

[REDAKOWANE]
prowadzący działalność gospodarczą pn.:
FB Twoja Chata Przemysław Milczarek
95- 070 Aleksandrów Łódzki, ul. Chopina 26

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 2021r. poz. 1538)

wnoszę o:

ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na **budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem w bryle budynku; zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej; wlv enn; zjazdu indywidualnego z ul. Konopnickiej wraz z ciągami pieszo jezdnyimi; miejscami postojowymi; terenami zielonymi; do realizacji na działce nr ewid. 216 w obrębie A- 2 w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Marii Konopnickiej 9.**

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 działkę nr ewid. 216 w obrębie A- 2 w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Marii Konopnickiej 9. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D (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 działkę nr ewid. 216 w obrębie A- 2 w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Marii Konopnickiej 9. 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 60,18m² do 60,72m². Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 362,97m².

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

Przewiduje się realizację 6 lokali mieszkalnych.

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

Brak lokali usługowych.

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

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany budynkiem gospodarczym przeznaczonym do rozbiórki. Działka objęta inwestycją ma niewielki spadek w kierunku północnym (na długości działki inwestycji spadek terenu wynosi około 0,4m). Działka obecnie jest ogrodzona, porasta ją zieleń niska oraz kilka drzew iglastych.

Istniejące na działce przyłącza: wody, kanalizacji sanitarnej, energii elektrycznej i telekomunikacyjne.

Na terenie inwestycji znajduje się budynek gospodarczy w południowo-wschodniej części działki. Budynek przeznaczony jest do rozbiórki. Inwestor uzyskał pozwolenie na rozbiórkę (Decyzja Starosty Zgierskiego nr 1765/2019 z dn. 14.10.2019).

Projektuje się budowę czterokondygnacyjnego budynku mieszkalnego wielorodzinnego. Do projektowanego budynku przewidziano dojazd projektowanym zjazdem indywidualnym z ul. Marii Konopnickiej. Budynek zaprojektowano na środku działki. Od strony północnej projektowanego budynku zaprojektowano trzy miejsca postojowe dla gości mieszkańców budynku. Od strony wschodniej budynku zaprojektowano dojścia do komórek oraz pomieszczenia śmietnika. Dojazd i dojście zaprojektowano jako utwardzone z kostki betonowej (dojazd z kostki ażurowej, dojście z kostki pełnej). Pozostałe tereny działek zaprojektowano jako zieleń urządzone (trawniki, krzewy). Zjazd indywidualny z drogi gminnej ul. Konopnickiej, uzgodnienie lokalizacji zjazdu z działki nr ewid. 213/3- decyzja Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego Nr 15/2021 z dnia 21 września 2021r..

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

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i ciepłowniczej w ul. Konopnickiej oraz sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie posesji.

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: 40m³/miesiąc

Planowane zapotrzebowanie na energię: 45kW

Planowana ilość i sposób odprowadzania ścieków: 40m³/miesiąc
(do sieci ks)

Planowane zapotrzebowanie na ciepło z sieci miejskiej: 40 000 kWh

Niezbędna ilość miejsc postojowych: 1,5/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 4 kondygnacji

The architectural site plan illustrates the layout of a building complex. The central building is labeled 'IV' and has a main entrance ('główne wejście do budynku') on the right side. The plan includes various dimensions and annotations:

