

Aleksandrów łódzki, dnia 01.09.2021

Aus-Pol Grzegorz Frąćala
ul. Pabianicka 81/83
95-070 Aleksandrów łódzki
pełnomocnik: arch. Bartosz Sنےlewski
Miacasa sp. z o.o.
ul. Wojska Polskiego 66
95-070 Aleksandrów łódzki
telefon: 724 255 131,
email: bartosz@sنےlewski.pl

Rada Miejska w Aleksandrowie łódzkim,
za pośrednictwem:
Burmistrza Aleksandrowa łódzkiego

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (Dz. U. Z 2018r. Poz. 1496 z późn. zmianami)

wnoszę o:

ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi oraz infrastrukturą techniczną oraz dwoma zjazdami (publicznym i indywidualnym) z ul. Pabianickiej** na działkach nr ewid. 207 i 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim oraz na działkach nr ewid. 101/4 i 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim.

1. *określenie granic terenu objętego wnioskiem, przedstawionych na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, obejmującej teren, którego wniosek dotyczy, i obszaru, na który ta inwestycja będzie oddziaływać, w skali 1:500;*

Inwestycja obejmować będzie działki nr ewid. 207 i 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim oraz działki nr ewid. 101/4 i 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F, B-B'-C'-C (załącznik nr 12). Obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać jest tożsamy z terenem inwestycji (obszar oddziaływania obiektów rozumiany zgodnie z zapisami ustawy prawo budowlane obejmuje działki nr ewid. 207 i 155 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim oraz działki nr ewid. 101/4 i 101/6 w obrębie A-5 w Aleksandrowie łódzkim). Granice terenu zaznaczono na kopii mapy zasadniczej przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w skali 1:500 stanowiącej załącznik nr 11 do wniosku.

2. *określenie planowanej minimalnej i maksymalnej powierzchni użytkowej mieszkań;*

Przewiduje się realizację lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 30m² do 90m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie od 2960 do 3100.

3. *określenie planowanej minimalnej i maksymalnej liczby mieszkań;*

Przewiduje się realizację od 50 do 60 lokali mieszkalnych

4. *określenie zakresu inwestycji przeznaczonego na działalność handlową lub usługową;*

Przewiduje się realizację lokali usługowych (drobne usługi i handel detaliczny) na parterze o powierzchni nie większej niż 591m², czyli nie więcej niż 20% powierzchni użytkowej mieszkań.

5. *określenie zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu;*

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany parterowymi budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi przeznaczonymi do rozbiórki. Posiada ogrodzenie z wjazdem z ul. Pabianickiej. Nawierzchnia jest częściowo utwardzona.

Na terenie nieruchomości znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia, przyłącza kanalizacyjne, wodociągowe i gazowe. Przewiduje się demontaż istniejącej infrastruktury oraz rozbiórkę istniejących budynków oraz ogrodzenia.

Przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią usługową oraz garażem podziemnym wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnymi, terenami zielonymi oraz infrastrukturą techniczną oraz dwoma zjazdami (publicznym i indywidualnym) z ul. Pabianickiej.

6. *analiza powiązania inwestycji mieszkaniowej z uzbrojeniem terenu;*

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się po północnej stronie ul. Pabianickiej i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. W zależności od możliwości technicznych inwestycja zostanie podłączona do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej lub wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie posesji. Na terenie inwestycji wykonana zostanie kanalizacja teletechniczna umożliwiającą przyłączenie inwestycji do infrastruktury teletechnicznej dostawcy usług telekomunikacyjnych.

7. *charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:*

a) *zapotrzebowanie na wodę, energię oraz sposób odprowadzania lub oczyszczania ścieków, a także inne potrzeby w zakresie uzbrojenia terenu, niezbędna liczba miejsc postojowych, jak również sposób zagospodarowywania odpadów,*

Planowane zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych:	20m ³ /dobę
Planowane zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych:	10 dm ³ /s
Planowane zapotrzebowanie na energię:	200kW
Planowana ilość i sposób odprowadzania ścieków:	20m ³ /dobę (do sieci ks)
Planowane zapotrzebowanie na ciepło z sieci miejskiej:	300 000 kWh
Niezbędna ilość miejsc postojowych:	1/mieszkanie
Sposób zagospodarowania odpadów:	
odpady komunalne zagospodarowywane zgodnie z uchwałą rady gminy	

b) *planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym przeznaczenie projektowanych obiektów budowlanych, przedstawione w formie opisowej i graficznej,*

Przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. Budynek zlokalizowany będzie w centralnej części nieruchomości, na planie zbliżonym do litery L. Przed budynkiem przewidziano utwardzony plac z wyznaczonymi miejscami postojowymi dla samochodów osobowych. Dodatkowe miejsca postojowe wyznaczono w południowo - zachodniej części działki oraz w garażu podziemnym. Garaż podziemny zaprojektowano po całym budynkiem oraz pod placem. Wjazd do garażu zaprojektowano z ul.

Pabianickiej w północno-wschodnim narożniku działki. W parterze budynku zaprojektowano wydzielenie lokali użytkowych dostępnych od strony parkingu. Od strony wschodniej i południowej przewidziano pas zieleni niskiej. Przewiduje się budowę dwóch zjazdów: publicznego i indywidualnego (na parking podziemny) ul. Pabianickiej.



Rys. 1. Planowany sposób zagospodarowania terenu



Rys. 2. Wizualizacja z lotu ptaka

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej wpływ na środowisko;

powierzchnia inwestycji:	~2760m ²	100%
powierzchnia biologicznie czynna:	~500m ²	18,1%
powierzchnia zabudowy:	~1000m ²	36,2%
intensywność zabudowy (kond. nadziemnych):	maks. 2	
max. wysokość:	maks. 18m, 5 kondygnacji	

geometria dachu:	dach płaski, do 5°
max. szerokość elewacji:	44m
ilość mieszkań:	50-60
ilość PUM:	od 2960 do 3100m ²
średnia wielkość mieszkania:	60m ²
planowane powierzchnie mieszkań:	30-90m ²
planowane powierzchnia lokali (inw. towarzyszących):	maks. 591m ²
ilość miejsc postojowych:	1 / mieszkanie

Planowana inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie oddziaływać na środowisko.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 53 lit. a Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oceny oddziaływania na środowisko wymaga: „zabudowa mieszkaniowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą:

a) objęta ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego albo miejscowego planu odbudowy, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż:

- 2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- 4 ha na obszarach innych niż wymienione w tiret pierwsze,”

Planowana inwestycja obejmuje obszar 0,276 ha i jest objęta zapisami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego.

Zgodnie z §3 ust. 1 pkt 56 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oceny oddziaływania na środowisko wymagają: „garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów, w tym na potrzeby planowanych, realizowanych lub zrealizowanych przedsięwzięć, o których mowa w pkt 50, 52-55 i 57, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż:

- a) 0,2 ha na obszarach objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-5, 8 i 9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lub w otulinach form ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-3 tej ustawy,
- b) 0,5 ha na obszarach innych niż wymienione w lit. a

Planowane parkingi (nadziemny i podziemny) zajmują obszar 0,222 ha, co nie kwalifikuje ich do objęcia oceną oddziaływania na środowisko.

Inwestycja będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, nie przewiduje się emisji do atmosfery.

Inwestycja będzie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Nie przewiduje się poboru wód podziemnych ani wprowadzania ścieków do gruntu. Nie zanieczyszczane wody opadowe z dachów oraz wody opadowe z terenów utwardzonych, które mogą zostać zanieczyszczone będą odprowadzane, po ich odpowiednim podczyszczeniu, do sieci kanalizacji deszczowej. Nie jest konieczne uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego.

Nie przewiduje się emisji hałasu ani promieniowania elektromagnetycznego.

8. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową;

Obiekty zlokalizowane będą na działkach:

działka:	obręb:	KW:	Właściciel:
207	A-5		
155	A-5		

9. wskazanie nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy;

Urządzenia, sieci, przyłącza i instalacje zostaną zlokalizowane na działkach, nie stanowiących dróg publicznych: nie dotyczy.

