



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 16 listopada 2017 r.

Poz. 4668

UCHWAŁA NR XLVI/426/17 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 26 października 2017 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w nawiązaniu do Uchwały Nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek oraz Uchwały Nr XXXVII/370/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXII/233/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, po stwierdzeniu, iż niniejszy plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki” uchwalonego Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. na wniosek Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwała zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, zwanego dalej „planem”.

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. Plan dotyczy terenów, dla których zgodnie z Uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XXII/233/16 z dnia 31 marca 2016 r. oraz Nr XXXVII/370/17 z dnia 28 marca 2017 r. przystąpiono do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Podstawowym celem planu jest określenie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania, uwzględniając zachowanie ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju gminy Aleksandrów Łódzki.

2. Integralną część planu stanowią:

- 1) niniejsza uchwała;
- 2) załącznik graficzny nr 1 – w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu”;
- 3) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;

4) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkiej o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

- 1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynku, z zastrzeżeniem: nadziemna część budynku nie może wykraczać poza linię, z wyjątkiem elementów takich jak: wykusze, loggie, zadaszenia, balkony, galerie, werandy, tarasy, schody zewnętrzne, urządzenia dla niepełnosprawnych oraz elementy budynków w całości zlokalizowanych pod ziemią, dla których dopuszcza się wysunięcie przed ustalone w planie linie na maksymalną odległość 1,5 m, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny, z zastrzeżeniem: jego udział będzie stanowił więcej niż 50% powierzchni terenu w ramach poszczególnych działek i powierzchni użytkowej budynków na nich zlokalizowanych;
- 4) **przeznaczeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, jakie może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem literowo-cyfrowym;
- 6) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r.;
- 7) **usługach** – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z wszelką działalnością gospodarczą, w wyniku której nie powstają nowe dobra materialne oraz związaną z wszelkimi czynnościami świadczonymi na rzecz jednostek publicznych oraz na rzecz ludności, przeznaczonymi dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej;
- 8) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynków mierzoną w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz wysokość innych obiektów budowlanych mierzoną od średniego poziomu terenu mierzonego po obrysie zewnętrznym do najwyższego punktu.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w niniejszej uchwale, a nieujętych w § 3. ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami i aktami prawnymi oraz definicjami słownikowymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) **MN/U** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącą zabudową usługową;
- 5) **ZL** – las;
- 6) **WSR** – teren rowu melioracyjnego;
- 7) wymiarowanie [m].

2. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informację i uwzględniają przepisy odrębne:

- 1) granica obrębu geodezyjnego;

- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania – poza obszarem planu.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów zawarte są w § 4 ust. 1 pkt 4–6 oraz w § 18–§ 22 uchwały.

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu określonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz zgodnie z wymiarowaniem na przedstawionym na rysunku planu;
- 2) dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym i rozdzielczym, możliwość ich lokalizacji na wszystkich terenach, w tym poza określonymi w planie liniami zabudowy;
- 3) zakaz stosowania elewacji typu „siding” z tworzyw sztucznych i blach, dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej.

2. Określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności.

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej i dróg publicznych oraz inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie ochrony powietrza, nakaz utrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

3. W zakresie ochrony gleby ustala się:

- 1) zakaz zmiany istniejącego ukształtowania terenu powodującej naruszenie stosunków wodnych ze szkodą dla gruntów sąsiednich;
- 2) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych.

4. W zakresie ochrony przed hałasem, dopuszczalny poziom hałasu w środowisku dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. Zasad kształtowania krajobrazu nie ustala się.

§ 9. Zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej nie ustala się.

§ 10. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się.

§ 11. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych ujawnia się Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka na całym obszarze planu, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu nie występują:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, o których mowa w przepisach z zakresu prawa wodnego;
- 2) tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 3) obiekty związane z Obroną Cywilną;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) złoża udokumentowane;
- 6) krajobrazy priorytetowe.

§ 12. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się: zasadę podziału prostopadle oraz równoległe do pasa drogowego, od którego znajduje się front działki, z możliwością odstępstwa:

- 1) nie więcej niż 10⁰;
- 2) w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają prowadzenie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą.

