CZĘŚĆ PIERWSZA UWARUNKOWANIA ROZWOJU 8
1. ZAŁOŻENIA FORMALNO – PRAWNE 8
1.1. Wstęp 8
1.2. Podstawa prawna opracowania 8
1.3. Podstawa opracowania 8
1.4. Celowość i zasady opracowania „studium…" 10
1.5. Uzasadnienie i zakres zmian 11
2. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO TERENU GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI ..13
2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu 13
2.1.1. Usytuowanie przestrzenne 13
2.1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu 16
2.1.2.1.Zabudowa mieszkaniowa 19
2.1.2.2.Zabudowa rekreacji indywidualnej 20
2.1.2.3.Zabudowa zagrodowa 20
2.1.2.4.Zabudowa usługowa 22
2.1.2.5.Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, składowo – magazynowa 30
2.2. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia 30
2.2.1. Rozwój ludności i jego czynniki 30
2.2.2. Rynek pracy 31
2.2.3. Warunki mieszkaniowe 33
2.3. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej 34
2.4. Charakterystyka sfery gospodarczej 37
3. ANALIZA STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ 43
3.1. Informacje ogólne 43
3.2. Zarys dziejowy obszaru Gminy Aleksandrów Łódzki 44
3.2.1. Miasto Aleksandrów Łódzki 44
3.2.2. Obszar wiejski Gminy 46
3.3. Obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków 48
3.4. Obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków ..57
3.5. Stanowiska archeologiczne na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki 67
3.6. Dobra kultury współczesnej 70
3.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych 70
3.8. Pozostałe formy ochrony konserwatorskiej 70
3.9. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego 72
3.10. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Województwa Łódzkiego w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych i turystycznych regionu 73
4. ANALIZA STANU AKTUALNEGO ZASOBU DOTYCZĄCEGO OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 75
4.1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego 75
4.1.1. Położenie geograficzne 75
4.1.2. Rzeźba terenu 75
4.1.3. Budowa geologiczna i grunty 77
4.1.4. Surowce mineralne 78
4.1.5. Warunki hydrograficzne i hydrogeologiczne 81
4.1.5.1. Wody powierzchniowe 81
4.1.5.2. Melioracje 82
4.1.5.3. Zagrożenie powodziowe 83
4.1.5.4. Wody podziemne 85
4.1.5.5. Wody geotermalne 91
4.1.5.6. Główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP) 92
4.1.6. Warunki geologiczno-inżynierskie 93

4.1.7. Warunki klimatyczne 93
4.1.8. Warunki glebowe....95
4.1.9. Szata roślinna 98
4.1.10. Świat zwierząt 102
4.1.11. Powiązanie przyrodnicze z otoczeniem....103
4.2. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe gminy 106
4.2.1. Prawnie chronione 106
4.2.2. Proponowane do objęcia ochroną prawną....111
4.2.3. Krajobraz....112
4.3. Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń 113
4.3.1. Powietrze atmosferyczne 113
4.3.2. Wody....114
4.3.2.1. Wody powierzchniowe....114
4.3.2.2. Wody podziemne....117
4.3.3. Powierzchnia ziemi i grunty....118
4.3.4. Odpady 119
4.3.5. Hałas....122
4.3.5.1. Hałas drogowy 122
4.3.5.2. Hałas przemysłowy 123
4.3.6. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące....123
4.3.7. Potencjalne obiekty uciążliwe....123
4.3.8. Nadzwyczajne zagrożenia dla środowiska....124
4.4. Wnioski do założeń polityki przestrzennej....125
5. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO UZBROJENIA TERENU 127
5.1. Wprowadzenie....127
5.2. Elektroenergetyka....128
5.3. Gazownictwo....129
5.4. Ciepłownictwo....130
5.5. Telekomunikacja....131
5.6. Zaopatrzenie w wodę....132
5.7. Odprowadzenie ścieków 132
5.8. Gospodarka odpadami 133
6. ANALIZA ISNTNIEJACEGO SYSTEMU KOMUNIKACJI 134
6.1. Informacje ogólne....134
6.2. Sieć drogowa 135
6.2.1. System dróg krajowych....135
6.2.2. System dróg powiatowych....135
6.2.3. System dróg gminnych 136
6.2.4. Stan techniczny dróg....139
6.3. System komunikacji pieszej i rowerowej 139
6.4. Komunikacja publiczna 139
6.5. Projektowany układ komunikacyjny – wytyczne z planu wyższego rzędu i innych opracowań planistycznych 140
7. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW....140
8. ANALIZA WNIOSKÓW OSÓB PRYWATNYCH ZŁOŻONYCH DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI 142
9. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I OPERACYJNYCH NA POZIOMIE GMINY....146
9.1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki 146
9.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki 146

- zmiana części miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej (Uchwała nr XXIII/240/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.) .152

9.3. Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2000 - 2015.....156
9.4. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013 i 2014 - 2020 156
9.5. Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013158
10. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW WYŻSZEGO RZĘDU (NA POZIOMIE REGIONALNYM I KRAJOWYM) 158
10.1. Polityka przestrzenna państwa.....158
10.2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 158
10.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego 162
10.4. Zadania do realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych.....167
10.4.1. Cele ponadlokalne 167
10.4.2. Cele lokalne.....167
11. SYNTEZA ANALIZY UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI 168
11.1. Analiza S.W.O.T. dla Gminy Aleksandrów Łódzki 168
11.2. Podsumowanie 172
12. ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWYCH GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI 177
12.1. Podstawa i zakres opracowania 177
12.2. Analiza Demograficzna.....178
12.2.1. Liczba ludności i gęstość zaludnienia 178
12.2.2. Przyrost naturalny 181
12.2.3. Saldo migracji 182
12.2.4. Prognozowana liczba ludności 184
12.3. Analiza Społeczna.....186
12.4. Wyznaczenie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.....186
12.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę: 188
12.6. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę:.....192
12.6.1. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej: 194
Tabela 51. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki.....196
Tabela 52. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki 196
Tabela 53. Chłonność z terenów o funkcji mieszkaniowej zestawienie. 197
12.6.2. Chłonność terenów o funkcji usługowej i przemysłowej.....197
Tabela 54. Chłonność terenów o funkcji usługowej i przemysłowej. 198
12.7. Bilans terenów objętych zmianą SUiKZP:.....198
12.7.1. Bilans terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr ……. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ……. 202
12.8. Analiza możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej 205
12.8.1. Analiza kosztów jakie musi pomieść gmina w związku z realizacją postanowień studium.....205
12.8.2. Analiza budżetu gminy Aleksandrów Łódzki 210
12.9. Podsumowanie analizy potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Aleksandrów Łódzki: 212
KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO 214
1. FUNKCJA MIASTA I OBSZARÓW WIEJSKICH 214
***1.1.* Miasto 214**

1.2. Obszary wiejskie 214
2. KIERUNKI OCHRONY, ROZWOJU I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO 214
2.1. Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną 215
2.2. Rozszerzenie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego 216
2.3. Ochrona i rozwój zieleni w mieście 216
2.4. Tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze gminy 217
2.5. Ochrona zasobów wód, powietrza i gleby 217
2.6. Eksploatacja złóż kopalin 218
2.7. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi. Zagospodarowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz okresowe podtopienia 219
2.7.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią 219
2.7.2. Obszary podtopień 221
2.7.3. Obszary osuwania się mas ziemnych 222
2.8. Ochrona uzdrowisk 222
2.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych 222
3. KIERUNKI OCHRONY, ROZWOJU ZASOBÓW I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO 222
3.1. Ochrona obiektów i zespołów zabytkowych oraz ich otoczenia 223
3.2. Ustanowiona ochrona prawna pojedynczych obiektów i zespołów 226
3.3. Ochrona zabytków archeologicznych 227
3.4. Wytyczne w zakresie programowania (rozmieszczenia funkcji) 228
3.5. Promocja krajobrazu kulturowego i zespołów zabytkowych 228
3.6. Wytyczne określania zasad ochrony krajobrazu kulturowego w planach miejscowych 228
4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ 228
5. PODSTAWOWE TYPY TERENÓW WYRÓŻNIONE ZE WZGLĘDU NA SPOSÓB UŻYTKOWANIA 229
5.1. Miasto 229
5.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN 229
5.1.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – MNR 230
5.1.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MNU 230
5.1.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MW 231
5.1.5 Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – MUc 232
5.1.6 Tereny zabudowy usługowej –centrum usługowe – Uc 232
5.1.7 Tereny zabudowy usługowej - U 233
5.1.8 Teren koncentracji zabudowy usług publicznych Up 233
5.1.9 Tereny zabudowy usługowej kultu religijnego - UK 233
5.1.10 Tereny zabudowy usług handlu - UH 234
5.1.11 Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US 234
5.1.12 Tereny usług z dużym udziałem zieleni urządzonej -UZP 235
5.1.13 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej – PU 235
5.1.14 Tereny zabudowy produkcyjnej, bazy składy – P 236
5.1.15 Tereny zabudowy związanej z obsługa komunikacyjną – KS 236
5.1.16 Tereny zieleni: 236
5.1.17 Tereny rolnicze - Rz 237
5.1.18 Tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej 237
5.1.19 Tereny placów i ulic 237
5.1.20 Obszary przestrzeni publicznych 237
5.1.21 Tereny eksploatacji powierzchniowej - tereny górnicze 239
5.1.22 Istotne uwarunkowania dla realizacji zabudowy na obszarze miasta 239
5.2. Obszary wiejskie 239