10. wskazanie nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona;

Urządzenia, sieci, przyłącza i instalacje zostaną zlokalizowane na działkach, stanowiących pas dróg publicznych:

działka:	obręb:	KW:	Właściciel:
101/4	A-5	LD1G/00036595/6	Gmina Aleksandrów Łódzki
101/6	A-5	LD1G/00088382/9	Powiat Zgierski

11. wskazanie, w jakim zakresie planowana inwestycja nie uwzględnia ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w przypadku wniosku o ustalenie lokalizacji na terenie, dla którego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego uchwałą nr II/19/14 RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM z dnia 4 grudnia 2014 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów nieruchomości objęte wnioskiem znajdując się na terenach oznaczonych jako:

1U – dz. nr 207:

§ 18. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych; - **niezgodność funkcji dominującej**

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) lokale mieszkalne oraz pomieszczenia gospodarcze i garaże w formie pomieszczeń wbudowanych w obiekt usługowy, - **niezgodność funkcji uzupełniającej**

b) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - **zgodność**

c) miejsca postojowe, - **zgodność**

d) obiekty małej architektury; - **zgodność**

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1500 m², - **nie dotyczy**

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 50%, - **zgodność**

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,0, - **niezgodność**

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1, - **zgodność**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 20%, - **niezgodność**

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej: do 12 m – do dwóch kondygnacji nadziemnych, - **niezgodność**

- dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy, - **nie dotyczy**

g) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12 stopni do 40 stopni, - **niezgodność**

- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci, - **nie dotyczy**

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, - **zgodność**

- kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, - **zgodność**

i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, - **zgodność**

- zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy; - **zgodność**

4) na terenach, o których mowa w § 18, obowiązują ustalenia dotyczące:

a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 8, (patrz dalej)

b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawarte w § 9, (patrz dalej)

- c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 10, (patrz dalej)
- d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartych w § 11, (patrz dalej)
- e) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w § 12, (patrz dalej)
- f) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawarte w § 13, (patrz dalej)
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 14, (patrz dalej)
- h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 15. (patrz dalej)

3MN,U – działka 155:

§ 17. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1MN,U do 3MN,U ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca; - **niezgodność funkcji podstawowej**

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa z zakresu usług nieuciążliwych w formie obiektów wolnostojących, - **niezgodność**

b) usługi nieuciążliwe w formie pomieszczeń wbudowanych w budynek mieszkalny, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 49% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego, - **zgodność**

c) garaże i budynki gospodarcze wolnostojące, dobudowane do budynku mieszkalnego lub jako pomieszczenia wbudowane w budynek mieszkalny, - **zgodność**

d) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych, - **zgodność**

e) miejsca postojowe, - **zgodność**

f) drogi wewnętrzne, - **zgodność**

g) wiaty, - **nie dotyczy**

h) obiekty małej architektury; - **zgodność**

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 700 m², - **nie dotyczy**

b) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy działki budowlanej: 50%, - **zgodność**

c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 1,5, - **niezgodność**

d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej: 0,1, - **zgodność**

e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej: 30%, - **niezgodność**

f) maksymalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej: do 12 m – do trzech kondygnacji nadziemnych, - **niezgodność**

- dla wiat, garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących oraz obiektów usługowych wolnostojących: do 6,0 m - jedna kondygnacja nadziemna, - **nie dotyczy**

- dla istniejących budynków wyższych lub posiadających większą liczbę kondygnacji nadziemnych ustala się zakaz nadbudowy, - **nie dotyczy**

g) geometria dachów:

- dla zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12 stopni do 40 stopni, - **niezgodność**

- dla wiat, garaży i budynków gospodarczych dobudowanych do budynku mieszkalnego lub wolnostojących oraz obiektów usługowych wolnostojących: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 12 stopni do 40 stopni lub płaskie, - **nie dotyczy**

- w istniejących budynkach w przypadku konieczności remontu lub wymiany dachu dopuszcza się zastosowanie pierwotnego kąta nachylenia połaci, - **nie dotyczy**

h) materiały i kolorystyka pokryć dachowych:

- materiały: dachówka ceramiczna, dachówka cementowa, blachodachówka, pokrycia bitumiczne, - **zgodność**

- kolorystyka: barwy w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, grafitowego, - **zgodność**

i) kolorystyka oraz materiał elewacji obiektów budowlanych:

- elewacje z tynku w gamie kolorów pastelowych oraz z kamienia, cegły, drewna, - **zgodność**