2. Parametry ustalone w ust. 1 nie dotyczą podziałów pod drogi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 13. 1. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych ustala się zakaz wydzielania działek budowlanych bez zapewnienia dojazdu z dróg publicznych, z wyjątkiem sytuacji, gdy wydzielana działka bez dostępu do drogi publicznej będzie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej, która posiada dostęp do drogi publicznej.

2. Dla infrastruktury technicznej, w celu regulacji granic, dopuszcza się wydzielenie działek mniejszych niż określone w ustaleniach szczegółowych.

§ 14. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy ustala się:

- 1) nakaz utrzymania istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 2) nakaz realizacji wszystkich nowych budowli o wysokości równej lub większej od 50 m n.p.t. zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami oraz budowę stacji transformatorowych;
- 2) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym,
 - c) z butli z gazem propan-butan;
- 3) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych i zbiorowych źródeł ciepła,
 - b) ze źródeł odnawialnych o mocy nie przekraczającej 100 kW, z wyjątkiem źródeł energii obejmujących energię wiatru o mocy nie przekraczającej 40 kW,
 - c) z proekologicznych wysokosprawnych źródeł energii cieplnej, charakteryzujących się brakiem lub niską emisją substancji do powietrza;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z istniejącej i rozbudowywanej sieci wodociągowej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) z indywidualnych ujęć wody,
 - c) do celów przeciwpożarowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków bytowych:
 - a) poprzez odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków, jako rozwiązanie tymczasowe do czasu budowy kanalizacji,
 - b) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków powstałych na obszarze planu do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu;
- 6) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:

- a) do czasu realizacji sieci kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na działce, do której inwestor posiada prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, poprzez infiltrację do ziemi, a w przypadku niewystarczającej chłonności powierzchni terenu biologicznie czynnego, nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek budowlanych lub odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych po ich wybudowaniu,
 - b) niezanieczyszczonych do ziemi;
- 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 8) dostęp do systemów łączności poprzez sieć telekomunikacyjną i systemy łączności bezprzewodowej.

2. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem z przyległych dróg publicznych, o ile ustalenia szczególne nie stanowią inaczej;
- 2) możliwość realizacji:
 - a) dojeżdż i dojazdów o szerokości nie mniejszej niż 5 m,
 - b) dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 10 m;
- 3) nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla samochodów osobowych, na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja w liczbie:
 - a) 2 miejsc postojowych na jeden lokal mieszkalny,
 - b) 1 miejsca postojowego na 35 m² powierzchni użytkowej dla usług oraz 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe na jeden lokal użytkowy;
- 4) na pozostałych terenach liczbę miejsc przeznaczonych na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 16. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się.

§ 17. Ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) **MN/U** w wysokości 30%;
- 2) **ZL, WSR** w wysokości 0,1%.

Rozdział 3 **Ustalenia szczególne**

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.MN/U, 2.MN/U ustala się przeznaczenie:

- 1) podstawowe pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 2) towarzyszące pod: zabudowę usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) altany;
- 2) miejsca postojowe.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie wolnostojących.

4. W zakresie parametrów i wskaźników zabudowy dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej – 10 m,

- b) gospodarczej, garażowej oraz altan – 5 m;
- 2) możliwość realizacji kondygnacji podziemnych;
- 3) intensywność zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalną - 1,0,
 - b) minimalną - 0,05;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego nie mniejszy niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) dachy:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń głównych i nachyleniu połączeń od 15° do 45°,
 - b) płaskie, wyłącznie dla zabudowy gospodarczej i garażowej;
- 7) pokrycie dachów:
 - a) płaskich: z dowolnego materiału, z wyjątkiem blachy o profilu falistym i trapezowym,
 - b) dwuspadowych i wielospadowych:
 - dachówką ceramiczną,
 - dachówką cementową,
 - materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki;
- 8) kolorystykę dachów w tonacji: czerni, czerwieni lub brązu;
- 9) nakaz ujednolicenia kolorystyki i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej.

5. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

6. W zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych, ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działki – 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontu działki – 20 m.

§ 19. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: ZL ustala się przeznaczenie pod: las.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: WSR ustala się przeznaczenie pod: rów melioracyjny.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 21. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, zatwierdzonego Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.