5.2.1 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RMMN....239
5.2.2 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RMP....240
5.2.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNRM....240
5.2.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNML....241
5.2.5 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN....241
5.2.6 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – MNU....242
5.2.7 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNMW....242
5.2.7.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW....243
5.2.8 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MWU....243
5.2.9 Tereny zabudowy usługowej - U....244
5.2.10 Tereny zabudowy usługowej - UKS....244
~~5.2.11 Tereny zabudowy usługowej - UZL~~....245
5.2.12 Teren zabudowy usług oświaty UO....245
5.2.13 Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US....245
5.2.14 Tereny zabudowy usług turystyki - UT....246
5.2.15 Tereny zabudowy usługowej kultu religijnego - UK....246
5.2.16 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej – UP....247
5.2.17 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – UUC/P....247
5.2.18 Tereny zabudowy produkcyjnej, bazy, składy – P....248
5.2.19 Teren produkcji energii - farmy fotowoltaiczne – PF o mocy powyżej 100 kW 248
5.2.20 Tereny zieleni urządzonej – ZP....249
5.2.21 Tereny cmentarzy – ZC....249
5.2.22 Tereny ogrodów działkowych – ZD....250
5.2.23 Tereny lasów - ZL....250
5.2.24 Tereny wód powierzchniowych – WS i WS/ZN....250
5.2.25 Tereny rolnicze - R....250
5.2.26 Tereny rolnicze - Rz....250
5.2.27 Tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej....251
5.2.28 Rezerwat przyrody....251
5.2.29 Tereny górnicze – PG....251
5.2.30 Obszary przestrzeni publicznych....254
5.2.31 Istotne uwarunkowania dla realizacji zabudowy na obszarach wiejskich....254
5.3. **Wytyczne dla terenów zmeliorowanych....255**
5.4. **Wytyczne określania przeznaczenia terenu w planach miejscowych....255**
5.5. **Wytyczne określania wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w planach miejscowych....256**
6. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ....256
7. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE....256
8. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ256
8.1. **Mieszkalnictwo....256**
8.2. **Oświata....257**
8.3. **Kultura....257**
8.4. **Ochrona zdrowia i opieka społeczna....257**
8.5. **Sport, rekreacja i turystyka....257**
8.6. **Cmentarze....257**
9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI....257
9.1. **Układ drogowy....257**
9.2. **Komunikacja zbiorowa....258**
9.3. **Wytyczne do planów miejscowych w zakresie rozwoju systemów komunikacji....258**
10. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ....258

10.1. **System wodociągowo – kanalizacyjny dla miasta Aleksandrów Łódzki.....258**
10.2. **System wodociągowo – kanalizacyjny dla obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki 259**
10.3. **Elektroenergetyka.....260**
10.4. **Zaopatrzenie w gaz.....261**
10.5. **Zaopatrzenie w ciepło.....261**
10.6. **Telekomunikacja.....262**
10.7. **Gospodarka odpadami 263**
11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 263
12. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ 263
13. REALIZACJA ZADAŃ ORAZ PROGRAMÓW RZĄDOWYCH I PONADLOKALNYCH 264
14. POTRZEBY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH. SCALENIA. INSTRUMENTALIZACJA DZIAŁAŃ 265
14.1. **Obszary, wymagające scaleń i podziału nieruchomości, ...265**
14.2. **Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego 265**
14.3. **Obszary wymagające sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych. Instrumentalizacja działań.....266**
14.4. **Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji 266**
14.5. **Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie.....266**
14.6. ***Rozmieszczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu.....266***
15. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIADUJĄCYCH GMIN 267
16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ 267
17. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM 268
18. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ „STUDIUM”.....270

CZĘŚĆ TEKSTOWA STUDIUM STANOWI ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY

SPIS RYSUNKÓW

Rysunki pomocnicze opracowane osobno dla obszarów wiejskich – w skali 1:10 000 i dla obszaru miasta w skali 1 : 5000 , nie podlegające uchwaleniu

1. struktura funkcjonalno – przestrzenna
2. uwarunkowania kulturowe
3. zasoby i ochronę środowiska przyrodniczego
4. sieć i urządzenia infrastruktury technicznej
5. istniejący system komunikacji samochodowej i projektowane rozwiązania
6. stan prawny gruntów
7. zgłoszone wnioski osób prywatnych o zmianę przeznaczenia gruntów
8. obowiązujące i opracowywane plany miejscowe

RYSUNKI STUDIUM
CZĘŚĆ I - UWARUNKOWANIA

A.1. Uwarunkowania rozwoju obszarów wiejskich - 1:10 000 - **Załącznik nr 2a do uchwały**
B.1. Uwarunkowania rozwoju miasta - 1:5 000 - **Załącznik nr 2b do uchwały**

CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

A.2 Kierunki rozwoju obszarów wiejskich - 1:10 000 **- Załącznik nr 3a do uchwały**
B.2 Kierunki rozwoju miasta - 1:5 000 **- Załącznik nr 3b do uchwały**
A.3 Polityka przestrzenna dla obszarów wiejskich – instrumentalizacja - 1:10 000 **- Załącznik nr 4a do uchwały**
B.3 Polityka przestrzenna dla obszaru miasta – instrumentalizacja - 1:5 000 **- Załącznik nr 4b do uchwały**

CZĘŚĆ PIERWSZA
UWARUNKOWANIA ROZWOJU

1. ZAŁOŻENIA FORMALNO – PRAWNE

1.1. Wstęp

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego sporządza się w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

„Studium…" nie jest aktem prawa miejscowego, ale jego ustalenia są wiążące dla ustaleń planów miejscowych. Ponadto „studium…" pełni także funkcje koordynujące względem ustaleń planów miejscowych. Jako dokument przyjmowany uchwałą Rady Gminy podlega nadzorowi Wojewody co do zgodności z prawem. Jego zadaniem jest także promocja gminy.

„Studium…" sporządza się obligatoryjnie dla całego obszaru w granicach administracyjnych gminy, uwzględniając wytyczne zawarte w planach wyższego rzędu oraz w planach i programach obowiązujących na szczeblu lokalnym, a w szczególności w „Koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju", „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa", „Strategii rozwoju województwa"„Strategii Rozwoju Gminy".

1.2. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki stanowią:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, *(tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 778, 904, 961,1250, tekst jednolity Dz. U. 2021 poz. 741, 784, 922, 1873, 1986),*
- *Uchwała Nr LXIII664/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,*
- *Uchwała Nr XXXV/265/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zmieniona Uchwałą Nr LIV/389/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie: zmiany uchwały nr XXXV/265/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.*

1.3. Podstawa opracowania

Ustawy, Rozporządzenia i Uchwały:

Podstawę opracowania zmiany „studium…" stanowią[1]:

- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym,
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie powiatowym;
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o samorządzie województwa,
- Ustawa z dnia 17 maja 1990 r. o podziale zadań i kompetencji określonych w ustawach szczególnych pomiędzy organy gminy, organy administracji rządowej oraz o zmianie niektórych ustaw,
- Ustawa z dnia 5 czerwca 1998 r. o administracji rządowej w województwie, .

[1] Obowiązujące akty prawne wraz z późniejszymi zmianami.

- Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne,
- Ustawa 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,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska,
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze,
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach,
- Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
- Ustawa z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne,
- Ustawa z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków,
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych,
- Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 7 maja 2004 r. w sprawie sposobu uwzględniania w zagospodarowaniu przestrzennym potrzeb obronności i bezpieczeństwa,
- Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze,
- Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie
- Rozporządzenie Nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne,
- Zarządzenie Prezydenta Miasta Łodzi Nr 8/90 z dnia 10 stycznia 1990 r. w sprawie uznania tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników,
- Rozporządzenie Nr 12/91 Wojewody Łódzkiego z dnia 16 grudnia 1991 r. w sprawie uznania niektórych tworów przyrody na terenie województwa łódzkiego za pomniki przyrody i ochrony tych pomników,
- Rozporządzenie Ministra Kultury z dnia 26 maja 2011 r. w sprawie prowadzenia rejestru zabytków, krajowej, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków oraz krajowego wykazu zabytków skradzionych lub wywiezionych za granicę niezgodnie z prawem,
- Uchwała Rady Narodowej Miasta Łodzi Nr X/41/85 z dnia 23 września 1985 r. w sprawie uznania niektórych terenów zadrzewionych na obszarach wsi województwa łódzkiego za parki wiejskie, ochrony tych parków i zarządzania nimi.

Plany i programy:

- Aktualizacja Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.),
- *Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi (Uchwała Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.)*
- *Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 (Uchwała Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r.)*

- *Aneks Wojewódzkiego Programu Małej Retencji dla województwa łódzkiego*, marzec 2010 r., Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi i Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, Łódź;
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Aleksandrów Łódzki
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, (Uchwała Nr XXVIII/281/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 kwietnia 2001r.).
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, (Uchwała nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013r.),
- *Zmiana 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.),*
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (Uchwała XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.),
- Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.),
- Opracowanie ekofizjograficzne do planu zagospodarowania przestrzennego województwa Łódzkiego, marzec 2008, BPPWŁ,
- Plan Rozwoju Lokalnego Powiatu Zgierskiego na latach 2007 – 2015,
- Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Aleksandrów Łódzki
- Program Ochrony Środowiska Województwa Łódzkiego na lata 2008 – 2011 z perspektywą na lata 2010 – 2015, grudzień 2007, BPPWŁ Łódź
- Raport o stanie środowiska w województwie łódzkim w 2007 r., 2008 Biblioteka Monitoringu Środowiska, Łódź,
- Wojewódzki Program Małej Retencji dla województwa łódzkiego, marzec 2010 r., Wojewódzki Zarząd Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi i Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, Łódź,
- *Wojewódzki Program Małej Retencji dla województwa łódzkiego Synteza,* październik 2005, BIPROMEL Sp. z o.o. Biuro Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej Rolnictwa, Warszawa;
- Plan gospodarki odpadami dla Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2009 – 2012 z perspektywą do 2016 r.,
- Strategia rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2000 – 2015 – maj 2001r.,
- Wieloletni plan inwestycyjny Gminy Aleksandrów Łódzki,
- Plan Odnowy Miejscowości Bełdów na lata 2009 – 2016.