- zakaz stosowania elewacji z okładzin z PCV oraz z blachy; - **zgodność**

4) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy z uwzględnieniem wymogów określonych w pkt 3, - **nie dotyczy**

b) na terenie oznaczonym w planie symbolem 3MN,U obsługa komunikacyjna działek 147/10 oraz 147/11, od strony ulicy Pabianickiej poprzez działkę 147/9; - **nie dotyczy**

5) na terenach, o których mowa w § 17, obowiązują ustalenia dotyczące:

a) ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w § 8, (patrz dalej)

b) lokalizacji i gabarytów ogrodzeń zawarte w § 9, (patrz dalej)

c) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zawarte w § 10, (patrz dalej)

- d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zawartych w § 11, (patrz dalej)
- e) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości zawarte w § 12, (patrz dalej)
- f) wymogów w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa zawarte w § 13, (patrz dalej)
- g) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawartych w § 14, (patrz dalej)
- h) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zawarte w § 15. (patrz dalej)

1U – dz. nr 207, 3MN,U – działka 155:

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy; - **zgodność**
- 2) dla istniejących budynków znajdujących się w całości lub częściowo między linią rozgraniczającą drogi a linią zabudowy dopuszcza się możliwość ich odbudowy lub rozbudowy jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linię zabudowy, natomiast w obrysie budynku dopuszcza się wyłącznie możliwość ich przebudowy; - **nie dotyczy**
- 3) dopuszcza się lokalizację zabudowy w granicy działki budowlanej bądź bezpośrednio przy granicy z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych; - **nie dotyczy**
- 4) dopuszcza się zachowanie działek budowlanych istniejących w dniu wejścia w życie planu oraz działek powstałych w wyniku wydzielania dróg wyznaczonych na rysunku planu, przy uwzględnieniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych; - **nie dotyczy**
- 5) dopuszcza się możliwość lokalizacji reklam: - **nie dotyczy**
 - a) w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 1,0 m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem: MN oraz MW,
 - b) w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 4,0 m² dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN,U,
 - c) w płaszczyźnie ogrodzenia lub elewacji budynku o maksymalnej powierzchni 4,0 m² dla działki budowlanej oraz w formie wolnostojącej o maksymalnej powierzchni 4,0 m² i wysokości nośnika do 6 m dla działki budowlanej zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U;
- 6) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki elewacji i pokryć dachowych budynków oraz ogrodzeń; - **zgodność**
- 7) zakaz umieszczania reklam na dachach budynków oraz reklam o zmiennej, świecącej ekspozycji; - **nie dotyczy**
- 8) zakaz stosowania okładzin z PCV w elewacjach obiektów budowlanych. - **zgodność**

§ 9. Ustala się następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

- 1) sytuowanie ogrodzeń działek w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg; - **zgodność**
- 2) lokalizację ogrodzeń w odległości minimum 0,5 m od gazociągu; - **zgodność**
- 3) obowiązek stosowania ogrodzeń ażurowych, których powierzchnia prześwitu wynosi co najmniej 50%; - **zgodność**
- 4) możliwość zastosowania podmurówki o maksymalnej wysokości 0,6 m; - **zgodność**
- 5) wysokość maksymalną ogrodzeń razem z podmurówką: 1,8 m; - **zgodność**
- 6) materiał: kamień, cegła, drewno, metal oraz materiały imitujące kamień i cegłę; - **zgodność**
- 7) zakaz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. - **zgodność**

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz:
 - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, - **zgodność**
 - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych; - **zgodność**
- 2) obowiązek:
 - a) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach usługowych instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi, - **zgodność**
 - b) ochrony akustycznej następujących rodzajów terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - MN jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - MW jako tereny przeznaczone na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - MN,U oraz U jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo-usługowe, - **zgodność**

c) ochrony wód podziemnych poprzez zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód. - **zgodność**

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się objęcie ochroną konserwatorską budynku wpisanego do gminnej ewidencji zabytków, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi; - **nie dotyczy**
- 2) wyznacza się fragment konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach której nakazuje się, w przypadku robót ziemnych lub dokonywania zmian charakteru dotychczasowej działalności, przeprowadzenie badań archeologicznych w formie nadzorów. - **zgodność**

§ 12. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: - **nie dotyczy**

1) MN oraz MN,U:

- a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 10 m,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 700 m²,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 70 stopni;

2) U:

- a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 40 m,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 1500 m²,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 70 stopni;

3) MW:

- a) minimalną szerokość frontu działki budowlanej: 25 m,
- b) minimalną powierzchnię działki budowlanej: 2500 m²,
- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego: 70 stopni.

