

Projekt

z dnia 15 kwietnia 2019 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX/ /19
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 25 kwietnia 2019 r.

w sprawie: **ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Pabianickiej w Aleksandrowie Łódzkim**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ust. 1-3 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506)

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną oraz dwoma zjazdami z ul. Pabianickiej na działkach nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmentach działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim.

1. **§ 2.** Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. **§ 3.** Dla całej inwestycji ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkania – 30 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania – 90 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 190;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 245.

§ 4. Nie przewiduje się wydzielania lokali na działalność handlową lub usługową.

§ 5. W ramach zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu przewiduje się:

- 1) przebudowę istniejącej infrastruktury w zakresie niezbędnym ze względu na konieczność likwidacji kolizji z projektowanym zamierzeniem. Przebudowa odbędzie się na warunkach określonych przez gestorów sieci, w oparciu o zawarte z nimi umowy;
- 2) realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi.

§ 6. Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Konstantynowskiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się na terenie, i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. Na terenie inwestycji wykonana zostanie kanalizacja teletechniczna umożliwiająca przyłączenie inwestycji do infrastruktury teletechnicznej dostawcy usług telekomunikacyjnych.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych: 75m³/dobę;
- 2) zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych: 5 dm³/s;

- 3) zapotrzebowanie na energię: 500 kW;
- 4) ilość i sposób odprowadzania ścieków: 75 m³/dobę do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 5) zapotrzebowanie na ciepło z sieci miejskiej: 1 500 000 kWh;
- 6) liczba miejsc postojowych : 1 miejsce na mieszkanie;
- 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych,
 - b) budynki zlokalizowane będą w południowej części nieruchomości, tworząc zespół skupiony wokół centralnego dziedzińca,
 - c) w centrum dziedzińca przewidziano zielony skwer z placem zabaw dla dzieci i miejscem wypoczynku i spotkań mieszkańców,
 - d) na terenie nieruchomości wyznaczono ciągi pieszo jezdne pełniące również funkcję dróg pożarowych,
 - e) w północnej i zachodniej części działki wyznaczono pasy terenu przeznaczone pod parkingi dla samochodów osobowych. Pasy te, uzupełnione nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej będą również pełniły funkcje izolacyjną od terenów sąsiednich: ciepłowni i pasa drogi krajowej,
 - f) przewiduje się budowę dwóch zjazdów publicznych z ul. Pabianickiej (jednokierunkowych - wjazd i wyjazd),
 - g) koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 9) Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:
 - a) powierzchnia inwestycji: 22414 m²,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna: ~8200 m²,
 - c) powierzchnia zabudowy: ~4855 m²,
 - d) intensywność zabudowy: ~0,87,
 - e) maksymalna wysokość: 14m, 4 kondygnacje,
 - f) geometria dachu: dach płaski o kącie nachylenia do 5°,
 - g) maksymalna szerokość elewacji: 120 m,
 - h) ilość mieszkań: 190-245,
 - i) ilość PUM: ~13600 m²,
 - j) średnia wielkość mieszkania: 60m²,
 - k) planowana powierzchnia mieszkań: 30-90 m²,
 - l) ilość miejsc postojowych: 1/mieszkanie;
- 10) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
 - a) inwestycja będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, nie przewiduje się emisji do atmosfery,
 - b) inwestycja będzie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i kanalizacji deszczowej,
 - c) nie przewiduje się poboru wód podziemnych ani wprowadzania ścieków do gruntu,
 - d) niezanieczyszczone wody opadowe z dachów będą odprowadzane na tereny zielone,

- e) wody opadowe z terenów utwardzonych, które mogą zostać zanieczyszczone będą odprowadzane, po ich odpowiednim podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej,
- f) nie przewiduje się emisji hałasu ani promieniowania elektromagnetycznego.

§ 8. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowane będą w obrębie A-9 miasta Aleksandrów Łódzki na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych:

- 1) nr ewid. 375, KW LD1G/00038978/9;
- 2) nr ewid. 376/2, KW LD1G/00084631/2;
- 3) nr ewid. 377, KW LD1G/00084631/2.

§ 9. Wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) nr ewid. 251/2, obręb A-9, brak KW;
- 2) nr ewid. 251/3, obręb A-9, KW LD1G/00038978/9.

§ 10. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących:

- 1) nr ewid. 378, obręb A-9, KW LD1G/00038978/9;
- 2) nr ewid. 297/1, obręb A-9, KW LD1G/00066200/0;
- 3) nr ewid. 297/2, obręb A-9, KW LD1G/00102148/2;
- 4) nr ewid. 435, obręb A-9, KW LD1G/00071559/9;
- 5) nr ewid. 439, obręb A-9, KW LD1G/00071559/9;
- 6) nr ewid. 443, obręb A-9, KW LD1G/00071559/9.

