

UCHWAŁA NR L/467/10
RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 7 kwietnia 2010 r.

w sprawie zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki

Działając 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, Dz. U. z 2002 r., nr 214 poz. 1806; nr 153 poz. 1271, nr 113 poz. 984, nr 62 poz. 558 i nr 23 poz. 220, Dz. U. z 2003 r., nr 162, poz. 1568 i nr 80 poz. 717, Dz. U. z 2004 r., nr 116 poz. 1203 i nr 102 poz. 1055, Dz. U. z 2005 r., nr 175 poz. 1457 i nr 172 poz. 1441, Dz. U. z 2006 r., nr 17 poz. 128, Dz. U. z 2007 r., nr 173 poz. 1218, nr 48, poz. 327, Dz. U. z 2008 r., nr 223, poz. 1458, nr 180, poz. 1111 i nr 223 poz. 1458 z 2009 r., nr 52, poz. 420 i nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r., nr 28, poz. 142), w związku z art. 20 ust. 1 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 i nr 141 poz. 1492, z 2005 r., nr 113 poz. 954 i nr 130 poz. 1087, z 2006 r., nr 45 poz. 319 i nr 225 poz. 1635, z 2007 r., nr 127 poz. 880 oraz Dz. U. z 2008 r., nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237 i nr 220 poz. 1413) w związku z uchwałą nr XIII/132/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2007 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki,

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się zmianę części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Aleksandrów Łódzki (część obszaru przyległego do ulicy Pabianickiej, obręb A-9) zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu,
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonym uchwałą nr XXVIII/281/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 kwietnia 2001r.

§ 2. Granice planu, które określa załącznik Nr 1, do uchwały XIII/132/07 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki, oznaczone są na rysunku planu i wyznaczają je:

- 1) od wschodu – granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki,
- 2) od południa – granica administracyjna miasta Aleksandrów Łódzki,
- 3) od zachodu – zachodnie granice działek o numerach ewidencyjnych: 385/7, 385/6, 518, 517, 520/2, 520/1, 385/2, 385/1,
- 4) od północy – granice działek o numerach ewidencyjnych: 283/11, 509, 510, następnie w kierunku wschodnim aż do działki o nr ewid. 299/10, następnie północną granicą tej działki i dalej w kierunku wschodnim aż do działki o nr ewid. 465/7, następnie północną granicą tej działki i działki o nr ewid. 303/8 i dalej w kierunku wschodnim aż do działki o nr ewid. 306/14 aż do zachodniej granicy działki o nr ew. 314, po granicy ok. 35 m w kierunku północnym i następnie w kierunku południowo-wschodnim aż do działki o nr ew. 361 i dalej północną granicą tej działki.

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, poprzez ustalenie warunków zabudowy na obszarze objętym planem przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych, a także ochrona walorów przyrodniczych i krajobrazowych.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 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 rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały,
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu,
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych,
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi oraz inny sposób dostępu określony w przepisach odrębnych,
- 9) przeznaczeniu podstawowemu – należy przez to rozumieć przeznaczenie przeważające na danym terenie,
- 10) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną obiektami kubaturowymi powierzchnię działki,
- 12) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki,
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych,
- 14) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu gruntu rodzimego przy najniższym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu,
- 15) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jedznych, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, otwarte tarasy oraz balkony; linie nieprzekraczalne zabudowy nie obowiązują w przypadku lokalizacji stacji transformatorowych,
- 16) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 17) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 18) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy,
- 19) szyldzie – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania przez przedsiębiorcę działalności gospodarczej, zawierające oznaczenie przedsiębiorcy – firmę lub nazwę przedsiębiorcy ze wskazaniem

formy prawnej, a w przypadku osoby fizycznej – imię i nazwisko przedsiębiorcy oraz nazwę, pod którą wykonuje działalność gospodarczą oraz zwięzłe określenie przedmiotu wykonywanej działalności gospodarczej.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

§ 5. Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 niniejszej uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 6. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem - dotyczących:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa,
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2

ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 8. Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,

2) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD, KPJ.