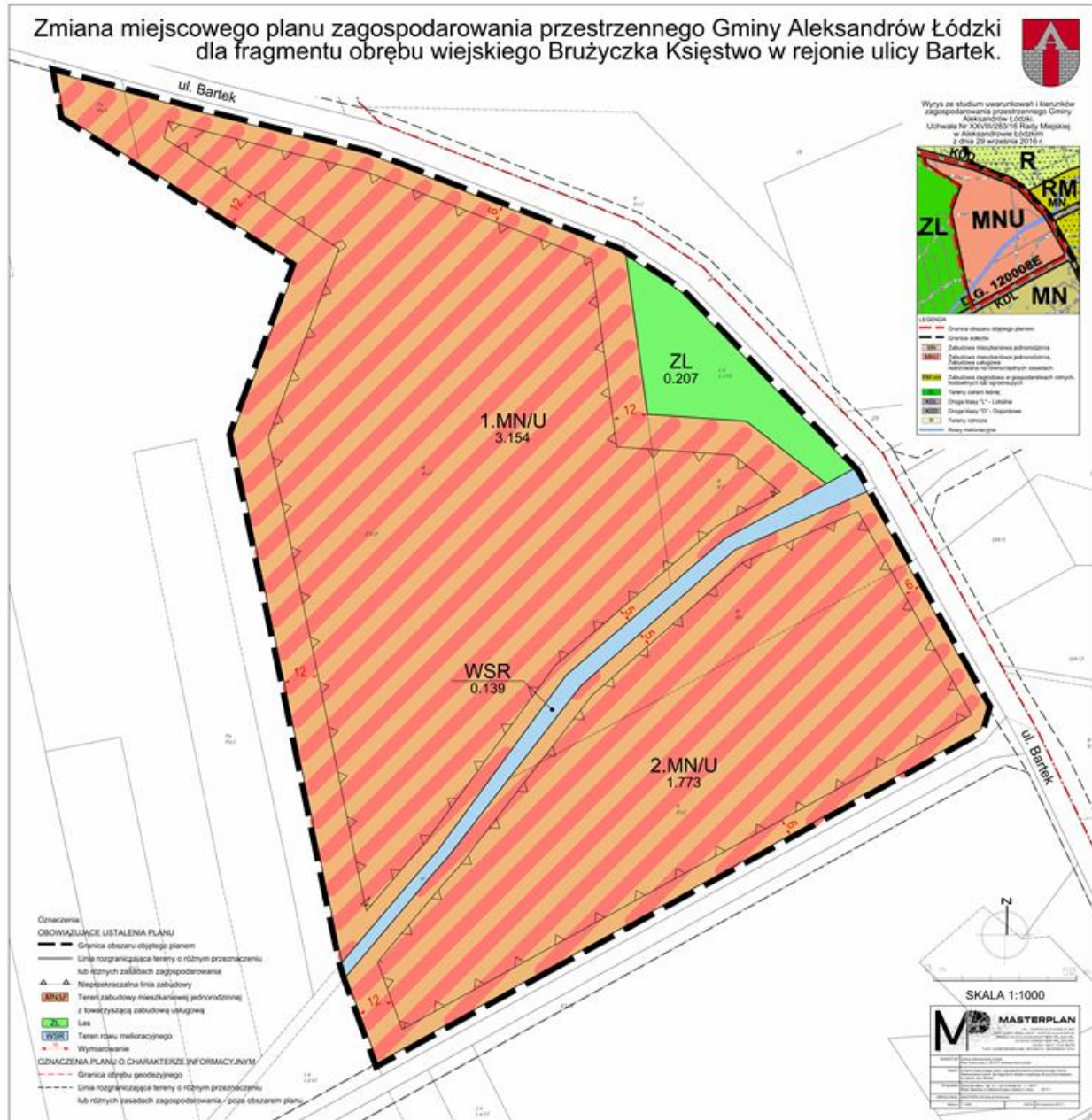
§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

