

§ 23.1. W zakresie **usuwania nieczystości stałych** plan ustala selekcję i gromadzenie odpadów i nieczystości stałych w wyznaczonych na działkach lub zespołach działek urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia oraz ich odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym przez gminę.

ROZDZIAŁ 7

Ustalenia przejściowe i końcowe

§ 24. Wysokość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się na **30%** wzrostu wartości nieruchomości dla całego terenu.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się burmistrzowi Gminy Aleksandrów Łódzki Łódzkiego.

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