§ 9. Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów,
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń,
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu,
- 5) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN,
- 6) plan ustala zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
 - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
 - b) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do: budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych, urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.), budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.),
 - c) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 7) zakaz lokalizowania reklam na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.,
- 8) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu, w pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym oraz tablice gminnego systemu informacyjnego (nazwy ulic, numery posesji),
- 9) dopuszcza się szyldy na terenach MN o maksymalnej powierzchni 3m², dotyczące działalności prowadzonych na tych terenach, zalecając ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

§ 10. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń frontowych:

- 1) ogrodzenia działek budowlanych muszą być lokalizowane w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg i ciągów pieszo-jezdnich,
- 2) ogrodzenia działek muszą być ażurowe i posiadać min.50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8m,
- 3) dopuszcza się ogrodzenia na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m,
- 4) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym preferowane są ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

§ 11. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

§ 12. Plan ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) na całym obszarze plan zakazuje:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,

- b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
- c) samowolnego wycinania drzew, dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów;

2) plan ustala obowiązek:

- a) ogrzewania lokalnego budynków z zastosowaniem źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
- b) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
- c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
- d) ochrony istniejącego rowu melioracyjnego poprzez: zakaz zanieczyszczania, zasypywania bądź przekształcenia w otwarty kanał odprowadzający ścieki bytowo-gospodarcze, zachowanie wzdłuż rowu pasa terenu nie zabudowanego zgodnie z rysunkiem planu,
- e) zastosowania rozwiązań technicznych (np. ekranów akustycznych) ograniczających negatywne oddziaływania i zagrożenia związane z budową i eksploatacją drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem I KDG, dla nowo wydzielonych działek, znajdującej się bezpośrednio przy ulicach Romanowskiej i Konstantynowskiej w obrębie jednostki planistycznej oznaczonej na rysunku planu symbolem I MN,
- f) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;

3) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, że tereny MN przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, podlegają ochronie akustycznej i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi,

4) plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze planu znajdującym się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) poprzez:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

§ 13. 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej,
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy,
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy,
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 5) nachylenia połaci dachowych;

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 14. Plan ustala, następujące zasady i warunki w zakresie scalania i podziału istniejących nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości,

- 2) scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami,
- 3) nieruchomości powstałe w wyniku scalenia i podziału muszą mieć:
 - a) parametry zgodne z ustaleniami zapisanymi w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 niniejszej uchwały),
 - b) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w uregulowaniach prawnych dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 4) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu, dając możliwość ich zagospodarowania nawet wówczas, gdy nie spełniają określonej w planie minimalnej powierzchni. Możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na tych działkach musi spełniać wymogi wynikające z przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń szczegółowych dla danego terenu.

§ 15. 1. Plan ustala zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
 - a) wodociągową, z uzbrojeniem p. pożarowym,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) gazową,
 - d) elektryczną i telekomunikacyjną;
- 2) dopuszcza się wyposażenie terenów w sieci innych mediów technicznych (w tym sieć kanalizacji deszczowej) w oparciu o obowiązujące przepisy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu,
- 3) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
 - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,
 - b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami dróg i ciągów pieszo-jezdnym: w pasach terenów wyznaczonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi, w innych przypadkach, pod warunkiem, że zostanie zapewniona możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów,
 - c) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
- 4) przyłączanie użytkowników do sieci miejskich systemów uzbrojenia według warunków technicznych uzyskanych od zarządców tych sieci,
- 5) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje i po uzgodnieniu z właścicielem sieci,
- 6) dla urządzeń liniowych uzbrojenia przebiegających przez tereny działek ustala się konieczność zapewnienia dostępu w celu wykonywania bieżących konserwacji.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej w ulicach Pabianickiej, Truskawkowej

- i Konstantinowskiej oraz przez rozbudowę sieci,
- 2) rozbudowa sieci w układach wielopierścieniowych, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych,
 - 3) do czasu zapewnienia możliwości podłączenia do miejskiej sieci wodociągowej dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na działkach.

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, plan ustala:

- 1) rozdzieli system kanalizacji,
- 2) wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych do zabudowy w sieć kanalizacji sanitarnej i odprowadzanie ścieków za pośrednictwem centralnego układu miejskiej kanalizacji sanitarnej do komunalnej oczyszczalni ścieków, przy czym:
 - a) na terenach objętych siecią kanalizacji sanitarnej podłączenie budynków do sieci jest obowiązkowe,
 - b) dla terenów położonych na wschód od ul. Truskawkowej, poza możliwością skanalizowania grawitacyjnego, dopuszcza się budowę lokalnej przepompowni ścieków z kanałem tłocznym umożliwiającym transport ścieków z tych terenów do systemu grawitacyjnego lub kanalizację ciśnieniową,
- 3) do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, na terenach nie wyposażonych w kanalizację sanitarną dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków,
- 4) na terenach o korzystnych warunkach geologicznych i niskim poziomie wód gruntowych dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków, jeśli powierzchnia działki zapewni lokalizację urządzeń do oczyszczania ścieków zgodnie z przepisami określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie; oczyszczone ścieki mogą być wprowadzane do gruntu przez rozsączkowanie na warunkach określonych w odrębnych przepisach,
- 5) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do gruntu i cieków wodnych.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) dopuszcza się wyłącznie powierzchniowe odwadnianie terenów do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej:
 - a) wody opadowe w terenach zabudowy mieszkaniowej powinny być odprowadzane na nieutwardzony teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki należy zapewnić retencję wody w zbiornikach lokalizowanych w obrębie działek,
 - b) odprowadzanie wód opadowych z ulic przez spływ powierzchniowy, rowy przykrawężnikowe, rowy retencyjne i infiltracyjne, studnie chłonne lub drenaż;
- 2) konieczność oczyszczania wód opadowych z utwardzonych powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych przed wprowadzeniem do wód powierzchniowych i do gruntu z piasku, zawiesin i substancji ropopochodnych, zgodnie z warunkami określonymi w odrębnych przepisach,
- 3) zachowanie, przebiegającego przez wschodnią część obszaru rowu melioracyjnego (R-Z4), łączącego się z rzeką Zimną Wodą, z obowiązkiem odtworzenia i udroźnienia na całym odcinku celem przygotowania do odbioru wód opadowych:
 - a) obowiązuje zachowanie dostępu do rowu dla potrzeb wykonywania prac konserwacyjnych, wolnego od zabudowy i ogrodzeń,
 - b) w przypadku kolizji rowu z planowanym zagospodarowaniem działki dopuszcza się częściową zmianę trasy lub przykrycie odcinka rowu, pod warunkiem uwzględnienia odpowiedniej ilości przepływu.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrzno-kablowej średniego (15 kV) i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia,
- 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy zakład energetyczny,
- 3) budowę liniowych odcinków sieci energetycznych oraz stacji transformatorowych w liniach rozgraniczających dróg,
- 4) możliwość lokalizacji poza liniami rozgraniczającymi dróg:
 - a) linii energetycznych,
 - b) stacji transformatorowych, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dojazdem do drogi publicznej;
- 5) nakaz prowadzenia budowy i przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznych w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty,
- 6) szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych LN15 kV – 12 m (po 6 m od osi linii na stronę),
- 7) w strefach bezpieczeństwa plan ustala:
 - a) zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
 - b) zakaz nasadzeń drzew i krzewów tych gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m;
- 8) plan dopuszcza przebudowę istniejącej sieci w przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania terenu i układu komunikacyjnego z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną; przebudowa ta może być zrealizowana przez właściciela sieci na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje, po zawarciu stosownej umowy o przebudowę sieci,\
- 9) plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu, w przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3%). Kominki stanowią jedynie dodatkowe źródło ogrzewania obiektów,
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłej,
- 3) możliwość zaopatrzenia w energię ciepłą ze źródeł odnawialnych,
- 4) plan zachowuje przebieg istniejącej sieci ciepłej poza liniami rozgraniczającymi ulicy.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) podstawowe zaopatrzenie w gaz z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia Ø300,
- 2) rozbudowę, przebudowę istniejącej sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy,
- 3) budowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe,
- 4) lokalizację szafek gazowych w linii ogrodzeń, otwieranych na zewnątrz od strony ulicy,
- 5) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 1 m od gazociągu,
- 6) obowiązek przenoszenia w pas poza jezdnią gazociągów, które w wyniku poszerzenia ulic znalazły się pod jezdnią na

koszt inwestora przedsięwzięcia,

- 7) obowiązek zabezpieczania podczas prowadzenia prac remontowo-budowlanych, istniejących gazociągów przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany, samochody itp.,
 - 8) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców pod warunkiem spełnienia kryteriów ekonomicznych opłacalności budowy sieci oraz zawarcia odpowiednich porozumień z odbiorcami,
 - 9) dla gazociągu wysokiego ciśnienia Ø300 plan wyznacza:
 - a) minimalną odległość gazociągu od obiektów budowlanych – 15 m z obu stron gazociągu,
 - b) nasadzenia drzew i krzewów w odległości 2m od gazociągu.
8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:
- 1) obsługę z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi,
 - 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego,
 - 3) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

§ 16. W zakresie zasad gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
 - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
 - b) surowce wtórne,
 - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
 - d) wydzielone odpady niebezpieczne;
- 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD.