§ 11. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

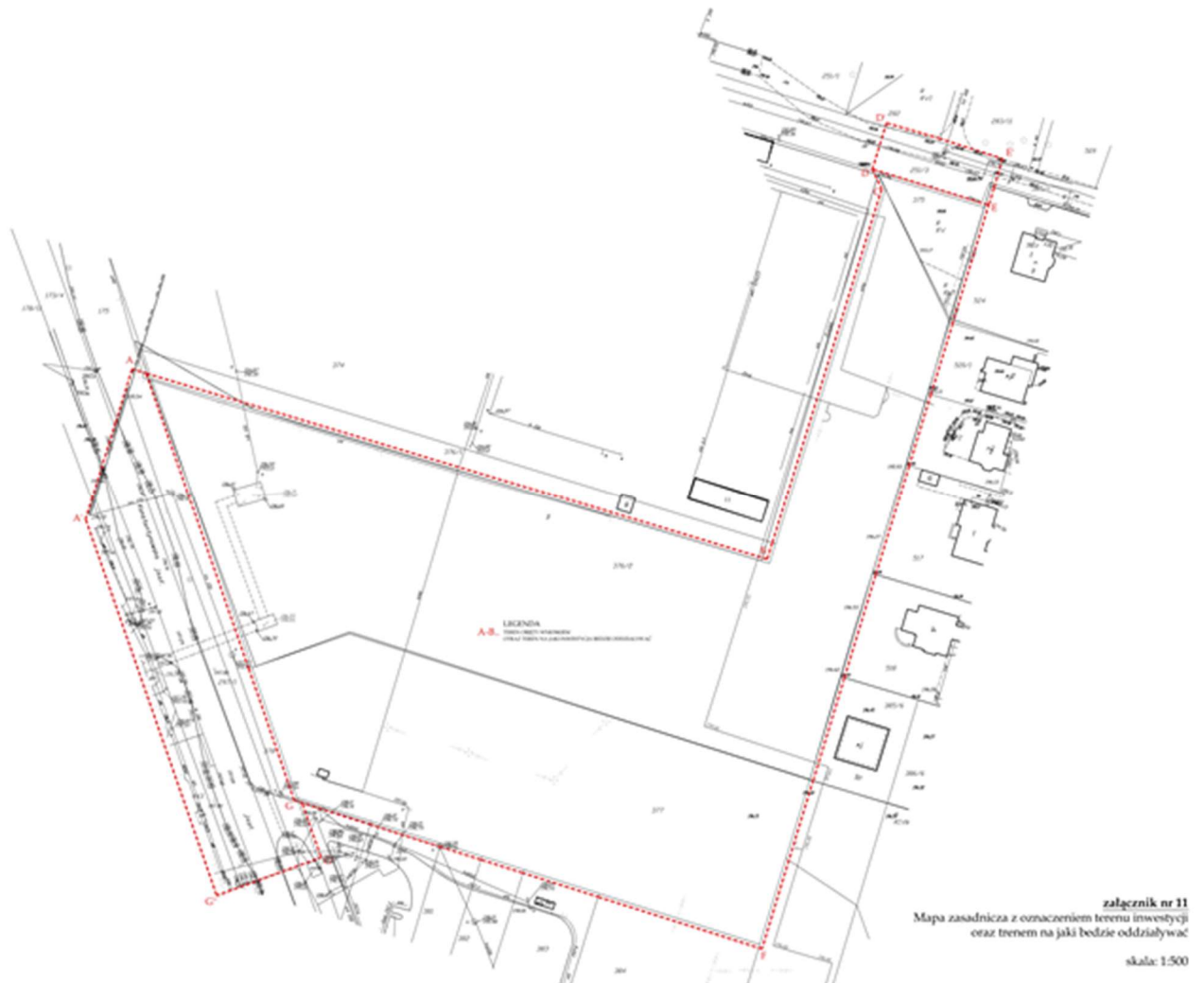
- 1) teren objęty inwestycją nie znajduje się w zasięgu strefy ochrony konserwatorskiej;
- 2) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany uwzględnić ochronę środowiska na obszarze prowadzenia prac, a w szczególności ochronę gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych.