1.4. Celowość i zasady opracowania „studium…"

Podstawowym celem sporządzania „studium" jest identyfikacja uwarunkowań rozwojowych Gminy Aleksandrów Łódzki wynikających ze sfer: społecznej, gospodarczej, środowiskowej, zagospodarowania przestrzennego, następnie zidentyfikowania obszarów problemowych oraz określenia polityki przestrzennej gminy, wpisanej w politykę regionalną oraz krajową. Zasady opracowania „studium…" zawarte są w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Uwzględniając zasady zawarte w rozdziale 2, art. 10 pkt. 1, sporządzając „studium…" należy zawrzeć w opracowaniu uwarunkowania wynikające z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stanu środowiska, w tym stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, wielkości i jakości zasobów wodnych oraz wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy,
- stanu prawnego gruntów,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Określenie kierunków w/w obszarach poprzedzone jest analizą dokumentacji oraz inwentaryzacją terenu. Zakres badań dla terenu Gminy Aleksandrów Łódzki obejmuje:

- analizę ustaleń obowiązujących na terenie Gminy dokumentów planistycznych,
- analizę struktury funkcjonalno – przestrzennej obszaru Gminy,
- analizę i ocenę zgłoszonych do „Studium…" wniosków,
- analizę stanu prawnego gruntów,
- analizę uwarunkowań w zakresie stanu środowiska przyrodniczego i jego ochrony,
- analizę stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- analizę systemów komunikacji z zakresu dróg krajowych, powiatowych i gminnych,
- analizę istniejącego uzbrojenia terenu.

Ze względu na znaczne różnice funkcjonalne miasta oraz obszaru wiejskiego Gminy, wyżej wymieniona problematyka została zilustrowana osobno dla terenu miasta Aleksandrowa oraz obszaru wiejskiego Gminy i pokazana na załącznikach graficznych, stanowiących materiał pomocniczy do opracowania plansz **„Uwarunkowań rozwoju",** które obrazują:

1. strukturę funkcjonalno – przestrzenną,
2. uwarunkowania kulturowe,
3. zasoby i ochronę środowiska przyrodniczego,
4. sieć i urządzenia infrastruktury technicznej,
5. istniejący system komunikacji samochodowej i projektowane rozwiązania,
6. stan prawny gruntów,
7. zgłoszone wnioski osób prywatnych o zmianę przeznaczenia gruntów,
8. obowiązujące i opracowywane plany miejscowe.

Całość najistotniejszych problemów stanowiących o uwarunkowaniach rozwoju miasta i gminy zebrana została na rysunkach – synteza uwarunkowań rozwoju miasta/gminy Aleksandrów Łódzki.

Wnikliwe przeprowadzenie analiz pozwoliło w następnym etapie prac planistycznych, na dokonanie syntezy uwarunkowań rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki i wyciągnięcie wniosków, na podstawie których w drugiej części niniejszego opracowania sformułowano zasady polityki przestrzennej Gminy oraz określono kierunki jej rozwoju.

1.5. Uzasadnienie i zakres zmian

Obecnie obowiązujące studium zostało przyjęte uchwałą *Nr L/517/13 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2013 roku. Było ono kompleksową zmianą pierwszej edycji „studium…" z 2001 r. Potrzeba aktualizacji dokumentu wynikała* przede wszystkim z konieczności dostosowania go do istniejących oraz prognozowanych potrzeb rozwojowych Gminy Aleksandrów Łódzki. W wyniku upływu czasu, opracowanie w znacznej mierze straciło na aktualności. Przestało zabezpieczać potrzeby Gminy i jej mieszkańców. Istniała zatem

konieczność przystosowania dokumentu do nowych warunków, w jakich funkcjonuje Gmina Aleksandrów Łódzki.

Ponadto *pierwsze* „studium…" zostało wykonane w trybie Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. Istniała zatem potrzeba sporządzenia dokumentu, który byłby adekwatny do obowiązujących przepisów prawa.

Kolejnym ważnym czynnikiem, który przesądził o potrzebie zmiany studium były wnioski, które wpłynęły do Urzędu Miasta. Ze szczegółowej analizy wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany *pierwszego dokumentu* „studium…" wynikało, że istnieje silna presja do zagospodarowania nowych terenów.

Aktualnie sporządzana zmiana "studium..." jest tylko częściową zmianą ustaleń obowiązującego dokumentu. *W obowiązującym na podstawie uchwały Nr L/517/13 Rady Miejskiej z dnia 28 listopada 2013 roku, „Studium …gminy Aleksandrów Łódzki"* ***wprowadza się cztery zmiany przeznaczenia terenów:***

1. *na obszarze m. Aleksandrów Łódzki - zmienia się przeznaczenie terenu przy ul. Daszyńskiego z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,*
2. *na obszarze Rąbienia AB - zmienia się przeznaczenie terenów położonych przy granicy z miastem z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,*
3. *na obszarze Woli Grzymkowej - przy granicy z miastem (przy terenach ŁSSE) zmienia się przeznaczenie terenów mieszkaniowo -usługowych i rolniczych na usługowo-produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe,*
4. *na obszarze Rudy Bugaj zmienia się przeznaczenie terenu rolniczego na teren z możliwością realizacji farmy fotowoltaicznej oraz nieznacznie powiększa tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.*

Ww. zmiany wprowadza się na podstawie uchwały Nr LXIII664/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany części studium.

Aktualnie sporządzana zmiana "studium..." jest tylko częściową zmianą ustaleń obowiązującego dokumentu. W obowiązującej na podstawie uchwały Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29.września 2016 r., zmianie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki wprowadza się następujące zmiany:

1. *wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,*
2. *na obszarze obrębu Kolonia Brużyca – zmienia się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanego przy południowej granicy obrębu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,*
3. *na obszarze obrębu Ruda Bugaj – zmienia się przeznaczenie terenów położonych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków z terenu zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem schroniska dla zwierząt z zachowaniem części terenów leśnych oraz terenu cmentarza na teren zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,*
4. *na obszarze obrębu Rąbień – zmienia się przeznaczenie terenu zlokalizowanego przy ul. Aleksandrowskiej z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej.*

Ww. zmiany wprowadza się na podstawie uchwały Nr XXXV/265/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Gminy Aleksandrów Łódzki zmienionej Uchwałą Nr LIV/389/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 kwietnia 2022 roku w sprawie: zmiany uchwały nr XXXV/265/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 lutego 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

2. ANALIZA STANU ISTNIEJĄCEGO TERENU GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

2.1. Uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenu

2.1.1. Usytuowanie przestrzenne

Gmina Aleksandrów Łódzki jest gminą miejsko – wiejską, w aglomeracji miasta Łódź. położoną w centralnej części Polski, w pobliżu geometrycznego środka kraju – miasta Piątek (30 km w linii prostej w kierunku północno – wschodnim). Administracyjnie Gmina należy do województwa łódzkiego. Znajduje się w jego północno – zachodniej części, w powiecie zgierskim, w jego południowo – zachodnich krańcach (Rys. 1).

Gmina sąsiaduje z siedmioma gminami:

- od północy i północnego wschodu – gmina Parzęczew, gmina Zgierz, miasto Zgierz (powiat zgierski),
- od południowego – wschodu – dzielnice Łodzi (Bałuty i Polesie),
- od południa i południowego – zachodu – gmina Konstantynów Łódzki i Lutomiersk (powiat pabianicki),
- od zachodu – gmina Dalików (powiat poddębicki).

Skrajne punkty obszaru gminy i miasta to: 51° 46’ 20” - 51° 53’ 09” – szerokości geograficznej północnej oraz 19° 08’ 38” - 19° 21’ 45” – długości geograficznej wschodniej.

Powierzchnia Gminy wynosi 116 km^2, z czego miasto zajmuje 14 km^2 (12% powierzchni Gminy). Pozostałe 102 km^2 zajmuje obszar wiejski Gminy.

Rys. 1. Gmina Aleksandrów Łódzki – położenie na tle gmin sąsiednich powiatu zgierskiego.

Źródło: dane Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

W skład gminy wchodzi 26 sołectw (30 wsi – według stanu na 2011 rok):
1. Nowy Adamów,
2. Stary Adamów,
3. Bełdów,
4. Bełdów Krzywa Wieś,
5. Chrośno,
6. Ciążków,
7. Jastrzębie Górne,
8. Kolonia Brużyczka,
9. Krzywiec,
10 Księstwo,
11. Mała Brużyczka,
12. Nakielnica (z wsią Karolew),
13. Nowe Krasnodęby,
14. Stare Krasnodęby,
15. Prawęcice,
16. Rąbień (z wsią Antoniew),
17. Rąbień AB,
18. Ruda Bugaj (z wsią Łobódź),
19. Sanie,
20. Słowak,
21. Sobień,
22. Wola Grzymkowa (z wsiami Budy Wolskie, Grunwald, Izabelin, Placydów),
23. Zgniłe Błoto.