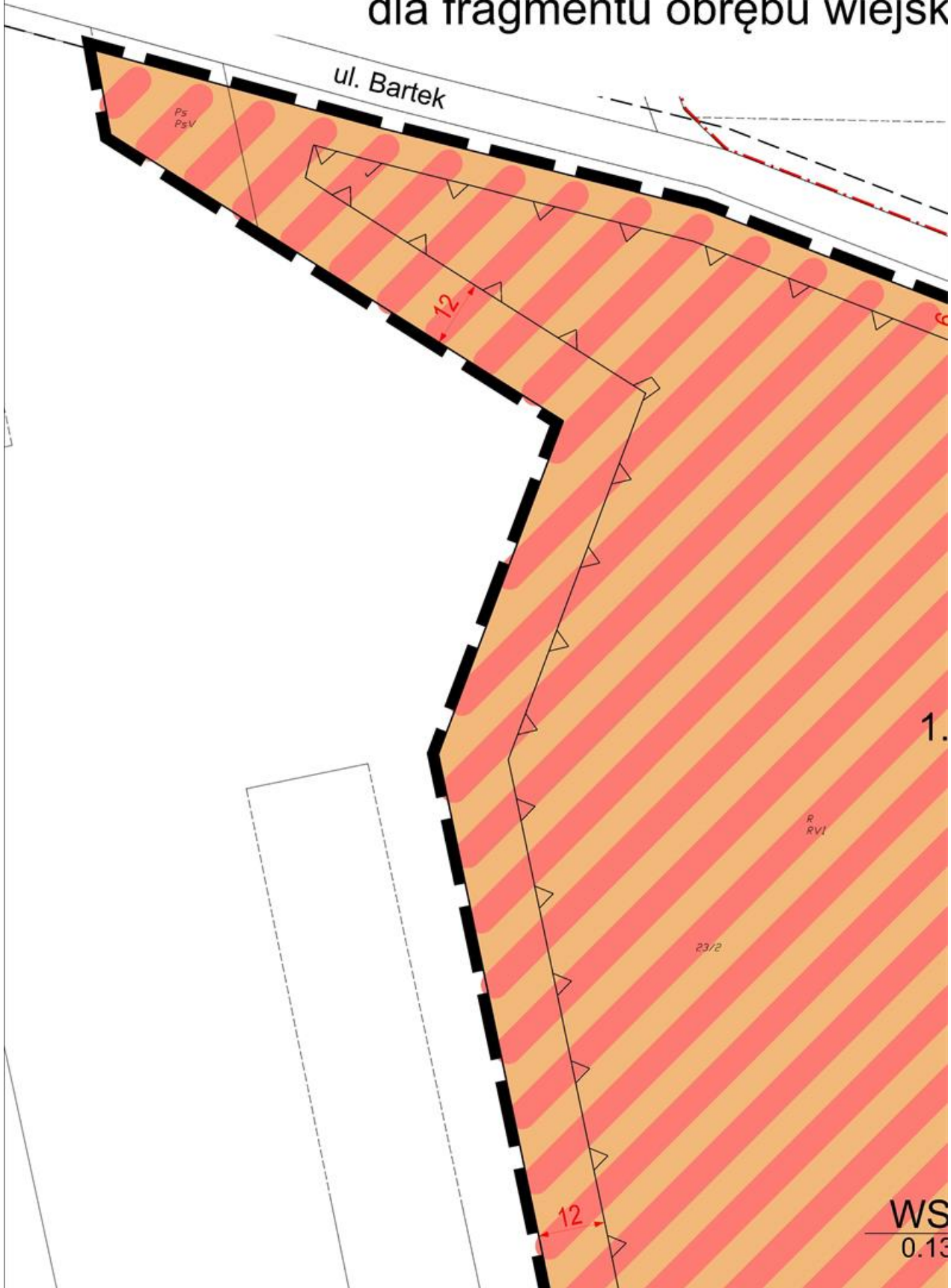
Przewodniczący Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim

Małgorzata Grabarczyk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XLVI/426/17
 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
 z dnia 26 października 2017 r.