- Dimensions:** 213/3, 213/1, 192.41, 192.41, 192.35, 192.49, 192.56, 192.52, 192.78, 191.63, 9.10, 5.05, 191.86, 1.32, 90x160, 192.83, 11.56, 19.93, 192.44, 192.65, 192.67, 8.7, 9, 9.43, 3.6, 192.68, 192.66, 192.64, 192.62, 192.60, 192.58, 192.56, 192.54, 192.52, 192.50, 192.48, 192.46, 192.44, 192.42, 192.40, 192.38, 192.36, 192.34, 192.32, 192.30, 192.28, 192.26, 192.24, 192.22, 192.20, 192.18, 192.16, 192.14, 192.12, 192.10, 192.08, 192.06, 192.04, 192.02, 192.00.
- Annotations:** 'budynek mieszkalny, jednorodzinny, parterowy', 'proj. YAKXS 4x95 mm2', 'PPP=192.75', 'ściana oddzielenia ppoż.', 'zakres przesłaniania', 'okna', 'budynek mieszkalny', 'proj. YAKXS 4x95 mm2', 'zakres osłony 750', 'główne wejście do budynku', '2-224/5:11', '2-229/5:11', '497', '224/5:11', '224/8', '192.07', '192.05', '192.03', '192.01', '191.99', '191.97', '191.95', '191.93', '191.91', '191.89', '191.87', '191.85', '191.83', '191.81', '191.79', '191.77', '191.75', '191.73', '191.71', '191.69', '191.67', '191.65', '191.63', '191.61', '191.59', '191.57', '191.55', '191.53', '191.51', '191.49', '191.47', '191.45', '191.43', '191.41', '191.39', '191.37', '191.35', '191.33', '191.31', '191.29', '191.27', '191.25', '191.23', '191.21', '191.19', '191.17', '191.15', '191.13', '191.11', '191.09', '191.07', '191.05', '191.03', '191.01', '190.99', '190.97', '190.95', '190.93', '190.91', '190.89', '190.87', '190.85', '190.83', '190.81', '190.79', '190.77', '190.75', '190.73', '190.71', '190.69', '190.67', '190.65', '190.63', '190.61', '190.59', '190.57', '190.55', '190.53', '190.51', '190.49', '190.47', '190.45', '190.43', '190.41', '190.39', '190.37', '190.35', '190.33', '190.31', '190.29', '190.27', '190.25', '190.23', '190.21', '190.19', '190.17', '190.15', '190.13', '190.11', '190.09', '190.07', '190.05', '190.03', '190.01', '189.99', '189.97', '189.95', '189.93', '189.91', '189.89', '189.87', '189.85', '189.83', '189.81', '189.79', '189.77', '189.75', '189.73', '189.71', '189.69', '189.67', '189.65', '189.63', '189.61', '189.59', '189.57', '189.55', '189.53', '189.51', '189.49', '189.47', '189.45', '189.43', '189.41', '189.39', '189.37', '189.35', '189.33', '189.31', '189.29', '189.27', '189.25', '189.23', '189.21', '189.19', '189.17', '189.15', '189.13', '189.11', '189.09', '189.07', '189.05', '189.03', '189.01', '188.99', '188.97', '188.95', '188.93', '188.91', '188.89', '188.87', '188.85', '188.83', '188.81', '188.79', '188.77', '188.75', '188.73', '188.71', '188.69', '188.67', '188.65', '188.63', '188.61', '188.59', '188.57', '188.55', '188.53', '188.51', '188.49', '188.47', '188.45', '188.43', '188.41', '188.39', '188.37', '188.35', '188.33', '188.31', '188.29', '188.27', '188.25', '188.23', '188.21', '188.19', '188.17', '188.15', '188.13', '188.11', '188.09', '188.07', '188.05', '188.03', '188.01', '187.99', '187.97', '187.95', '187.93', '187.91', '187.89', '187.87', '187.85', '187.83', '187.81', '187.79', '187.77', '187.75', '187.73', '187.71', '187.69', '187.67', '187.65', '187.63', '187.61', '187.59', '187.57', '187.55', '187.53', '187.51', '187.49', '187.47', '187.45', '187.43', '187.41', '187.39', '187.37', '187.35', '187.33', '187.31', '187.29', '187.27', '187.25', '187.23', '187.21', '187.19', '187.17', '187.15', '187.13', '187.11', '187.09', '187.07', '187.05', '187.03', '187.01', '186.99', '186.97', '186.95', '186.93', '186.91', '186.89', '186.87', '186.85', '186.83', '186.81', '186.79', '186.77', '186.75', '186.73', '186.71', '186.69', '186.67', '186.65', '186.63', '186.61', '186.59', '186.57', '186.55', '186.53', '186.51', '186.49', '186.47', '186.45', '186.43', '186.41', '186.39', '186.37', '186.35', '186.33', '186.31', '186.29', '186.27', '186.25', '186.23', '186.21', '186.19', '186.17', '186.15', '186.13', '186.11', '186.09', '186.07', '186.05', '186.03', '186.01', '185.99', '185.97', '185.95', '185.93', '185.91', '185.89', '185.87', '185.85', '185.83', '185.81', '185.79', '185.77', '185.75', '185.73', '185.71', '185.69', '185.67', '185.65', '185.63', '185.61', '185.59', '185.57', '185.55', '185.53', '185.51', '185.49', '185.47', '185.45', '185.43', '185.41', '185.39', '185.37', '185.35', '185.33', '185.31', '185.29', '185.27', '185.25', '185.23', '185.21', '185.19', '185.17', '185.15', '185.13', '185.11', '185.09', '185.07', '185.05', '185.03', '185.01', '184.99', '184.97', '184.95', '184.93', '184.91', '184.89', '184.87', '184.85', '184.83', '184.81', '184.79', '184.77', '184.75', '184.73', '184.71', '184.69', '184.67', '184.65', '184.63', '184.61', '184.59', '184.57', '184.55', '184.53', '184.51', '184.49', '184.47', '184.45', '184.43', '184.41', '184.39', '184.37', '184.35', '184.33', '184.31', '184.29', '184.27', '184.25', '184.23', '184.21', '184.19', '184.17', '184.15', '184.13', '184.11', '184.09', '184.07', '184.05', '184.03', '184.01', '183.99', '183.97', '183.95', '183.93', '183.91', '183.89', '183.87', '183.85', '183.83', '183.81', '183.79', '183.77', '183.75', '183.73', '183.71', '183.69', '183.67', '183.65', '183.63', '183.61', '1