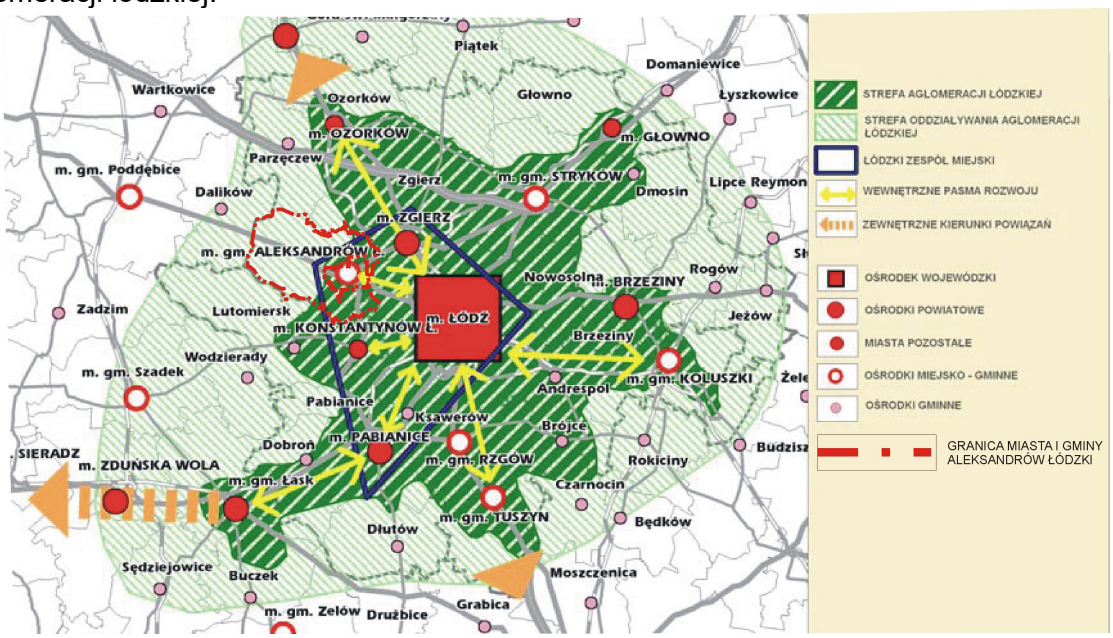
Sołectwa miejskie w gminie to:
24. Brużyca Wielka,
25. Szatonia,
26. Wierzbno.

Miejsko – wiejski status Gminy sprawia, że miasto Aleksandrów Łódzki pełni funkcję ośrodka przemysłowo – usługowego dla mieszkańców obszaru wiejskiego gminy, stanowiąc jednocześnie ważny rynek zbytu dla towarów rolnych wytwarzanych na terenie Gminy oraz

jest miejscem zatrudnienia mieszkańców Gminy w sektorach pozarolniczych. Jednak funkcje miasta Aleksandrowa Łódzkiego, jako ośrodka centralnego dla przyległych obszarów rolniczych są zachwiane z powodu położenia w obrębie oddziaływania miejskich funkcji Łodzi.

Aleksandrów Łódzki bowiem znajduje się w obrębie Aglomeracji Łódzkiej, zaś obszar wiejski Gminy, w strefie jej oddziaływania (Rys. 2). Bliskość Łodzi niesie ze sobą zarówno cechy pozytywne, jak i negatywne. Łódź, jako biegun wzrostu dla całego regionu, przejmuje pewne zasoby gminne – do najpoważniejszych należy tzw. drenaż mózgów, czyli odpływ dobrze wykwalifikowanej siły roboczej. Ponadto problemem jest także obserwowany proces przekształcania miasta oraz niektórych obszarów wiejskich Gminy w tereny sypialne dla mieszkańców Łodzi. Jednak położenie miasta w sąsiedztwie Łodzi jest także korzystne, np. pod względem dostępności mieszkańców do znacznie szerszego wachlarza dóbr i usług. W przypadku Gminy Aleksandrów Łódzki nie można także mówić, o jej marginalizacji, tak pod względem dostępności, jak i bodźców rozwoju. Na terenie Gminy, zlokalizowana jest bowiem Podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej, przez jej obszar biegną także znaczące szlaki komunikacyjne.

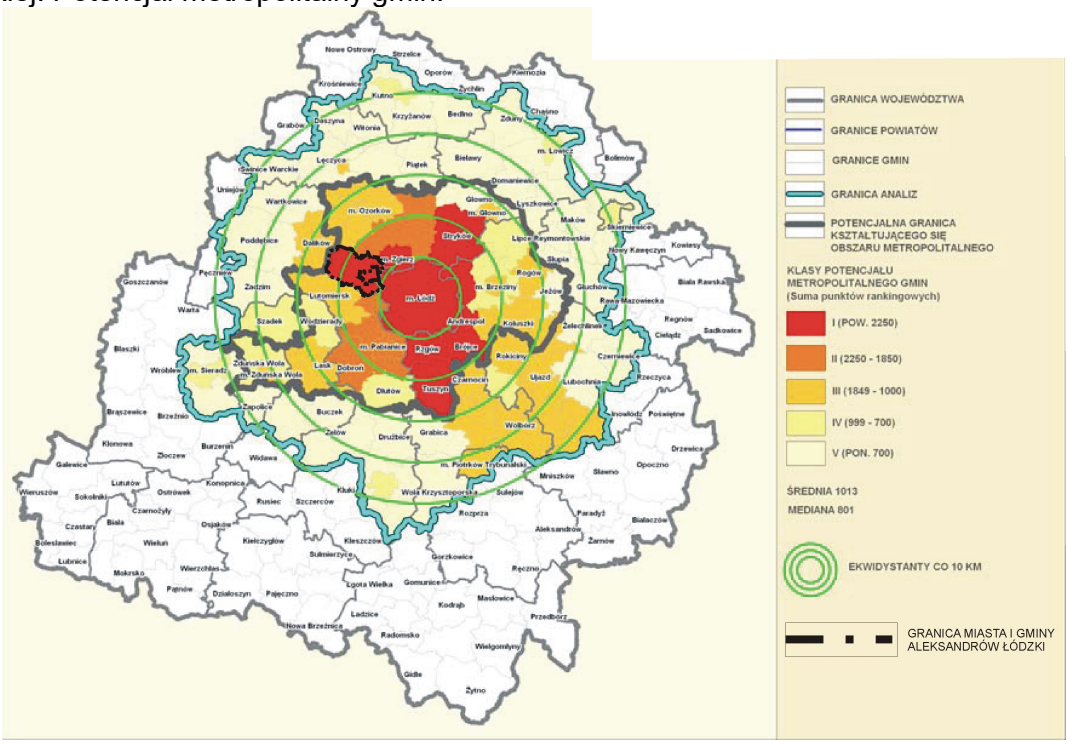
Rys. 2. Cechy funkcjonalno przestrzenne obszaru kształtowania powiązań funkcjonalnych aglomeracji łódzkiej.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010r.)

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego podkreśla także istotną rolę miasta Aleksandrowa Łódzkiego w rozwoju społeczno – gospodarczym regionu, nie tylko ze względu na pełnienie funkcji administracyjnych. Pozycja miasta, predestynuje go tym samym do ważnego ośrodka miejskiego w Łódzkim Obszarze Metropolitarnym, nad wyznaczeniem którego trwają prace studialne (Rys. 3).

Rys. 3. Delimitacja obszaru kształtowania powiązań funkcjonalnych Aglomeracji Łódzkiej. Potencjał metropolitalny gmin.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego (Uchwała Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010r.)

Wysoka gęstość zaludnienia tego terenu, koncentracja funkcji miejskich oraz spójność gospodarczo – społeczno – przestrzenna sprawiła, że w 2005 r. powstała Aglomeracja Aleksandrów Łódzki.[2] W jej obszar weszły: miasto Aleksandrów Łódzki, przylegające do niego od południa Ruda Bugaj, Antoniew, Rąbień i Rąbień AB oraz od wschodu – osiedle mieszkaniowe „Zielony Romanów" położone w zachodniej części miasta Łódź. Aglomeracja Aleksandrów Łódzki zajmuje powierzchnię 2400 ha, w tym 1280 ha w granicach miasta Aleksandrów Łódzki oraz 1120 ha na terenach wiejskich i w mieście Łódź.[3]

2.1.2. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Analiza zebranego w toku inwentaryzacji materiału wykazała, że w strukturze funkcjonalno – przestrzennej miasta, ale i w znacznie większym stopniu na obszarze wiejskim gminy, zachodzą bardzo dynamiczne zmiany.[4]

Fakt, że Aleksandrów Łódzki jest miastem, bezpośrednio skutkuje w sposobie użytkowania przestrzeni oraz formach zabudowy, jakie na jego terenie występują. Dużo bardziej skomplikowana niż w przypadku obszarów wiejskich, struktura wewnętrzna przejawia się mnogością funkcji miejskich, występujących w jednorodnych skupiskach lub pomiędzy terenami pełniącymi inne funkcje. W związku z tym, że za lokalizacją konkretnych

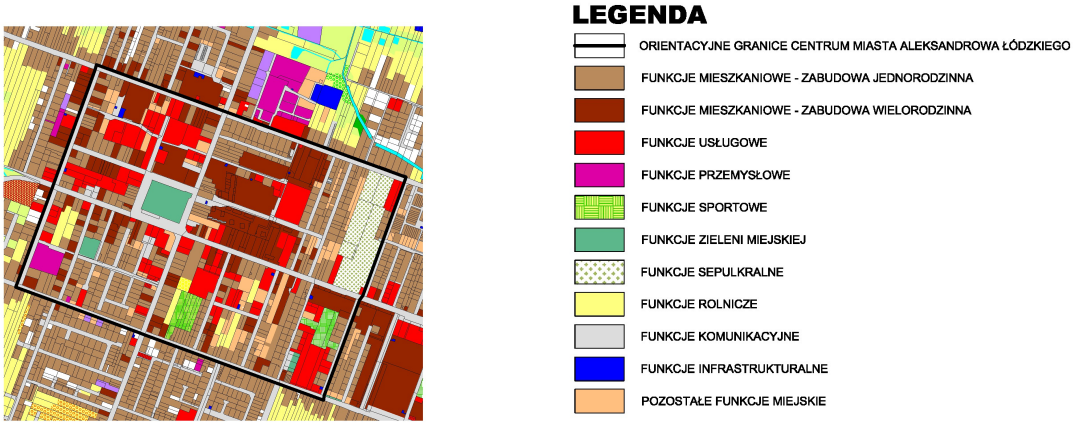
[2] Wyznaczona Rozporządzeniem Nr 13/2005 Wojewody Łódzkiego z dnia 15.06.2005r.(zmienione Rozporządzeniem Nr 25/2005r. z dnia 26.07.2005r.).

[3] Uchwała Nr XXXV/325/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009r. w sprawie zaopiniowania projektu Aglomeracji Aleksandrów Łódzki.