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania dla fragmentu obrębu wiejskiego



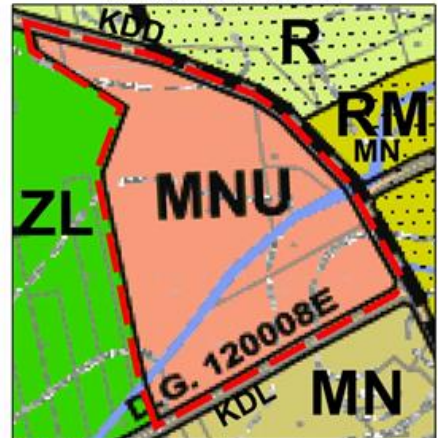
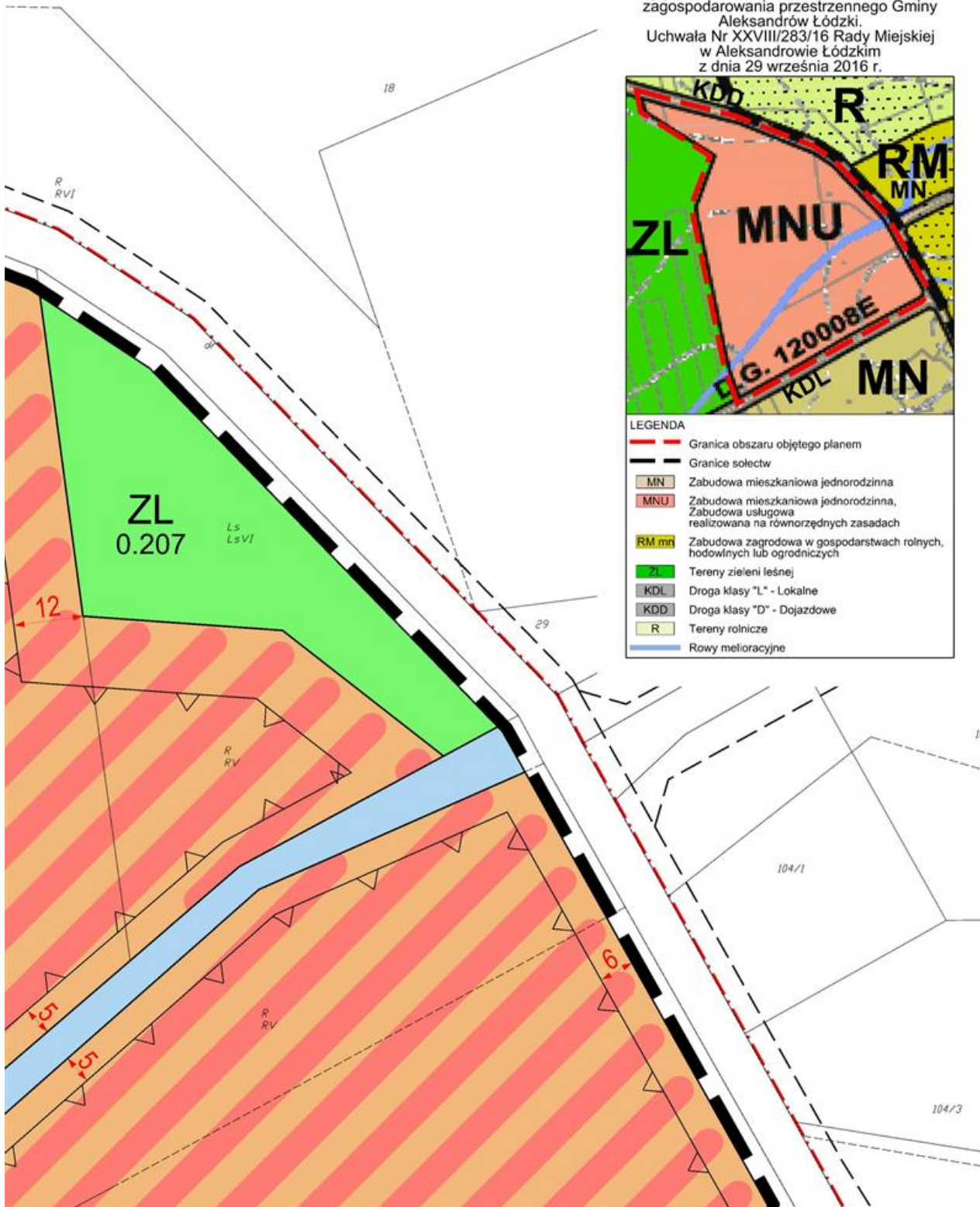
Plan zagospodarowania przestrzennego Gminy A ntu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w



Przebieg Księżstwa w rejonie ulicy Bartek.

