

Uchwała nr LVII/391/06
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 28 września 2006 roku

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**

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 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 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr XXXVIII/293/05 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
uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwała 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 z 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. Ilekcć 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 2003 r. 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 **zagospodarowanie 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 (handlową),
- 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) maksymalna 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 lokalizowanych w parterze budynku
- 6) warunki ochrony, nakazy i zakazy:
 - a) usługi lokalizowane 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 zdalaczynnego.

§ 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 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 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim nr XXVII/241/04 z dnia 16 grudnia 2004 roku r. 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.