[4] Stan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki zanalizowany na podstawie inwentaryzacji w terenie odbytej na przełomie lat 2010/2011.

funkcji, podążają określone typy zabudowy, na terenie Aleksandrowa Łódzkiego, występuje także zróżnicowanie pod tym względem. Największe wymieszanie się funkcji, a przez to największe zróżnicowanie zabudowy, jest najbardziej charakterystyczne dla kwartałów zabudowy w ścisłym centrum miasta, ograniczonym ulicami: Daszyńskiego, Piotrkowską, Krótką, Wojska Polskiego, Pabianicką, Wierzbińską, 1 Maja (Rys. 4).

Rys.4. Schemat wymieszania się funkcji w centrum Aleksandrowa Łódzkiego.



Źródło: opracowanie własne.

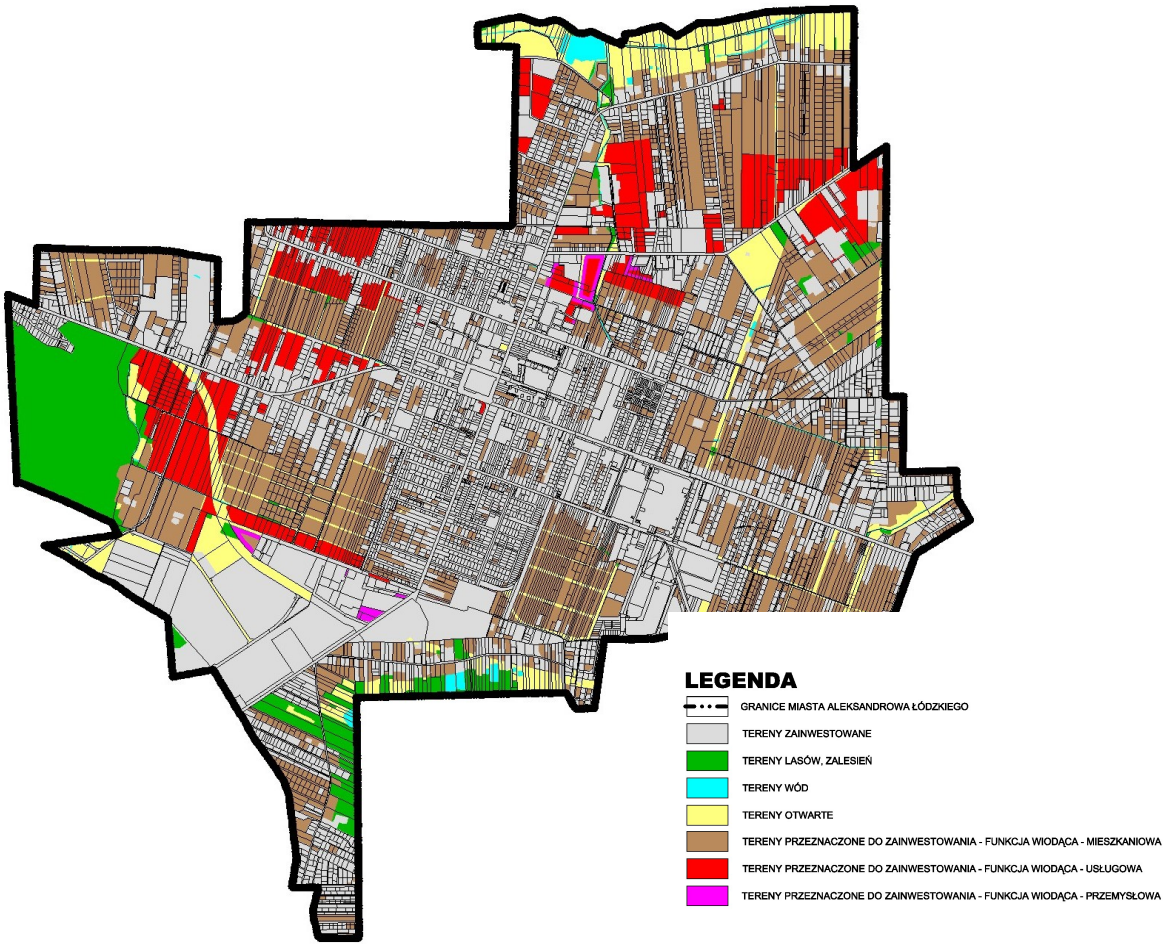
Na tym obszarze zlokalizowana jest zabudowa pełniąca odmienne funkcje: mieszkalną, usługową (usługi różnego typu: od drobnego rzemiosła, do hurtowni, a także usługi z zakresu administracji publicznej, opieki zdrowotnej, oświaty i edukacji), sakralne, kulturowe, przemysłowe i inne. Taka sytuacja dotyczy najstarszej części miasta, którego zróżnicowane funkcje zlokalizowane obok siebie były wyrazem rozwoju gospodarczego, społecznego oraz przestrzennego miasta a także odpowiedzią na aktualne potrzeby jego mieszkańców.

Pozostałe obszary miasta natomiast, charakteryzują się większą koncentracją poszczególnych funkcji. Najpełniej można to zauważyć w jego południowo – zachodniej części, gdzie w sąsiedztwie nieczynnego obecnie lotniska zlokalizowana jest strefa przemysłowo – usługowa.

Struktura funkcjonalno – przestrzenna miasta zmieniała się w czasie, jednak należy zaznaczyć, że jego rdzeń, jakim jest układ urbanistyczny powstały w XIX w. pozostał praktycznie bez zmian Można jedynie odnotować wtórne podziały działek, zmiany w sposobach zagospodarowania niektórych działek, zastępowania starszych budynków nowszymi, bądź wyburzenia budynków bez zagospodarowywania na nowo odzyskanych przestrzeni. Struktura komunikacyjna najstarszej części Aleksandrowa Łódzkiego jest wciąż harmonijna, jednakże zabudowa w dużej mierze chaotyczna.

Większe zmiany w strukturze funkcjonalno – przestrzennej dotyczyły przede wszystkim terenów wiejskich, przyległych do ukształtowanego w XIX w. rdzenia miasta, które z czasem zostawały do niego włączane. Rozwój Aleksandrowa sprawiał, że przyłączano nowe obszary, użytkowane dotychczasowo w sposób rolniczy, z ukształtowanymi już w pasach przyległych do głównych ciągów komunikacyjnych, strukturami osadniczymi. W strukturze przestrzennej miasta można odnaleźć takie tereny np. wzdłuż ulic: Piaskowej, Daszyńskiego, Brużycy. Obecnie następuje systematyczne zabudowywanie tych terenów, jednak na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego wciąż znajdują bardzo duże rezerwy terenów obecnie użytkowanych rolniczo, lecz z przeznaczeniem pod zainwestowanie (Rys.5).

Rys.5. Tereny otwarte, niezainwestowane, a stanowiące rezerwę pod zainwestowanie wg obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.[5]



Źródło: opracowanie własne.

Szczegółowa analiza stanu zainwestowania oraz obszarów przeznaczonych pod zainwestowanie pozwala stwierdzić, że obecnie teren miasta Aleksandrowa Łódzkiego jest zainwestowany w 50%[6] Zatem druga połowa terenów znajdujących się w granicach miasta jest według przyjętych kryteriów - niezainwestowana. Jednak nie znaczy to, że całe pozostałe 50% powierzchni stanowi rezerwę terenu pod rozwój przestrzenny miasta. Na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego bowiem funkcjonują tereny porośnięte lasami, bądź tereny otwarte – użytki zielone, tereny rolne, wody, których istnienie w mieście jest pożądane z punktu widzenia jego funkcjonowania. Obowiązujący od 2004 r. mpzp uwzględnia te tereny i przeznacza pod zainwestowanie 4 km^2 powierzchni miasta – czyli 29% powierzchni Aleksandrowa Łódzkiego. Obszary te w przeważającej mierze stanowią rezerwę terenową dla zainwestowania, głównie zabudowaniami o wiodącej funkcji mieszkaniowej (MN, MN_ML, MN_MW, MN_MR, MN_U, MW)

Rezerwa terenowa dla rozwoju miasta w jego granicach jest duża, Jednak należy zaznaczyć, że także w obrębie terenów zainwestowanych w mieście, można wydzielić

5 MPZP przyjęty Uchwałą Nr XXVII/241/04 z 16 grudnia 2004r.

6 przez termin „zainwestowanie” – rozumie się tereny zabudowane, tereny i obiekty naziemnej i podziemnej infrastruktury technicznej, ogrody przydomowe, sady przydomowe, tereny przestrzeni publicznych, tereny zajęte pod komunikację.

obszary, które obecnie wykorzystywane są nieefektywnie, należy zatem zmierzać do racjonalizacji i uporządkowanego sposobu korzystania z przestrzeni w obrębie centrum miasta, tak aby zapobiec kryzysowi jego centrum.

Na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki można wyróżnić następujące typy zabudowy:

- zabudowa mieszkaniowa,
- zabudowa rekreacji indywidualnej,
- zabudowa zagrodowa,
- zabudowa usługowa,
- zabudowa przemysłowa.

Nasycenie poszczególnymi typami zabudowy jest zmienne w zależności od tego czy analizie poddawane jest miasto, czy obszar wiejski Gminy.

2.1.2.1. Zabudowa mieszkaniowa

Zabudowa mieszkaniowa na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego występuje w kilku formach: budynków jednorodzinnych wolnostojących oraz szeregowych, a także budynków wielorodzinnych.

Niewątpliwie najbardziej rozpowszechnioną formą jest budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Taka forma zabudowy występuje na około 21% ogólnej powierzchni miasta oraz 60 % ogólnej powierzchni terenów zainwestowanych w mieście. W tej liczbie zawierają się przede wszystkim budynki wolnostojące. Zabudowa jednorodzinna szeregowa zlokalizowana jest na jedynie kilku działkach w kwartale ulic: Krótkiej, Piotrkowskiej, Wolności, Wojska Polskiego (niewielki kwartał na północny – wschód od Placu Kościuszki) i nie pełni znaczącej roli w jego strukturze funkcjonalno – przestrzennej.