2. Nie wyznacza się granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości. - **nie dotyczy**

3. Zasad i warunków wymienionych w ust. 1 nie stosuje się do działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. - **nie dotyczy**

§ 13. Ustala się następujące wymogi w zakresie zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

1) dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej służącej w sytuacjach kryzysowych: ochronie przeciwpożarowej, realizacji zadań w zakresie wykrywania zagrożeń oraz ostrzegania i alarmowania, zaopatrywaniu ludności w wodę pitną, zapewnieniu bezpieczeństwa sieci elektroenergetycznych oraz telekomunikacyjnych; - **nie dotyczy**

2) ustala się konieczność uwzględnienia wymogów obrony cywilnej zgodnych z przepisami odrębnymi. - **nie dotyczy**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) lokalizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych w liniach rozgraniczających dróg; - **zgodność**

2) dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg, a liniami zabudowy; - **zgodność**

3) zapewnienie dostępu właściwym służbom do wszystkich urządzeń i sieci w celu wykonywania bieżących konserwacji, napraw i remontów; - **zgodność**

4) zachowanie istniejących urządzeń i sieci naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów, z dopuszczeniem wymiany, przebudowy i rozbudowy. - **zgodność**

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

1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej; - **zgodność**

2) rozbudowę i modernizację sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi dla umożliwienia dostępu do sieci wszystkim odbiorcom, z uwzględnieniem wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, w tym lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych. - **zgodność**

3. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się:

1) odprowadzanie ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej, po jej rozbudowie; - **zgodność**

2) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami MN oraz MN,U dopuszcza się, do czasu wyposażenia w sieć kanalizacji sanitarnej, możliwość zastosowania na działkach budowlanych zbiorników bezodpływowych. - **nie dotyczy**

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z istniejących i projektowanych dróg poprzez drenaż oraz projektowaną sieć kanalizacji deszczowej; - **zgodność**
 - 2) odprowadzanie wód opadowych na terenach budowlanych według rozwiązań indywidualnych - powierzchniowo i przez infiltrację do ziemi; - **zgodność**
 - 3) zakaz odprowadzania wód opadowych z terenów działek na teren dróg i działek sąsiednich; - **zgodność**
 - 4) zakaz odprowadzania wód opadowych do sieci kanalizacji sanitarnej. - **zgodność**
5. W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego i niskiego napięcia, po jej rozbudowie; - **zgodność**
 - 2) rozbudowę, przebudowę, modernizację oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z przepisami odrębnymi; - **nie dotyczy**
 - 3) możliwość lokalizacji stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg, na wydzielonych działkach z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej. - **nie dotyczy**
6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, po jej rozbudowie; - **zgodność**
 - 2) możliwość zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin; - **nie dotyczy**
 - 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych. - **nie dotyczy**
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w z projektowanej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia; - **nie dotyczy**
 - 2) linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 0,5 m od gazociągu w rzucie poziomym. - **nie dotyczy**
8. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) obsługę z istniejącej sieci telekomunikacyjnej, po jej rozbudowie; - **zgodność**
 - 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy; - **zgodność**
 - 3) możliwość lokalizowania przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej. - **zgodność**
9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach do tego przystosowanych zgodnie z przepisami odrębnymi. - **zgodność**

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów łódzki zatwierdzonego uchwałą nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów łódzki nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się na terenach oznaczonych jako:

42KZ - działki 101/4, 101/6:

1. [...] PLAN USTALA dla poszczególnych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne:
Ul. Pabianicka, Od ul. 11 Listopada (4KZ) do ul. Konstytucyjnej (1KG), klasa ulicy: Z, szerokość w liniach rozgraniczających (w m): 25 - **zgodność funkcji i parametrów**
2. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. - **zgodność**
2. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic. - **zgodność**
3. Plan ustala obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do dróg (ulic) krajowych nr 71 i nr 72 klasy G, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG z istniejących oraz projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, obowiązuje zakaz obsługi bezpośrednio z dróg (ulic) 1KG, 2KG – dostępność komunikacyjna do tych dróg tylko w wyznaczonych skrzyżowaniach. - **nie dotyczy**
4. W terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi. - **zgodność**
5. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych przeznaczonych do zainwestowania:
 - 1) G – 15 m od projektowanej linii rozgraniczającej – **nie dotyczy**
 - 2) Z – 8 m od projektowanej linii rozgraniczającej – **nie dotyczy (teren działki objęty inną uchwałą)**