§ 12. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

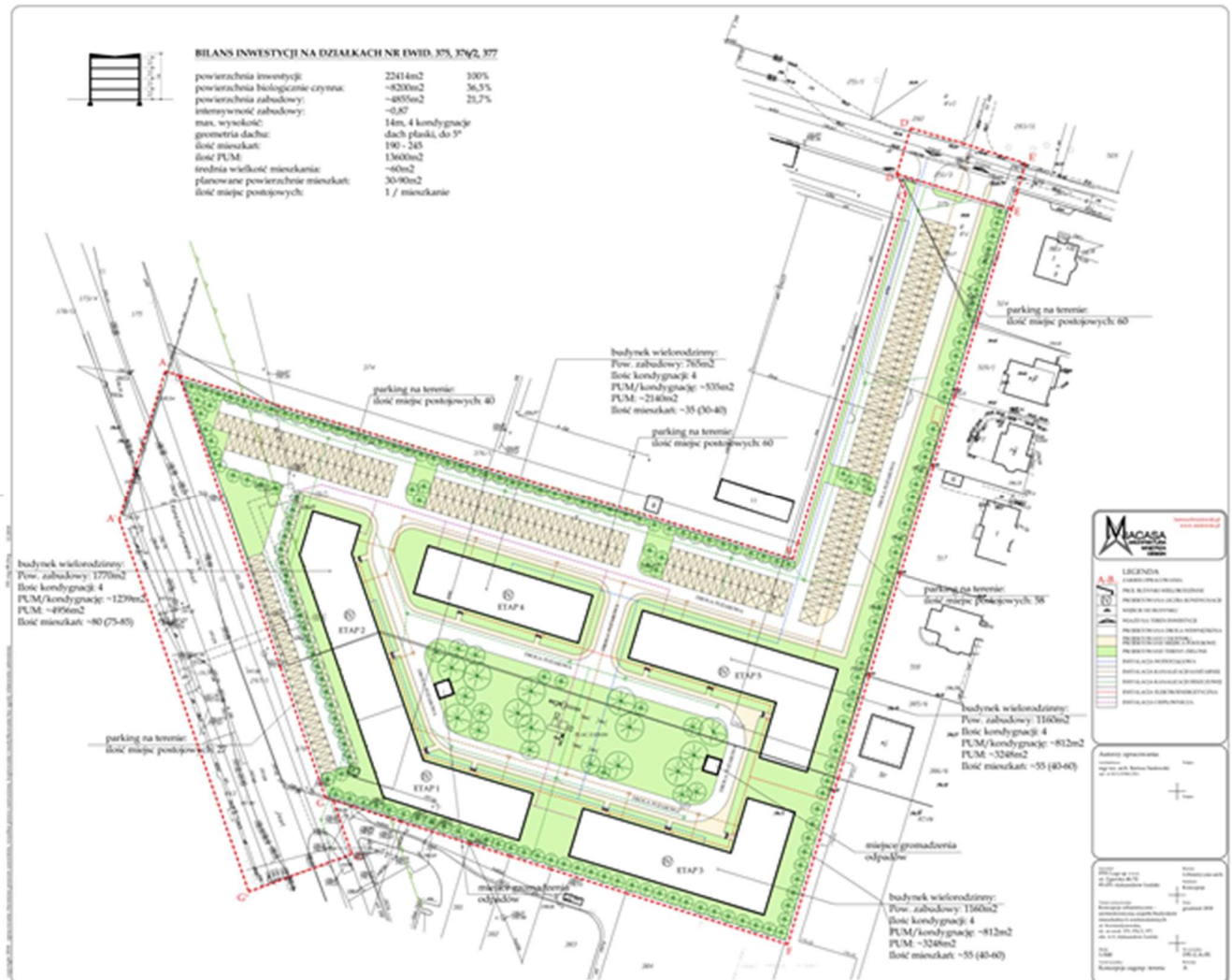
§ 13. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia.....2019 r.



UZASADNIENIE

Podstawowym uwarunkowaniem przystąpienia do ustalenia lokalizacji inwestycji polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ul. Pabianickiej na działkach nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmentach działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim jest wniosek złożony przez inwestora dnia 9 stycznia 2019 roku, za pośrednictwem Burmistrza do Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzki.

Zgodnie z art. 7 ust. 10 ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. z 2018 r. poz. 1496.) Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego zamieścił ww. wniosek wraz z załącznikami na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Gminy Aleksandrów Łódzki w zakładce „Zagospodarowanie przestrzenne”. Następnie podał do publicznej wiadomości informację o zamieszczeniu wniosku na BIP, w której wskazał miejsce, formę i termin składania uwag. Uwagi od osób, do powyższego, nie wpłynęły. Kolejno Burmistrz powiadomił o możliwości przedstawiania opinii oraz wystąpił o uzgodnienie ww. wniosku do właściwych instytucji wskazanych w ustawie.

Do momentu podjęcia uchwały przez Radę Miejską inwestor może modyfikować wniosek. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy art. 7 ust. 1-15 wyżej wspomnianej ustawy.

W dniu 6 marca 2019 roku został złożony przez inwestora Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszącej – uzupełnienie. W związku z tym zostały ponowione czynności wymienione w art. 7 ust 1-15 wspomnianej ustawy.

Rada Miejska podejmuje uchwałę o ustaleniu lokalizacji inwestycji mieszkaniowej w terminie 60 dni od dnia złożenia przez inwestora wniosku. Rada Miejska, podejmując uchwałę, bierze pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Burmistrz przedkłada Radzie Miejskiej projekt uchwały wraz z opiniami i uwagami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień. W przypadku, gdy wniosek dotyczy terenu, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, Burmistrz przedkłada również opracowanie ekofizjograficzne oraz prognozę oddziaływania na środowisko, sporządzone na potrzeby planu. Na danym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku ze zmianą przyjętą uchwałą nr LIX/559/18 z dnia 27 września 2018 r., dla którego nie sporządzono prognozy oddziaływania na środowisko.