Forma architektoniczna budynków jednorodzinnych występujących na terenie miasta zależy przede wszystkim od okresu, w jakich one powstały. Obok obiektów bryłowych z płaskim dachem (tzw. kostka polska) charakterystycznych dla budownictwa lat 70-tych oraz 80-tych występują także budynki nowsze, wykazujące zapoczątkowany od lat 90-tych trend powrotu do architektury tradycyjnej – jednopiętrowych domów, ze spadzistymi dachami i poddaszem zaadaptowanym na cele mieszkaniowe. Projekty domów pochodzą w głównej mierze z katalogów, co wpływa na unifikację zabudowy Aleksandrowa Łódzkiego z zabudową pozostałych regionów Polski. Jednakże wśród budynków jednorodzinnych wyraźnie wyróżniają się te zlokalizowane w ścisłym centrum Aleksandrowa Łódzkiego. Są to obiekty posiadające cechy architektury regionalnej, które wraz z ulicami przy których się znajdują świadczą o przeszłości miasta. Wiele z budynków wpisanych jest do gminnej ewidencji zabytków. Są to drewniane dawne domy tkaczy, pierwotnych mieszkańców miasta Należy zaznaczyć, że dawne domy tkaczy nieustannie, od momentu powstania, pełnią funkcję mieszkalną, pomimo faktu, że stan techniczny budynków jest w przeważającej części zły lub bardzo zły.

Największe skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdują się w ścisłym centrum miasta. Poza nim, zabudowa zlokalizowana jest głównie przy głównych ciągach komunikacyjnych, z zachowaniem rolniczego użytkowania głębi działek.

Obok obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występują na terenie Aleksandrowa Łódzkiego obiekty i zespoły zabudowy wielorodzinnej. Zlokalizowane są one zarówno na pojedynczych działkach pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w ścisłym centrum miasta oraz w formie zespołów - dużych osiedli mieszkaniowych powstałych w latach powojennych. Mniejsze osiedla znajdują się przy ulicach: Daszyńskiego, Warszawskiej, zaś duże blokowiska w kwartałach ulic: Wojska – Polskiego – Warszawskiej – Piotrkowskiej – do granicy terenów zajmowanych przez Szkołę Podstawową nr 4. Drugi duży obszar budownictwa wielorodzinnego znajduje się pomiędzy ulicami Wojska Polskiego oraz Pabianickiej, na wschód od zespołu szkół: gimnazjum prywatnego oraz Szkoły Podstawowej Nr 1.Trzeci zaś, znajduje się na zachód od ulicy Konstantynowskiej, przy południowej granicy miasta. Przy zespołach blokowisk zlokalizowana jest rozwinięta sieć zabudowy usługowej – głównie usług oświaty i sportu.

Zabudowa mieszkaniowa na obszarze wiejskim Gminy występuje praktycznie tylko w postaci budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego – domy wolnostojące (2273 działek). Forma architektoniczna budynków jednorodzinnych zależy od daty ich powstania – oprócz budynków o geometrycznych kształtach – tzw. kostki polskiej, można wyróżnić budynki jednorodzinne, które swoją formą i architekturą nawiązują do tradycyjnego budownictwa występującego na terenie Polski. Są to budynki parterowe z poddaszem użytkowym, dachem dwu lub wielospadowym. Obiekty te nie mają cech architektury regionalnej, gdyż ich realizacja jest wynikiem stosowania gotowych, skatalogowanych projektów domów – zunifikowanych dla terenu całego kraju.

Działek zabudowanych obiektami wielorodzinnymi jest zaledwie 14, z czego można wyróżnić jedynie dwa większe zespoły zabudowy – w Bełdowie – na zachód od założenia dworsko – parkowego oraz w Nakielnicy na północ od założenia dworsko – parkowego, po przeciwnej stronie drogi powiatowej nr 5168E. Nieprzypadkowo zespoły te zlokalizowane są przy zespołach zabytkowych – w latach powojennych bowiem, funkcjonowały na tych terenach Państwowe Gospodarstwa Rolne, które cechują się lokalizacją zabudowy wielorodzinnej w pobliżu, najczęściej w dawnych zabudowaniach folwarcznych.

2.1.2.2. Zabudowa rekreacji indywidualnej

Ten typ zagospodarowania działek wykazuje się na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego wyraźną rejonizacją. Można wyróżnić trzy kompleksy obszarów zabudowanych budynkami rekreacji indywidualnej. Pierwszy z nich, największy – to teren obrębu A-10, na południu miasta. Drugi, w pobliżu zachodnich granic miasta, na północ od drogi krajowej Nr 72 - ulicy Wierzbińskiej, zaś trzeci – na północ od drogi powiatowej Nr 5168E - ulicy Piotrkowskiej, przy wschodnich granicach miasta. Takiej właśnie lokalizacji zabudowy rekreacji indywidualnej sprzyja niewątpliwie sąsiedztwo lasów oraz terenów otwartych – łąk i pastwisk.

Funkcje rekreacyjne spełniają niewątpliwie także pracownicze oraz rodzinne ogródki działkowe, których na terenie Aleksandrowa jest pięć:
- Rodzinny Ogród Działkowy „Lotnisko”,
- Rodzinny Ogród Działkowy „Lutnia”,
- Rodzinny Ogród Działkowy „Relaks”,
(w południowej części miasta),
- Rodzinny Ogród Działkowy „Wierzbinka”,
- Pracowniczy Ogród Działkowy „Bratek”,
(na północnym – zachodzie Aleksandrowa).

Ciągłe i intensywne użytkowanie ogrodów działkowych na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego jest odzwierciedleniem potrzeb mieszkańców co do rekreacji i odpoczynku. Dzięki istnieniu takich obiektów mieszkańcy mogą zaspokajać owe potrzeby wewnątrz miasta.

Zabudowa rekreacji indywidualnej na obszarze wiejskim Gminy, oprócz lokalizacji na pojedynczych działkach, sąsiadujących z innymi typami zabudowy (głównie mieszkaniową), jest zlokalizowana w kilku większych zespołach – największy znajduje się na południe od miasta – obszar sołectwa Rąbień AB (w szczególności fragment przylegający do obrębu A-10 w mieście). Poza tym większe skupiska zabudowy rekreacji indywidualnej można spotkać w sołectwach: Słowak, Stary Adamów, Nowy Adamów, Ciążków, Brużyczka Księstwo. Ten typ zabudowy jest bardzo rozpowszechniony na obszarze wiejskim i występuje na 1307 działkach, głównie w sąsiedztwie lasów i terenów otwartych. Nie obserwuje się jednak lokalizacji skupisk zabudowy rekreacji indywidualnej w sąsiedztwie dużych zbiorników wodnych.

2.1.2.3. Zabudowa zagrodowa

Taki typ zagospodarowania działek w Aleksandrowie Łódzkim dotyczy gospodarstw rolnych, hodowlanych (głównie hodowla drobiu) lub ogrodniczych. Brak jest jednak wyraźniej specyfikacji prowadzonej działalności. Zabudowa zagrodowa jest zlokalizowana głównie

w północnej oraz wschodniej części miasta. Jednak ilość działek zabudowanych budynkami zagrodowymi jest bardzo niewielka i dotyczy jedynie 24 działek. Na terenie miasta widać wyraźny trend odchodzenia od rolniczego użytkowania ziemi, wobec czego poszczególne budynki zabudowy gospodarczej zamieniane są na inne funkcje. Dodatkowo obserwuje się zastępowanie budynków w zabudowie zagrodowej budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi oraz wtórne podziały działek użytkowanych rolniczo z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Na obszarze wiejskim Gminy budynki w zabudowie zagrodowej zlokalizowane są na 568 działkach. Zabudowa zagrodowa związana jest z prowadzeniem działalności rolniczej, hodowlanej oraz ogrodniczej. Na terenie obszaru wiejskiego gminy, podobnie jak to ma miejsce w mieście, nie można wyróżnić dominującego profilu działalności ogrodniczej, ani hodowlanej. Zabudowa zagrodowa o profilu ogrodniczym może być dzielona na ogrody przydomowe i jest najmniej rozpowszechniona. Podobnie niewiele jest gospodarstw sadowniczych. Można zatem stwierdzić, że zabudowa zagrodowa na terenie obszaru wiejskiego gminy Aleksandrów Łódzki zlokalizowana jest zatem w gospodarstwach rolniczych.

Jednakże teren zajmowany przez uprawy rolnicze ulega skurczeniu na skutek wypierania przez zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki bowiem, obserwuje się bardzo nasilone zjawisko suburbanizacji – rozlewania się miast. Rozległe niegdyś tereny wiejskie, tracą swój pierwotny charakter. O skali zjawiska suburbanizacji może świadczyć fakt, ze na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki, 2273 działek, to działki zabudowane budynkami mieszkaniowymi jednorodzinnymi, zaś 568 działek zabudowanych jest budynkami zagrodowymi. Największa skala zjawiska rozlewania się miasta na tereny podmiejskie jest obserwowana w trzech sołectwach od południa graniczących z miastem Aleksandrów Łódzki: Wola Grzymkowa, Rąbień, Rąbień AB. Na tym obszarze, zabudowa zagrodowa występuje jedynie na pojedynczych działkach. Zagospodarowanie nabrało charakteru podmiejskiego, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, ale także z bardzo silnymi skupiskami zabudowy rekreacji indywidualnej oraz przemysłem i usługami. Co więcej, proces ten cały czas się nasila i o ile początkowo nowe typy zabudowy lokalizowane były wzdłuż głównych tras komunikacyjnych, tak obecna analiza terenu pozwoliła zaobserwować, że proces ten dotyczy rozlewania się zabudowy już w głąb działek ówcześnie użytkowanych rolniczo. Analiza struktury podziałów działek wykazała, że wiele z nich zostało podzielonych z przeznaczeniem pod nową zabudowę mieszkaniową w sposób pozwalający na racjonalne użytkowanie przestrzeni. Jednak są także obszary, które są zagospodarowane w sposób chaotyczny, podziały działek nie są racjonalne, powodując problemy w ich użytkowaniu zgodnie z ich nowym, mieszkaniowym przeznaczeniem.