3) L, D – 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej – **nie dotyczy**

6. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zainwestowanych wzdłuż poszczególnych ulic w nawiązaniu do istniejącego ciągu zabudowy. – **nie dotyczy (teren działki objęty inną uchwałą)**

7. Dla terenów objętych strefą konserwatorską plan ustala przyjęcie linii rozgraniczających i linii zabudowy wg ustalonego historycznie układu urbanistycznego. – **nie dotyczy**

8. Dla ulic nie wyznaczonych w planie na terenach przeznaczonych pod zabudowę plan ustala:

1) [...] - NIE DOTYCZY

2) [...] – NIE DOTYCZY

3) [...] - NIE DOTYCZY

4) [...] – NIE DOTYCZY

9. Plan dopuszcza lokalizację ścieżek rowerowych w istniejących i projektowanych pasach drogowo-ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w uzgodnieniu z zarządcą drogi. – **nie dotyczy**

10. Plan ustala w zakresie obsługi komunikacją zbiorową utrzymanie istniejących linii i tras komunikacji autobusowej z zaleceniem ich rozwoju w nawiązaniu do potrzeb i możliwości układu drogowo-ulicznego. – **nie dotyczy**

12. *wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;*

Zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki przyjętego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej W Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. (zmienioną uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej W Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. teren objęty inwestycją znajduje się w jednostce oznaczonej symbolem „MNU”, dla której warunki zagospodarowania określono w rozdziale:

5.1.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MNU:

„Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 49% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub zabudowa usługowa ;

Funkcja dopuszczalna - realizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o skali odpowiadającej budynkom mieszkalnym jednorodzinnym.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym nieuciążliwe zakłady produkcyjne.

- **warunek zgodności spełniony: planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa**

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,

- **warunek nie dotyczy**

- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

- **warunek zgodności spełniony: planowana jest rozbudowa infrastruktury technicznej**

13. *wykazanie, że inwestycja mieszkaniowa odpowiada standardom, o których mowa w rozdziale 3 ustawy*

Zgodnie z zapisami art. 17 ustawy:

1. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się na terenie, który ma zapewnić:

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez

drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Pabianickiej – drogi powiatowej o szerokości pasa drogowego ok. 23m i szerokości jezdni ok. 8m poprzez projektowane dwa zjazdy: publiczny na parking naziemny oraz indywidualny na parking podziemny (dla mieszkańców).

2) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, o której mowa w ustawie z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2018 r. poz. 1152);

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, Oświadczenie PGKiM sp. z o.o. w załączniku nr 7.

Teren nie ma zapewnionego bezpośredniego dostępu do sieci kanalizacji deszczowej. Planowane jest zagospodarowanie wód opadowych na terenie inwestora lub odprowadzenie ich do sieci kanalizacji deszczowej poprzez rozbudowę sieci i przyłączy (objęte odrębnym opracowaniem projektowym). Oświadczenie UM w Aleksandrowie łódzkim w załączniku nr 9

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej. Oświadczenie PGE Dystrybucja SA w załączniku nr 10

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

1) w odległości nie większej niż 1000 m, ~~a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 500 m~~, od przystanku komunikacyjnego w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 16 grudnia 2010 r. o publicznym transporcie zbiorowym (Dz. U. z 2017 r. poz. 2136 i 2371 oraz z 2018 r. poz. 317, 650 i 907);

Teren inwestycji znajduje się w następujących odległościach od przystanków komunikacji zbiorowej:

- **Autobus 78, przystanki „Bratoszewskiego” - 500m**
- **Autobus 97A, Przystanki „Piłsudskiego” - 93m**

Analiza długości dojazdu w załączniku nr 13

2) w odległości nie większej niż 3000 m, ~~a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców – 1500 m~~, od:

a) szkoły podstawowej, która jest w stanie przyjąć nowych uczniów w liczbie dzieci stanowiącej nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej,

3. Spełnienie warunków, o których mowa w ust. 2 pkt 2, w zakresie możliwości przyjęcia nowych uczniów w szkole podstawowej lub zapewnienia wychowania przedszkolnego dzieciom ocenia się na podstawie zaświadczenia wójta (burmistrza, prezydenta miasta).

