

Łódzk.2006.394.3038

**UCHWAŁA Nr LVII/391/06
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM**

z dnia 28 września 2006 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru Miasta Aleksandrów
Łódzki położonego w obrębie A-2 obejmującego działkę o nr ewid. gruntów
105/63.**

(Łódź, dnia 29 listopada 2006 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j.: Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/293/05 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 sierpnia 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru Miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-2 obejmującego działkę o nr ewidencyjnym gruntów 105/63, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru Miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-2 obejmującego działkę o nr ewid. gruntów 105/63, zwanego dalej "planem" wraz z rysunkiem planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały, wykonany na mapie katastralnej w skali 1:1000.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki - stanowiący załącznik Nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej - stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

3. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki, przy uwzględnieniu prawomocnych decyzji administracyjnych.

4. Granice obowiązywania ustaleń planu wyznaczają:

- 1) od północy południowa granica działki nr ew. 105/50 - droga wewnętrzna;
- 2) od wschodu - zachodnia granica działki nr ew. 105/44 - droga wewnętrzna;
- 3) od południa - ulica Piotrkowska (droga powiatowa);

4) od zachodu - wschodnia granica działki nr ew. 105/62.
Granice wyznaczone na rysunku planu stanowią załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) przeznaczenie terenu dla funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej i usług wraz z liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub odmiennych zasadach zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie terenu, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska;
- 3) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej terenu z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) wskazanie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejących rezerw, lokalizacji nowych urządzeń.

§ 3. Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie katastralnej w skali 1:1.000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami);
- 5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 6) przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej) - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej) - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 8) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych) lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 10) maksymalnej wysokości - należy przez to rozumieć definicje zawartą w przepisach szczególnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 11) szkodliwym oddziaływaniu na środowisko - należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki - należy przez to rozumieć, że w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej na terenie nieruchomości nie powstaną żadne skutki w postaci szkodliwego lub uciążliwego oddziaływania na środowisko;
- 13) ekologicznych nośnikach energii - należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim

poziomie czystości emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

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

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) przeznaczenie terenu;
- 3) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia rozgraniczająca ulic;
- 6) elementy infrastruktury technicznej.

3. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne dotyczące przeznaczenia terenu

§ 5. Ustala się następujący symbol określający w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenu MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 6. Teren o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania został wyodrębniony liniami rozgraniczającymi i oznaczony w następujący sposób - oznaczenie literowe, duże litery określają podstawową funkcję przeznaczenia i zagospodarowania terenu określoną w ustaleniach planu w § 5.

§ 7. Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW, który zalicza się do terenu "pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną" w rozumieniu przepisów szczególnych oraz który zalicza się do terenu chronionego akustycznie;
- 2) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenu, obowiązują aktualne przepisy szczególne.

§ 8. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, plan ustala:

- 1) zakaz umieszczania wolnostojących reklam wieloprzestrzennych na terenie zabudowy mieszkaniowej;
- 2) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenie przeznaczonym na cele zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakaz stosowania czystej bieli oraz agresywnych barw na elewacji i dachu.

§ 9. Plan nie ustala zagospodarowania przestrzeni publicznych.

§ 10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

- 1) ogrodzenie działki budowlanej musi być lokalizowane w wyznaczonych liniach rozgraniczających drogi;
- 2) ogrodzenie frontowe działki - ażurowe o maksymalnej wysokości 1,8 m z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm, z zakazem stosowania ogrodzeń litych;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

§ 11. Plan nie ustala sposobów tymczasowego zagospodarowania.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych,
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu,
 - c) emisji zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - d) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - e) przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi;
- 2) w całym obszarze wprowadza się obowiązek:
 - a) ogrzewania budynku z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
 - b) gromadzenia i selekcji odpadów na posesji w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy,
 - c) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych.

§ 13. Plan nie ustala zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Plan nie ustala warunków w zakresie podziału i łączenia istniejących działek.

Rozdział 3

Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - usługowa (handlowa);
- 3) charakter działań - zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy w obrysie istniejącej bryły budynku, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
- 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla istniejącej zabudowy maksymalną powierzchnię zabudowy 90% powierzchni działki,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 5% powierzchni działki,
 - d) maksymalną intensywność zabudowy 1,2;
- 5) architektura:
 - a) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, przy przebudowie możliwość stosowania dachów płaskich, jednospadowych lub dwuspadowych o kącie nachylenia do 25° z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
 - b) dla zabudowy zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, z zakazem stosowania sidingu,
 - c) możliwość lokalizacji usług zlokalizowanych w parterze budynku;
- 6) warunki ochrony, nakazy i zakazy:
 - a) usługi zlokalizowane w parterze budynku pod warunkiem, że ich szkodliwe oddziaływanie nie wykroczy poza granice działki,

- b) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne,
- c) zakaz realizacji produkcji;
- 7) obsługę komunikacyjną dla terenu MW od drogi wewnętrznej działki nr ew. 105/50.