An aerial perspective of a modern architectural complex. The central building is a large, rectangular structure with a white facade and a dark, flat roof. It features a series of vertical windows and a prominent entrance area. To the left, a smaller building with a grey facade and a colorful mural is visible. A parking lot with several cars is situated in front of the main building. A landscaped area with trees and a pedestrian walkway runs along the right side of the building. The overall scene is bright and sunny, with shadows cast across the ground.

c) charakterystyczne parametry techniczne inwestycji mieszkaniowej oraz dane charakteryzujące jej

wpływ na środowisko;

powierzchnia inwestycji:	~475,41m ²	100%
powierzchnia biologicznie czynna:	~191,45m ²	40,27%
powierzchnia zabudowy:	~174,74m ²	36,76%
intensywność zabudowy (kond. nadziemnych):	maks. 1,5	
max. wysokość:	maks. 13m, 4 kondygnacje	
geometria dachu:	dach płaski, do 5°	
max. szerokość elewacji:	11m	
ilość mieszkań:	6	
ilość PUM:	do 400m ²	
średnia wielkość mieszkania:	60m ²	
planowane powierzchnie mieszkań:	60,18m ² do 60,72m ²	
planowane powierzchnia lokali (inw. towarzyszących):	brak	
ilość miejsc postojowych:	1,5/ 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 0,0475 ha i jest objęta zapisami Miejsowego 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 w bryle budynku) zajmują obszar 0,0177 ha, co nie kwalifikuje ich do objęcia oceną oddziaływania na środowisko.

Inwestycja będzie zasilana z miejskiej sieci ciepłowniczej, nie przewiduje się emisji do atmosfery. W oparciu o warunki techniczne wydane przez „Ciepłownia” Sp. z o.o w Aleksandrowie Łódzkim, przyłączenie węzła cieplnego do sieci ciepłowniczej realizowane będzie przez „Ciepłownię” Sp. z o.o..

Inwestycja będzie podłączona do miejskiej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Nie przewiduje się poboru wód podziemnych ani wprowadzania ścieków do gruntu. Działka nie ma możliwości podłączenia do instalacji kanalizacji deszczowej. Wody opadowe z dachu i utwardzeń zostaną odprowadzone na tereny zielone działki. 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:
216	A-2		

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 nie będą :

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 XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. (Dz.Urz.W.Ł. Nr 76 z 2005 r. poz. 758) nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się na terenach oznaczonych jako: **D40MW**.

§ 28.

1. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem (...) **D40MW**, ustala się: adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem jej rozbudowy;

2. Dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej plan ustala:

1) scalenie działek w celu prowadzenia wspólnej działalności inwestycyjnej dla realizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usług towarzyszących- **nie dotyczy**

2) wykonanie i realizowanie kompleksowego projektu zagospodarowania dla całego terenu, - **zgodność**

3) realizację nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usług na działkach o wielkości dostosowanej do rodzaju zabudowy:

a) minimalna szerokość frontu wydzielonych działek nie mniejsza niż:

- dla zabudowy mieszkaniowej - 30 m, - **niezgodności parametrów**

- dla zabudowy usługowej 20 m, - **nie dotyczy**

b) minimalna powierzchnia wydzielonych działek nie mniejsza niż:

- dla zabudowy mieszkaniowej - 4000 m², - **niezgodności parametrów**

- dla zabudowy usługowej - 1500 m²; - **nie dotyczy**

4) zasady kształtowania zabudowy:

a) maksimum nachylenia połaci dachu - 45stopni,- **zgodność**

b) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów, - **zgodność**

c) 40 % działki biologicznie czynnej i wolnej od zabudowy kubaturowej, - **zgodność**

5) jako przeznaczenie dopuszczalne, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala:

a) usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,- **nie dotyczy**

b) pomieszczenia gospodarcze (socjalne) wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące,- **nie dotyczy**

c) urządzenia sportowo - rekreacyjne ziemne, place zabaw, zieleń urządzone,- **nie dotyczy**

d) realizację urządzeń komunikacji kołowej i pieszej,- **zgodność**

4) na terenach, o których mowa w § 28, obowiązują:

- a) ustalenia konserwatorskie w zakresie dóbr kultury zawarte w § 10, (patrz dalej)
- b) ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska zawarte w § 11, (patrz dalej)
- c) ogólne warunki zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte w § 12, (patrz dalej)
- d) ustalenia dot. infrastruktury technicznej zawarte w § 13- § 19, (patrz dalej)
- e) szczegółowe warunki dla układu komunikacyjnego zawarte w § 49, (patrz dalej)

§ 10. 1. Dla ochrony zespołu urbanistyczno- architektonicznego centrum Miasta Aleksandrowa Łódzkiego, plan ustala granicę strefy ochrony konserwatorskiej obejmującej historyczny zespół centrum miasta wraz z obiektami znajdującymi się w rejestrze i ewidencji zabytków. Ochronie podlegają układ rozplanowania, formy, skala zabudowy oraz w sposób szczególny, występujące na tym obszarze obiekty zabytkowe, reprezentatywne dla historycznej zabudowy miasta. (...) - **nie dotyczy**

§ 11. 1. Na całym obszarze plan zakazuje:

1) realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami **U/MN, U, U/P, P,B,S,U, U,B,, EC, EE**, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane oraz za wyjątkiem dróg,- **zgodność**

2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do gruntu oraz tworzenia i utrzymywania otwartych kanałów ściekowych,- **nie dotyczy**

3) wprowadzania, w obrębie obszarów leśnych (**LS**), obiektów kubaturowych, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.- **nie dotyczy**

2. Plan zakazuje lokalizowania obiektów kubaturowych na terenach nie posiadających zgody na zmianę przeznaczenia z użytkowania rolniczego i leśnego.- **nie dotyczy**

3. Plan przyjmuje, zgodnie z aktualnymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, następujące rodzaje terenów podlegających ochronie akustycznej:

- 1) tereny **MN/MR, MN, MW, U/MN**, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową,
- 2) tereny **UO**, jako tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
- 3) tereny **MN/ML**, jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno - wypoczynkowe.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 3, obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami szczególnymi.- **zgodność**

5. Na całym obszarze plan ustala obowiązek:

1) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy niskosiarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),- **zgodność**

2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej Gminy Aleksandrów Łódzki,- **zgodność**

3) ochrony istniejących pomników przyrody, podlegających ochronie na podstawie odrębnych aktów prawnych,- **zgodność**

4) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym zieleni znajdującej się na terenie działek, a przede wszystkim zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych oraz zieleni łąkowej.- **zgodność**

6. Plan dopuszcza lokalizowanie ogrodzeń (ażurowych) w odległościach umożliwiających swobodny dostęp do rzeki. Rzeczywiste odległości wykluczające inwestowanie powinny wynikać z ustaleń operatu wyznaczającego maksymalny zasięg terenów zalewowych, określającego odległość ogrodzenia od brzegu rzeki.- **nie dotyczy**

7. Na terenach charakteryzujących się niekorzystnymi warunkami gruntowo- wodnymi plan dopuszcza po przeprowadzeniu odpowiednich badań podłoża, realizację obiektów kubaturowych

bez podpiwniczeń.- **nie dotyczy**

8. Na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń. - **nie dotyczy**

9. Na terenach lasów plan ustala obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego oraz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi. - **nie dotyczy**