Na pozostałych terenach obszaru wiejskiego gminy też obserwuje się trend wyłączania działek z produkcji rolnej i lokalizowania na nich zabudowy mieszkaniowej. Analiza stanu zainwestowania na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki wykazuje, że ze względu na zwiększony ruch budowlany na terenie gminy, sposób rozmieszczenia budynków odbiega od tradycyjnej dla polskiej kultury – wsi ulicówki. Nie tylko na obszarach trzech w/w sołectw, gdzie w związku z suburbanizacją, zabudowa przenosi się dalej od szlaków komunikacyjnych, w głąb działek, ale także na pozostałych obszarach wsi, zabudowa, głównie mieszkaniowa jednorodzinna „odsuwa" się od głównych dróg. Jedynie na stosunkowo krótkich odcinkach można zauważyć lokalizację zabudowy (zagrodowej oraz mieszkaniowej) w sposób zwarty, po jednej lub po obydwu stronach drogi, z rolniczym przeznaczeniem głębszych części działek. Wsie rzędówki z luźnym i zwartym rozmieszczeniem zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych po jednej stronie drogi można obserwować w zachodniej i północnej części Gminy, głównie w sołectwach Chrośno, Sobień, Prawęcice, Jastrzębie Górne. Na terenie trzech pierwszych wymienionych sołectw zabudowa charakteryzuje się szczególną zwartością i regularnością. Obecnie obserwuje się trend do przekształcania rzędówek w ulicówki, z zabudową zlokalizowaną po obu stronach drogi. Taki charakter przybiera zabudowa na terenach sołectw Chrośno, Prawęcice oraz Sanie.

2.1.2.4. Zabudowa usługowa

Zabudowa usługowa na terenie Aleksandrowa Łódzkiego przyjmuje charakter zarówno usług publicznych, jak i prywatnych. Analiza istniejącego zagospodarowania terenu pozwoliła wyróżnić następujące rodzaje usług:
- usługi oświaty i wychowania,
- usługi z zakresu sportu,
- usługi z zakresu obsługi medycznej i opieki społecznej,
- usługi z zakresu kultury i sztuki i kultu religijnego,
- usługi z zakresu administracji i finansów,
- usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
- usługi gastronomiczne,
- usługi handlu.

Szeroki wachlarz oferowanych na terenie miasta usług, skutkuje wieloma różnymi typami zabudowy. Owo zróżnicowanie dotyczy formy, gabarytów obiektów, a także ich lokalizacji.

Analiza stanu istniejącego wykazała, że usługi drobnego handlu (głównie artykułami spożywczymi), rzemiosła oraz usługi gastronomiczne, obsługi ruchu turystycznego, zlokalizowane są głównie pomiędzy obiektami i zespołami zabudowy mieszkaniowej. Dominująca większość sfery w/w usług jest realizowana przez podmioty prywatne. Jeśli są to obiekty usługowe wolnostojące, to są nieduże, do około 50m^2 powierzchni użytkowej. Częstym przypadkiem, zwłaszcza w centrum jest lokalizowanie usług drobnego handlu w parterach domów mieszkaniowych jednorodzinnych. W przypadku większych obiektów usługowych, z zakresu handlu, można zauważyć tendencję do tworzenia skupisk. Na takich obszarach, zabudowa usługowa pełni funkcję uzupełniającą dla funkcji przemysłowej, składów i magazynów.

W przypadku usług realizowanych przez podmioty publiczne można zauważyć tendencję do skupiania się w większe zespoły. Najbardziej obfitującym w usługi publiczne rejonem są okolice Placu Kościuszki – gdzie można zauważyć skupienie się szkół, przychodni lekarskich, biblioteki, kościołów oraz różnych instytucji lokalnych i urzędów.

Zabudowa usługowa na terenie obszaru wiejskiego gminy Aleksandrów Łódzki przyjmuje występuje w mniejszym zakresie. Mniejsza jest także, w porównaniu do miasta, oferta świadczonych usług. Na obszarze wiejskim gminy nie występują obiekty z zakresu administracji i finansów, gdyż obiekty obsługujące obszar wiejski gminy znajdują się w mieście Aleksandrowie Łódzkim. Wśród obiektów realizujących usługi publiczne można wyróżnić przede wszystkim szkoły oraz filie biblioteki w Aleksandrowie Łódzkim. Natomiast usługi handlowe, najpowszechniejsze wśród innych typów usług, obejmują głównie drobny handel, głównie artykułami spożywczymi. Zlokalizowane są bądź w obiektach wolnostojących bądź w parterach budynków o innym przeznaczeniu – głównie mieszkalnym.

Szczególne znaczenie dla zaspokajania potrzeb mieszkańców gminy Aleksandrów Łódzki mają usługi świadczone przez podmioty publiczne. Ich fizycznym odzwierciedleniem w przestrzeni są obiekty infrastruktury społecznej z zakresu opieki medycznej, oświaty i wychowania, kultury i sztuki, sportu, rekreacji i turystyki, kultu religijnego oraz administracji i finansów. Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki występują wszystkie w/w obiekty infrastruktury społecznej, jednakże stopień nasycenia nimi przestrzeni jest zróżnicowany.

Ważną funkcję handlową odgrywają także dwa zlokalizowane na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego targowiska: przy ul. Wojska Polskiego oraz przy ul. Targowej. Są one punktem zbytu produktów rolnych wytwarzanych na obszarze wiejskim Gminy.

Oświata

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki zlokalizowane są placówki oświatowe kształcące dzieci i młodzież na różnych poziomach - przedszkolnym, podstawowym, gimnazjalnym oraz ponadgimnazjalnym (Tabela 1).

Tabela 1. Placówki oświatowe funkcjonujące na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

Nazwa placówki	Adres
MIASTO	
Miejskie Przedszkole nr 1 im. Marii Konopnickiej	ul. Okrzei 6
Miejskie Przedszkole nr 2	ul. Łęczycka 4
Miejskie Przedszkole nr 3	ul. Ks. Ściegiennego 5
Szkoła Podstawowa nr 4 im. Marii Skłodowskiej - Curie	al. Wyzwolenia 3
Zespół Szkół Sportowych im. Józefa Jaworskiego - Szkoła Podstawowa, - Gimnazjum	ul. Bankowa 7
Miejski Zespół Szkół im. Jana Pawła II - Szkoła Podstawowa, - Gimnazjum	ul. Waryńskiego 22/26
Szkoła Podstawowa	Aleksandrów Łódzki 54
Prywatne Gimnazjum o profilu katolickim „SCHOLAR”	Aleksandrów Łódzki, ul. Waryńskiego 22/26,
Liceum Ogólnokształcące im. Mikołaja Kopernika	Aleksandrów Łódzki, ul. Marii Skłodowskiej – Curie 5
Zespół Szkół Zawodowych im. Stanisława Staszica - Technikum, - Zasadnicza Szkoła Zawodowa	Aleksandrów Łódzki, ul. Łęczycka 1
Zespół Szkół Specjalnych im. Stefana Kopcińskiego - Szkoła Podstawowa, - Gimnazjum, - Szkoła Zawodowa, - Oddział przysposabiający do pracy, - Oddział rewalidacyjno - wychowawczy	Aleksandrów Łódzki, ul. Franciszkańska 14/16
Prywatne Liceum Ogólnokształcące „ERAZMUS”	Aleksandrów Łódzki, ul. Waryńskiego 22/26
OBSZAR WIEJSKI	
Szkoła Podstawowa	Bełdów
Szkoła Podstawowa im. Księdza Kardynała Stefana Wyszyńskiego Prymasa Tysiąclecia	Rąbień, ul. Słowiańska 5
Szkoła Podstawowa	Ruda Bugaj

Źródło: dane Urzędu Miejskiego Aleksandrów Łódzki, dane Starostwa Powiatowego w Zgierzu (2011r.).

Wychowaniem przedszkolnym w 2009 roku było objętych 606 dzieci, 435 dzieci uczęszczało do przedszkoli, zaś 171 do oddziałów przedszkolnych zlokalizowanych przy szkołach podstawowych. Liczba dzieci w wieku przedszkolnym wyniosła w tym samym roku 1 340. Obrazuje to ogromną dysproporcję pomiędzy potrzebami ludności w zakresie świadczenia usług wychowania przedszkolnego oraz faktycznym ich zaspokojeniem.

Współczynnik skolaryzacji brutto dla szkół podstawowych wyniósł w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2009 – 100%, zaś w dla szkół gimnazjalnych 94%. Na terenie miasta współczynnik skolaryzacji był znacznie większy niż na obszarze wiejskim gminy. Ponadto współczynnik skolaryzacji na terenie miasta był, oprócz miasta Strykowa, największy spośród wszystkich badanych gmin wiejskich, miast oraz gmin miejsko – wiejskich (z podziałem na obszary wiejskie i miasta) powiatu. Poszczególne wskaźniki stanu edukacji zostały przedstawione w tabeli 2.

Tabela 2. Stan edukacji w Gminie Aleksandrów Łódzki

EDUKACJA	**2008/2009**	**2009/2010**
Placówki wychowania przedszkolnego	10	9
w tym: przedszkola	3	3
Miejsca w przedszkolach	395	395
Dzieci w placówkach wychowania przedszkolnego	622	606

w tym w przedszkolach	440	435
Szkoły podstawowe	7	7
Uczniowie szkół podstawowych	1562	1614
Szkoły gimnazjalne	2	4
Uczniowie szkół gimnazjalnych	878	819
Uczniowie przypadający na jeden komputer przeznaczony do użytku uczniów z dostępem do Internetu:		
w szkołach podstawowych	11,7	11,1
w szkołach gimnazjalnych	7,6	7,8
Komputery podłączone do Internetu, przeznaczone do użytku uczniów: (bez szkół specjalnych)		
w szkołach podstawowych	134	135
w szkołach gimnazjalnych	105	105

Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2010*, źródło internetowe: http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/zgierski/gmina__aleksandrow_lodzki.pdf [stan na dzień 6 września 2011r.].