§ 17. Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

1. Powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez ul. Pabianicką (2KDL i 3KDL).

2. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez: drogę zbiorczą, drogi lokalne i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) KDG – droga główna,
- 2) KDL – droga lokalna,
- 3) KDD – drogi dojazdowe,
- 4) KPJ – ciągi pieszo jezdne.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 plan ustala:

- 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG (ul. Konstantynowska) plan wyznacza na fragmencie wschodnią linię rozgraniczającą drogi. Wskazane na rysunku planu rozwiązanie skrzyżowania z ulicą Romanowska stanowi oznaczenie informacyjne jako przedmiot odrębnego rozwiązania projektowego,

- 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL – szerokość 25 m,
 - 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL – szerokość zmienna od 13,5 m do 15 m,
 - 4) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami od 4KDD do 10KDD – szerokość 10 m,
 - 5) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 11KDD i 12KDD – szerokość 12 m,
 - 6) dla ciągów pieszo-jezdných oznaczonych na rysunku planu symbolami 13KPJ i 14KPJ – szerokość 6 m.
4. Na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 9 niniejszej uchwały.
5. Plan ustala możliwość obsługi działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie oznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
- 1) 6 m – dla obsługi do 4 działek,
 - 2) 8 m – dla obsługi powyżej 4 działek,
 - 3) dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m.
6. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
- 1) 1 miejsce postojowe/1 lokal mieszkalny,
 - 2) 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej usług.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN do 12MN plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza.
2. Przeznaczenie dopuszczalne:

- 1) zabudowania gospodarcze i garaże – wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące;
- 2) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia, itp.) jako wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące – nie więcej niż jeden budynek na działkę;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych z zapewnionym dostępem do drogi publicznej.

3. Charakter działań:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy, nadbudowy i innych prac budowlanych;
- 2) możliwość realizacji nowej zabudowy.

4. Warunki urbanistyczne:

- 1) plan zachowuje istniejące w dniu wejścia w życie ustaleń planu wyodrębnione działki budowlane;
- 2) podział na nowe działki budowlane może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 20 m, dla zabudowy bliźniaczej – 16 m (jeden segment);
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 800 m², dla zabudowy bliźniaczej – 500 m² (jeden segment);
 - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;

- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej oraz rozbudowywanej zabudowy:
- a) mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 12 m,
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,6,
 - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,8;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

5. Architektura:

1) dachy:

- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie oraz dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
- b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: płaskie oraz jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°;

2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień, cegła, metal i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
 - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
 - c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §12,
 - d) zasad tymczasowego zagospodarowania - §11,
 - e) zasad scalania i podziału istniejących nieruchomości - §14,
 - f) zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;
- 4) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;

- 5) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między liniami rozgraniczającymi, a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy;
- 6) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 10MN, 11MN, 12MN obowiązuje zakaz podpiwniczania budynków;
- 7) zagospodarowanie działek, znajdujących się na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN wymaga uwzględnienia wymogów wynikających z konieczności zachowania istniejących ciepłociągów.

Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19. Zgodnie z art.15, ust. 2, pkt 12 i art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN plan ustala wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu w wysokości 20%,
- 2) dla pozostałych terenów stawki nie ustala się.

§ 20. W granicach planu, które określone zostały w §2 niniejszej uchwały, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki”, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego Nr 76 z dnia 17 marca 2005 r. poz. 758.

§ 21. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

**Przewodniczący Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim**

mgr Leszek Pierlejewski

Załącznik nr 1
do uchwały Nr L/467/10
Rady Miejskiej w Aleksandrowie
Łódzkim
z dnia 7 kwietnia 2010 r.
Zalacznik1.pdf

A-9 zał.1

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDRÓW
ŁÓDZKI DLA CZĘŚCI OBSZARU PRZYŁĘGŁEGO DO ULICY PABIANICKIEJ, OBRĘB A-9 ,
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r., Nr 80 poz. 717, z 2004 r., Nr 6 poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r., Nr 113 poz. 954 i Nr 129 poz. 1087, z 2006 r., Nr 45 poz. 319 i Nr 225 poz. 1635, z 2007 r., Nr 127 poz. 880 oraz Dz. U. z 2008 r., Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237 i Nr 220 poz. 1413) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim stwierdza że, po uprawomocnieniu się zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców oraz ustala zasady ich finansowania.

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy, to jest realizacja zadań publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel w tym budowa sieci kanalizacyjnej, nawierzchni drogowych oraz oświetlenia, zgodnie z prognozą skutków finansowych uchwalenia niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego osiągnąć mogą docelowo kwotę 20 500 000,- złotych.

2. Przyjmując założenia z prognozy skutków finansowych łączne wpływy do budżetu Gminy związane z realizacją ustaleń niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego osiągnąć mogą w horyzoncie dziesięcioletnim kwotę 4 200 000,- złotych.

§ 2. Finansowanie inwestycji wymienionych w § 1.1. będzie odbywać się z budżetu Gminy, dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.