Rozdział 4

Infrastruktura techniczna

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie istniejącego budynku w wodę w systemie centralnym poprzez istniejące przyłącza wodociągowe.

§ 17. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj, poprzez istniejące przyłącze kanalizacyjne oraz sieć kanalizacji sanitarnej;
- 2) ścieki odprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych.

§ 18. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych z terenu w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej;
- 2) odprowadzanie powierzchniowe i przez infiltrację do gruntu wody opadowe z dachu budynku w terenie zabudowy wielorodzinnej;
- 3) że wszystkie rozwiązania z zakresu odwodnienia terenu powinny zabezpieczać czystość odbiorników wód powierzchniowych i gleby;
- 4) odbiornikami wód opadowych są rowy melioracyjne, dopływy rzeki Bzury i rzeki Zimnej Wody;
- 5) warunki odprowadzania wód opadowych do odbiorników, z uwzględnieniem ich oczyszczania zgodnie z obowiązującymi przepisami, określa organ wydający pozwolenia wodnoprawne.

§ 19. W zakresie dostawy energii elektrycznej ustala się zasadę zasilania w energię elektryczną z istniejącej sieci napowietrzno - kablowej średniego napięcia i niskiego napięcia oraz poprzez istniejące przyłącza elektroenergetyczne.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi - ciepło ze źródła zdalacznego.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się zaopatrzenie do celów gospodarczych i grzewczych poprzez istniejące przyłącze gazowe z sieci gazowej średniego ciśnienia.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji, zgodnie z przyjętym planem gospodarki odpadami gminy.

Rozdział 5

Obrona cywilna

§ 23. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w wyznaczonych podpiwniczeniach budynków wielokondygnacyjnych, należy przewidzieć odpowiednie pomieszczenia o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem ochrony ludności od zagrożeń szczególnych;
- 2) zobowiązuje się inwestorów i użytkowników do zapewnienia łączności telefonicznej do celów alarmowych; przy rozbudowie sieci telefonicznej;
- 3) obowiązek lokalizacji hydrantów nadziemnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami obrony cywilnej.

Rozdział 6

Ustalenia końcowe

§ 24. Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się dla terenu 0%.

§ 25. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku na obszarze objętym niniejszą zmianą.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Aleksandrów Łódzki.

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

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

**ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA OBSZARU MIASTA ALEKSANDROWA
ŁÓDZKIEGO POŁOŻONEGO W OBRĘBIE A-2 OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ O NR
EWID. GRUNTÓW 105/63**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI**

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 3

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE
ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI DLA OBSZARU MIASTA ALEKSANDRÓW
ŁÓDZKIEGO POŁOŻONEGO W OBRĘBIE A-2 OBEJMUJĄCEGO DZIAŁKĘ O NR**

**EWID. GRUNTÓW 105/63 INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNY GMINY ORAZ ZASAD ICH
FINANSOWANIA**

W oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego" ustala się:

1. Zakres inwestycji
 - 1.1. Kanalizacja sanitarna:
Modernizacja kanalizacji w obiekcie $200 \text{ m} \times 360 \text{ zł/mb} = 7200,00 \text{ zł}$
 - 1.2. Wodociągi:
Modernizacja wodociągu w obiekcie $300 \text{ m} \times 180 \text{ zł/mb} = 5400,00 \text{ zł}$
 - 1.3. Energetyka:
Modernizacja kabli energetycznych w obiekcie $600 \text{ m} \times 250 \text{ zł/mb} = 15.000,00 \text{ zł}$
 - 1.4. Koszt remontu budynku bez infrastruktury $1.056,96 \text{ m}^2 \times 800 \text{ zł} = 845.568,00 \text{ zł}$
 - 1.5. Koszty na remonty bieżące za $1 \text{ m}^2 - 1,20 \text{ zł} \times 4 \text{ kondygnacje} \times 264,24 \text{ m}^2 \text{ pow. Zabudowy} = 1.263,55 \text{ zł} \times 12 \text{ miesięcy} = 15.162,60 \text{ zł}$
 - 1.6. Czynsz ustalony dla mieszkań komunalnych $80,00 \text{ zł}$
2. Źródła finansowania:
Budżet gminy na ogólną kwotę $883.330,60 \text{ zł}$, przy wykorzystaniu środków pomocowych i funduszy strukturalnych.