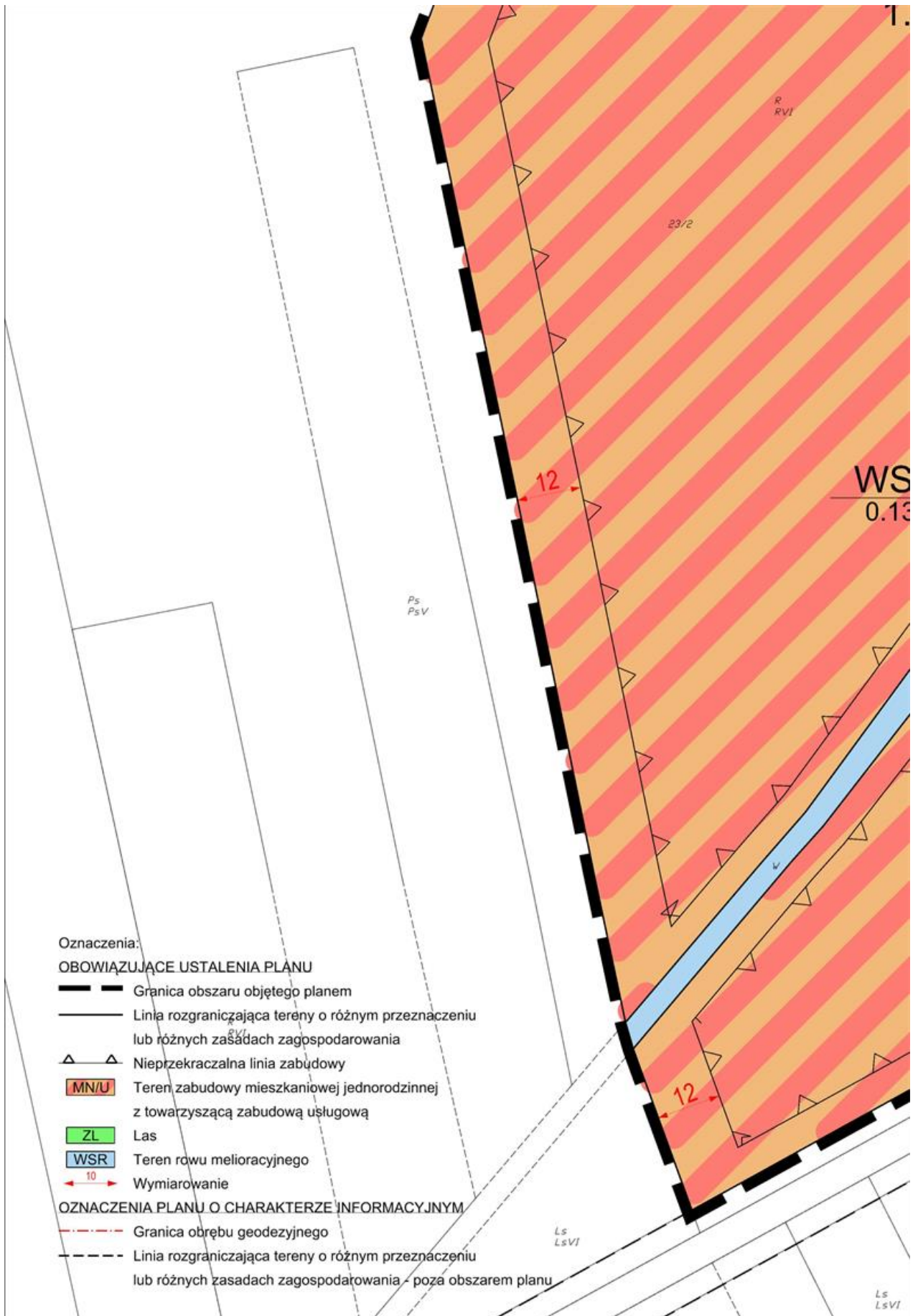


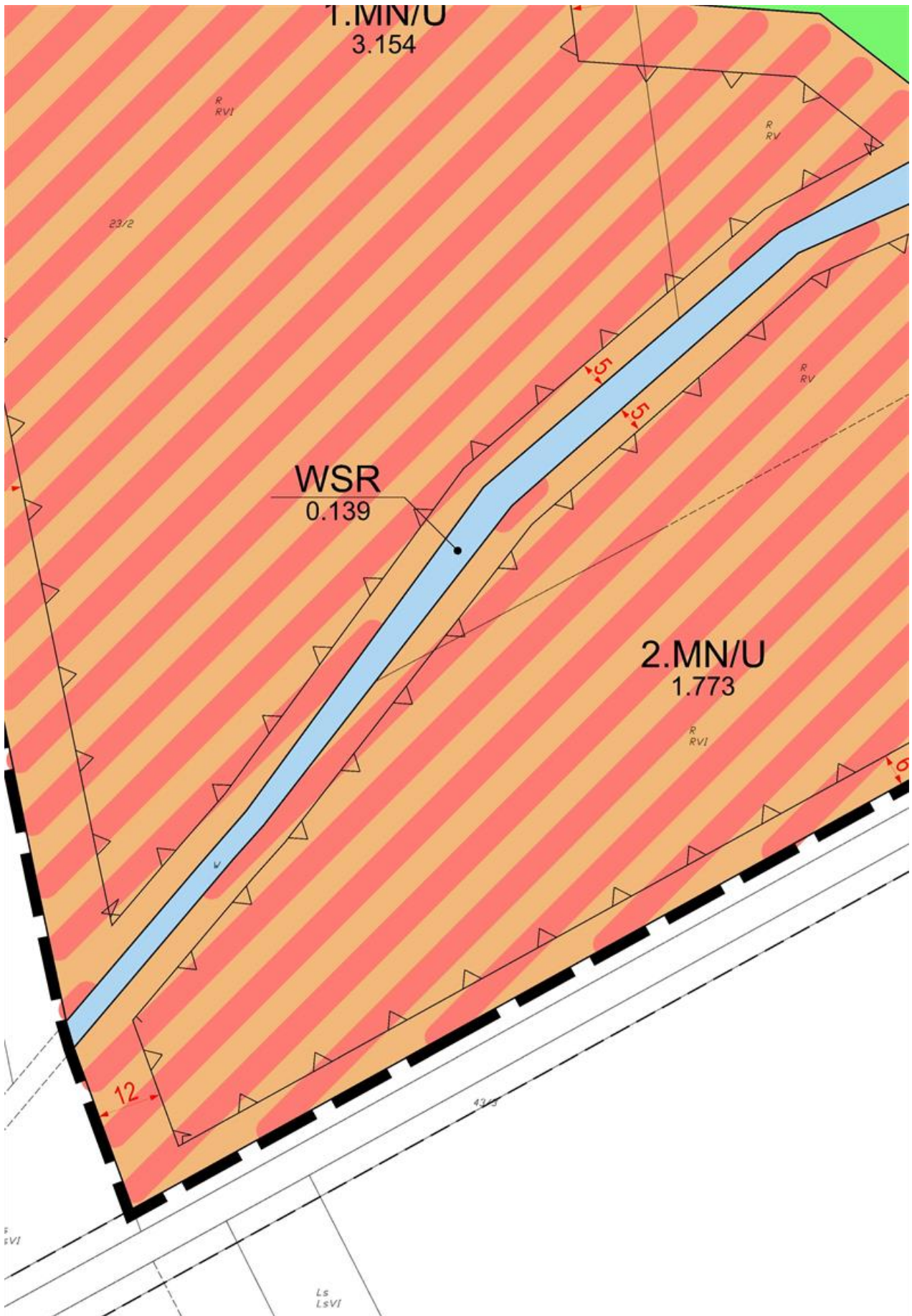
Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.
Uchwała Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r.