Szkoły znajdujące się w odległości nie większej niż 3000m od planowanej inwestycji są w stanie przyjąć odpowiednio:

- **uczniów w ilości odpowiadającej 7% planowanych mieszkańców tj. 8 uczniów.**

Planowana Liczba mieszkańców obliczona jako iloraz planowanej PUM i współczynnika wynoszącego 28m² na mieszkańca wynosi: maks. 111 osób.

Zaświadczenie Burmistrza w załączniku nr 11

Analiza długości dojazdu w załączniku nr 14

4. Inwestycję mieszkaniową wielorodzinną lokalizuje się na terenie zapewniającym dostęp do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m². Zapewnienie dostępu następuje poprzez lokalizację w odległości nie większej niż 3000 m, ~~a w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100000 mieszkańców, 1500 m.~~

W odległości nie większej niż 3000m od planowanej inwestycji znajdują się następujące tereny wypoczynku oraz rekreacji lub sportu:

(wymagana min. powierzchnia 111 mieszkańców x 4m² = 555m²)

- MOSiR im. Włodzimierza Smolarka - 1200m, pow. ok. 96 000m²
- Teren rekreacyjny na osiedlu Bratoszewskiego - 260m, pow. ok. 13 000m²
- Plac Kościuszki - 1400m, pow. ok. 16 000m²

Analiza długości dojścia w załączniku nr 15

5. [...]

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

1) poza miastami oraz w miastach, w których liczba mieszkańców nie przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 4 kondygnacje nadziemne;

~~2) w miastach, w których liczba mieszkańców przekracza 100 000 mieszkańców - nie mogą być wyższe niż 14 kondygnacji nadziemnych.~~

7. Jeżeli w odległości nie większej niż 500m od budynków objętych inwestycją znajdują się, w istniejącej zabudowie, budynki mieszkalne o wysokości przekraczającej liczbę kondygnacji, o której mowa w ust. 6, wówczas maksymalną wysokość budynków objętych inwestycją mieszkaniową w miejscowościach, o których mowa w ust. 6, wyznacza wysokość najwyższego budynku mieszkalnego w istniejącej zabudowie.

W odległości ok. 82m od projektowanego budynku, po północnej stronie ul. Pabianickiej, znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych. W parciu o zapisy ust. 7 zaprojektowano budynki o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

1. koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 ustawy - 4 egz. + wersja elektroniczna na płycie CD
2. oświadczenie inwestora, że nie zachodzi kolizja lokalizacji inwestycji mieszkaniowej z inwestycjami, o których mowa w art. 4 pkt 1-12 ustawy;
- ~~3. uzgodnienie, o którym mowa w art. 10 ust. 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 10 ust. 1;~~
- ~~4. uzgodnienie, o którym mowa w art. 11 ust. 2 pkt 1 lub 2, w przypadku realizacji inwestycji na terenach, o których mowa w art. 11 ust. 1;~~
- ~~5. decyzję o środowiskowych uwarunkowaniach, jeżeli jest wymagana zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r. poz. 1405, 1566 i 1999 oraz z 2018 r. poz. 810, 1089 i 1479);~~
- ~~6. porozumienie, o którym mowa w art. 22 ust. 1, o ile zostało zawarte;~~
7. oświadczenie gestora sieci infrastruktury technicznej: PGKiM sp. z o.o.
8. oświadczenie gestora sieci infrastruktury technicznej: PGKiM sp. z o.o. - wydział gospodarki ciepłej
9. oświadczenie gestora sieci infrastruktury technicznej: UM w Aleksandrowie Łódzkim
10. oświadczenie gestora sieci infrastruktury technicznej: PGE Dystrybucja SA
11. zaświadczenie Burmistrza dot. dostępu miejsc w szkołach
12. kopia mapy zasadniczej z oznaczonymi granicami terenu objętego wnioskiem
13. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od przystanków komunikacji zbiorowej
14. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od jednostek oświatowych
15. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od miejsc wypoczynku, rekreacji i sportu