§ 12. 1. Plan ustala obowiązek:

1) zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w przypadku obiektów użyteczności publicznej, w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie dla osób niepełnosprawnych.- **nie dotyczy**

2) lokalizowania ogrodzeń bezpośrednio w liniach rozgraniczających ulic.- **zgodność**

2. Plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych wynikający ze sposobu użytkowania działki lub zespołu działek w granicach własnych działek.- **zgodność**

3. Na terenach do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej.- **nie dotyczy**

4. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/MR** plan ustala obowiązującą linię zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, stanowiących kontynuację linii wyznaczonej przez istniejącą zwartą zabudowę mieszkalną.- **nie dotyczy**

5. Dla jednostek planistycznych położonych w strefie ochrony konserwatorskiej plan ustala pierzejącą linię zabudowy.- **nie dotyczy**

6. Dla jednostek planistycznych plan ustala nieprzekraczalną linię zabudowy dla poszczególnych klas dróg na terenach niezainwestowanych a przeznaczonych do zainwestowania:

1) G – 15 m od projektowanej linii rozgraniczającej.- **nie dotyczy**

2) Z – 8 m od projektowanej linii rozgraniczającej.- **nie dotyczy**

3) L, D – 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej.- **zgodność**

7. Dla jednostek planistycznych oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN/MR** oraz **MN** plan ustala wyznaczenie obowiązującej linii nowej zabudowy na działce jako przedłużenie linii istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich. W przypadku niezgodności linii istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej z przepisami odrębnymi, obowiązującą linię nowej zabudowy należy ustalić zgodnie z tymi przepisami. Jeżeli linia istniejącej zabudowy na działkach sąsiednich przebiega tworząc uskok, wówczas obowiązującą linię nowej zabudowy ustala się jako kontynuację linii zabudowy tego budynku, który znajduje się w większej odległości od pasa drogowego.- **nie dotyczy**

8. Plan dopuszcza sytuowanie ściany budynku w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy, jeżeli: - **nie dotyczy**

1) nie jest możliwe zachowanie odległości, ze względu na rozmiary działki,

2) jeżeli na sąsiedniej działce:

1) w odległości od 1,5 m do 3 m od granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych w takiej samej odległości od tej granicy, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej,

2) bezpośrednio przy granicy istnieje budynek ze ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych dopuszcza się sytuowanie ściany budynku bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy tej granicy, przylegającej do istniejącej ściany, chyba że przepisy odrębne stanowią inaczej.

9. Odległości, o których mowa w ust. 8, nie odnoszą się do podziemnych części budynku znajdujących się całkowicie poniżej poziomu terenu.

10. Obsługa komunikacyjna terenów wyznaczonych pod zabudowę z dróg wyznaczonych w planie oraz dróg istniejących nieokreślonych na rysunku planu, a spełniających rolę dróg dojazdowych i wewnętrznych.- **zgodność**

§ 13. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę plan ustala:

2) zaopatrzenie Miasta Aleksandrowa łódzkiego w wodę w systemie centralnym. Podstawą

zaopatrzenia jest i pozostanie stacja wodociągu komunalnego oznaczona na rysunku planu symbolem A16WZ przy ul. 11 Listopada, pracująca w oparciu o zasoby ujęcia wód podziemnych, zatwierdzone w utworach górnokredowych, w ilości $Q_B = 814 \text{ m}^3/\text{h}$, tj. $19536 \text{ m}^3/\text{d}$, (...) -

zgodność

§ 14. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków plan ustala:

1) rozwój istniejącego rozdzielczego systemu sieci kanalizacyjnej i odprowadzanie ścieków sanitarnych do komunalnej oczyszczalni ścieków we wsi Ruda Bugaj, o przepustowości zrealizowanego I etapu: $Q \text{ śr d} = 5000 \text{ m}^3/\text{d}$ i przepustowości docelowej, $Q \text{ śr d} = 9500 \text{ m}^3/\text{d}$, -

zgodność

§ 15. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych plan ustala:

1) odprowadzanie wód opadowych z terenów miasta w systemie mieszanym: powierzchniowo i poprzez sieć kanalizacji deszczowej, - **zgodność**