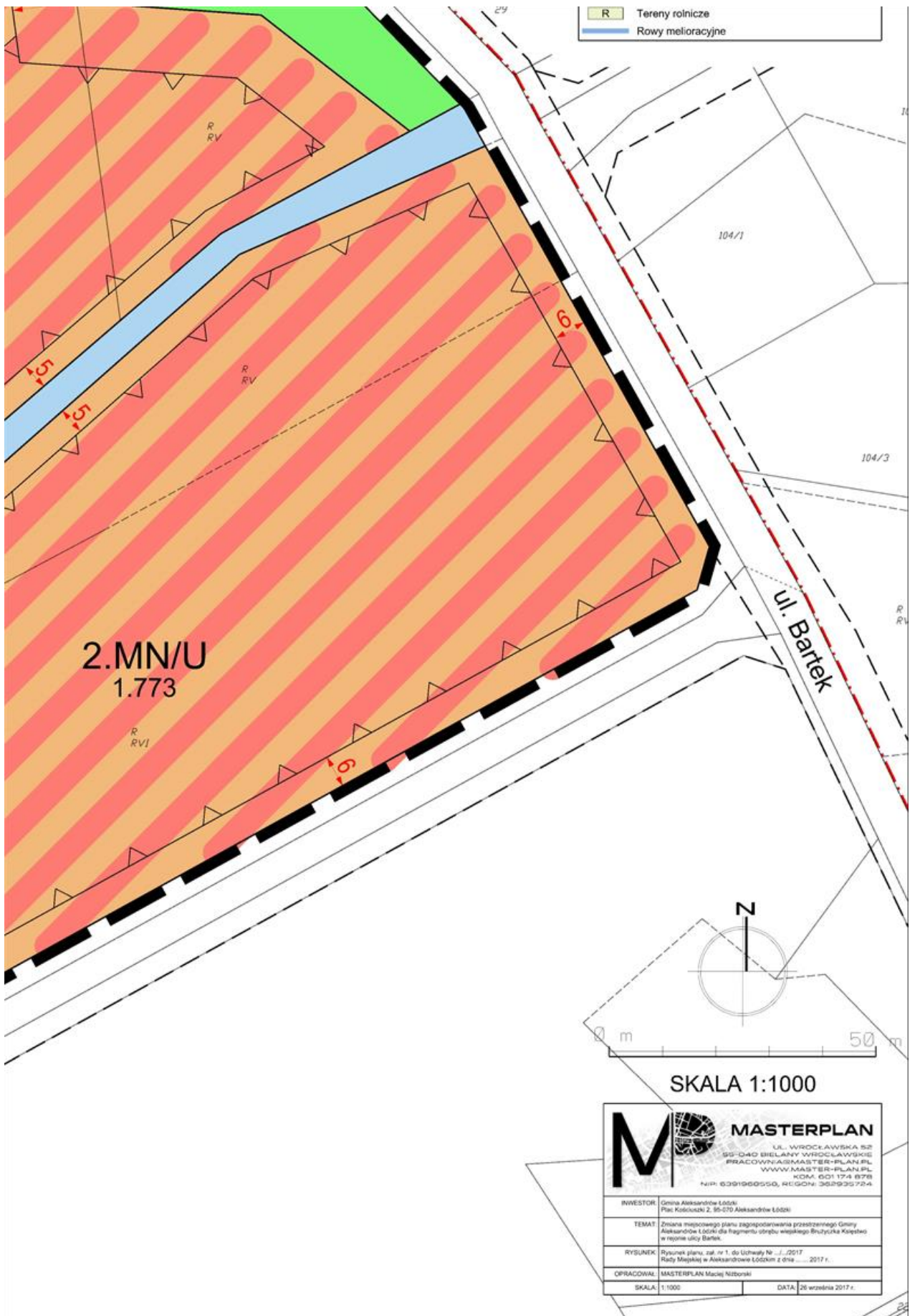


LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Granice sołectw
- MN Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
- MNU Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, Zabudowa usługowa realizowana na równorzędnych zasadach
- RM.mn Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych
- Zi Tereny zielone leśnej
- KDL Droga klasy "L" - Lokalne
- KDD Droga klasy "D" - Dojazdowe
- R Tereny rolnicze
- Rowy melioracyjne







Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XLVI/426/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu

Z uwagi na brak uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim nie podejmuje rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XLVI/426/17
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 26 października 2017 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

W zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księżstwo w rejonie ulicy Bartek nie zapisano inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.