§ 16. 1. Elektroenergetyka

1. Plan ustala, że podstawowym źródłem zasilania w energię elektryczną dla miasta będzie istniejąca stacja

transformatorowo - rozdzielcza oznaczona na rysunku planu symbolem E9EE. (...) - **zgodność**

§ 17. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala zasadę zaopatrzenia w ciepło z lokalnych źródeł ciepła opalanych paliwami ekologicznymi. - **zgodność**

2. Plan ustala zakaz realizacji uzbrojenia ciepłowniczego w istniejącym pasie drogowym drogi krajowej nr 71. - nie dotyczy

§ 18. 1. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny plan ustala:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z sieci gazowej średniego ciśnienia, - **nie dotyczy**

§ 19. Telekomunikacja

1. Plan ustala zaopatrzenie w łącza telefoniczne z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających ulic na warunkach określonych przez zarządcę drogi. - **nie dotyczy**

§ 49.1. Plan ustala dla poszczególnych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne: (...) - **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 „MUc”, dla której warunki zagospodarowania określono w rozdziale:

5.1.5 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - MUc:

„Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjne: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny usług centrotwórczych typu: handel, usługi finansowe, administracja, gastronomia, turystyka, usługi publiczne

Funkcje towarzyszące - tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne, w tym ciągi piesze i parkingi, małe zbiorniki wodne. Wyklucza się realizację w terenach nowej zabudowy produkcyjnej, składów i baz transportowych.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy obszaru centrum i uwarunkowań konserwatorskich,
- rewitalizacji istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych,

- realizacji usług minimum w parterach budynków mieszkalnych – zalecane.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,9;
- wysokość budynków – nie większa niż 14,0 m, zalecane minimum dwie kondygnacje
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej."

- **warunek braku sprzeczności spełniony: planowana jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna**

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

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

– **warunek nie dotyczy**

- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy obszaru centrum i uwarunkowań konserwatorskich,

– **warunek nie dotyczy**

- rewitalizacji istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych,

– **warunek nie dotyczy**

- realizacji usług minimum w parterach budynków mieszkalnych – zalecane

– **warunek nie dotyczy**

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,9;
- wysokość budynków – nie większa niż 14,0 m, zalecane minimum dwie kondygnacje
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.
- **warunek spełniony**

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. Konopnickiej – drogi gminnej o szerokości pasa drogowego ok. 8,53m i szerokości jezdni ok. 5,18m poprzez projektowany zjazd indywidualny.

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, Warunki techniczne przyłączenia do sieci z dnia 23.04.2019r. wydane przez 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.

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej. Warunki przyłączenia do sieci z dnia 05.07.2021r. wydane przez 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 „Warszawska 16” - 210m**

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. 1 ucznia.**

Planowana Liczba mieszkańców obliczona jako iloraz planowanej PUM i współczynnika wynoszącego 28m² na mieszkańca wynosi: maks. 13 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 100 000 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 - 1700m, pow. ok. 96 000m²**

– **Teren rekreacyjny na osiedlu Bratoszewskiego - 1200m, pow. ok. 13 000m²**

– **Plac Kościuszki - 400m, pow. ok. 16 000m²**

Analiza długości dojazdu 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. 6m od projektowanego budynku, po północnej stronie ul. Aleja Wyzwolenia 13, znajdują się budynki mieszkalne wielorodzinne o wysokości 5 kondygnacji nadziemnych.

W parciu o zapisy ust. 7 zaprojektowano budynek o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych.

Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

1. koncepcja urbanistyczno-architektoniczna, o której mowa w art. 6 ustawy – 2 egz. + wersja elektroniczna
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 1992 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: „Ciepłownia” Sp. z o.o w Aleksandrowie Łódzkim
9. oświadczenie gestora sieci infrastruktury technicznej: PGE Dystrybucja SA
10. zaświadczenie Burmistrza dot. dostępu miejsc w szkołach
11. kopia mapy zasadniczej z oznaczonymi granicami terenu objętego wnioskiem
12. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od przystanków komunikacji zbiorowej
13. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od jednostek oświatowych
14. analiza spełnienia warunku odległości inwestycji od miejsc wypoczynku, rekreacji i sportu