Kultura.

Działalność kulturalna prowadzona na terenie gminy skupia się na:
- organizacji imprez środowiskowych inspirujących środowisko wiejskie do czynnego uczestnictwa w kulturze,
- pokazach, wystawach,
- pogadankach i prelekcjach,
- upowszechnianiu folkloru i sztuki ludowej,
- propagowaniu czytelnictwa,
- kultywowaniu zwyczajów i obrzędów ludowych.

Te działania realizowane są w szeregu miejsc, do których można zaliczyć Młodzieżowy Dom Kultury w Aleksandrowie Łódzkim, biblioteki, siedziby Ochotniczych Straży Pożarnych, świetlice, Koła Gospodyń Wiejskich, siedziby organizacji pozarządowych.

Młodzieżowy Dom Kultury mieści się przy ul. 1 Maja 17/19. Oferta tej placówki skierowana jest do dzieci i młodzieży, zaś celem organizacji jest wspieranie doskonalenia i samorealizacji tych grup mieszkańców oraz rozwój ich uzdolnień plastycznych, muzycznych, sportowych, lingwistycznych, aktorskich, czy tanecznych. Działalność MDK skupia się w następujących sekcjach tematycznych:
- Pracownia Edukacji Muzycznej,
- Pracowania Choreograficzna,
- Pracownia Małych Form Teatralnych,
- Pracownia Języków Obcych,
- Pracownia Plastyczna,
- Pracownia Zajęć Sportowych,
- Pracownia Komputerowa.

Na terenie gminy funkcjonuje także 7 bibliotek publicznych, z czego na terenie miasta zlokalizowane są 4, na obszarze wiejskim gminy 3 (tabela 3). Łączna liczba woluminów kształtuje się na poziomie 92 366 woluminów, co daje gminie Aleksandrów Łódzki drugie miejsce w województwie pod względem wielkości księgozbioru.

Tabela 3. Biblioteki publiczne na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

Biblioteka	Adres
MIASTO	
Biblioteka Publiczna im. Jana Machulskiego	Aleksandrów Łódzki, Plac Kościuszki 12
Filia nr 1 Biblioteki Publicznej – Dla Dzieci i Młodzieży	Aleksandrów Łódzki, Plac Kościuszki 12
Filia nr 2 Biblioteki Publicznej	Aleksandrów Łódzki, ul. Dmowskiego 4
Filia nr 3 Biblioteki Publicznej	Aleksandrów Łódzki, ul. Brużyca 75
OBSZAR WIEJSKI	
Filia Biblioteki Publicznej w Bełdowie	Bełdów
Filia Biblioteki Publicznej w Rąbieniu	Rąbień, ul. Pańska 19
Filia Biblioteki Publicznej w Sobieniu	Sobień

Źródło: dane Urzędu Gminy w Aleksandrowie Łódzkim (2011 r.).

Ofertę bibliotek publicznych uzupełnia księgozbiór dostępny w bibliotekach przy placówkach oświatowych zlokalizowanych na terenie miasta i obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki.

Stan czytelnictwa w gminie przedstawia się stosunkowo dobrze w porównaniu do pozostałych gmin powiatu (tabela 4). Mierzony wskaźnikiem liczby czytelników bibliotek publicznych przypadających na 1000 ludności, wyniósł 186, co daje gminie trzecie miejsce w powiecie. Natomiast zarówno pod względem księgozbioru bibliotek na 1000 ludności oraz liczby ludności na 1 placówkę biblioteczną, gmina Aleksandrów Łódzki uplasowała się na 4 pozycji wśród gmin powiatu zgierskiego.

Tabela 4. Wskaźniki dotyczące działalności bibliotek w gminach powiatu łódzkiego w roku 2009.

Gmina	Ludność na 1 placówkę biblioteczną	Księgozbiór bibliotek na 1000 ludności	Czytelnicy bibliotek publicznych na 1000 ludności
Głowno (miasto)	7 502	1 655,8	89
Ozorków (miasto)	3 387	2 915,3	191
Zgierz (miasto)	6 444	2 505,1	151
Aleksandrów Łódzki (miejsko – wiejska)	3 944	3 345,3	186
Głowno (wiejska)	4 883	3 051,4	37
Ozorków (wiejska)	1 340	6 323,2	67
Parzęczew (wiejska)	1 697	5 643,9	192
Stryków (miejsko – wiejska)	2 040	5 205,1	154

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Jednostkami, które także pełnią funkcje kulturalne, w szczególności na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki, gdzie dostęp do kultury jest ograniczony, są siedziby Ochotniczych Straży Pożarnych. Na terenie miasta funkcjonuje jedna OSP, przy ul. 11-go Listopada 9. Na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki funkcjonuje 10 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych z siedzibami w miejscowościach: Bełdów, Nakielnica, Prawęcice, Sobień, Sanie – Ludwików, Bełdów – Krzywa Wieś, Rąbień, Brużyca, Chrośno, Jastrzębie Górne.

Działalność kulturalną organizują na terenie gminy także organizacje pozarządowe, do których należą:

- Towarzystwo Śpiewacze im. Stanisława Moniuszki,
- Towarzystwo Śpiewacza „Lutnia”,
- Zespół Ludowy „Aleksandrowianie”,
- Terenowa Liga Ekologii i Niezależnej Muzyki,
- Towarzystwo Przyjaciół Aleksandrowa Łódzkiego.

Na terenie gminy ukazuje się także czasopismo lokalne - dwutygodnik „40 i cztery” oraz działa lokalna telewizja – „Aleksandrowski Kurier Samorządowy”.

Służba zdrowia.

Na terenie gminy funkcjonuje szereg obiektów i instytucji z zakresu infrastruktury społecznej dotyczącej opieki zdrowotnej (tabela 5).

Tabela 5. Obiekty i instytucje z zakresu służby zdrowia funkcjonujące na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

Nazwa Obiektu	Adres
MIASTO	
Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie 1
Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Ka – Med”	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie 3
Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medax” Filia w Aleksandrowie Łódzkim	Ul. Marii Konopnickiej 17
Poradnia Gruźlicy i Chorób Płuc	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie 1
Międzyszkolny Zakład Rehabilitacji i Korekcji Wad Postawy	Aleja Wyzwolenia 3
Polskie Stowarzyszenie Osób z Upośledzeniem Umysłowym	Ul. 1 maja 43/47
Poradnia Leczenia Uzależnień i Współuzależnionych od Alkoholu	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie 1
Apteka „Ka-Med”	Ul. Wojska Polskiego 69
Apteka CEFARM	Plac Kościuszki 6
Apteka „Alba”	Ul. Warszawska 8
Apteka „Nasza”	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie 1
Apteka	Ul. Wojska Polskiego 9
Apteka „Melisana”	Ul. Bratoszewskiego 26
Apteka „Waleriana”	Ul. Południowa 23
Apteka „Victoria”	Ul. Marii Skłodowskiej – Curie
Apteka „Citofarm”	Ul. Daszyńskiego 12
Apteka „Salix”	Ul. Dmowskiego 1
OBSZAR WIEJSKI	
Wiejski Ośrodek Zdrowia	Bełdów
Wiejski Ośrodek Zdrowia	Sobień

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych w Gminie i inwentaryzacji -2011 r.

Opieka społeczna.

Obiekty infrastruktury społecznej zapewniające zaspokojenie potrzeb w zakresie opieki społecznej są zlokalizowane na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego oraz w Bełdowie i Rąbieniu. Wśród publicznych ośrodków opieki społecznej należy wymienić:
- Ośrodek Pomocy Społecznej przy ul. Piotrkowskiej 4/6,
- Centrum Pomocy Rodzinie i Usług Socjalnych przy ul. Warszawskiej 10/12,
- Poradnię Psychologiczno – Pedagogiczną przy ul. Warszawskiej 10,
- Dom Pomocy Społecznej w Rąbieniu AB Nr 59 – dla mężczyzn o różnym stopniu upośledzenia umysłowego,
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Aleksandrowie Łódzkim, przy ulicy Piotrkowskiej 4/6,
- Świetlice Środowiskowe prowadzące działalność o charakterze profilaktycznym w procesie wychowawczym dzieci. Zlokalizowane są na terenie Aleksandrowa Łódzkiego przy ulicach: Piotrkowskiej 4/6, Bankowej 7, Waryńskiego 22/26, al. Wyzwolenia 3, oraz w Rąbieniu i Bełdowie przy Szkołach Podstawowych.

Ośrodek Pomocy Społecznej dysponuje 132 miejscami i zajmuje się głównie udzielaniem pomocy pieniężnej i rzeczowej. Odbiorcami są bezrobotni, ubodzy, niepełnosprawni, chorzy przewlekle, uzależnieni, rodziny niepełne i wielodzietne.

Centrum Pomocy Rodzinie i Usług Socjalnych udziela różnego rodzaju form wsparcia:
- Dom Dziennego Pobytu „Wrzos” – działalność kulturalna i opiekuńcza dla osób starszych,
- jadłodajnia dla osób i rodzin, które nie są w stanie zapewnić sobie jednego gorącego posiłku,
- hotel dla matek z dziećmi i osób chroniących się przed przemocą domową,

- noclegownia dla bezdomnych prowadzona w okresie zimowym,
- punkt konsultacyjno – informacyjny do spraw przemocy w rodzinie.

Oprócz instytucji publicznych, działalność w zakresie opieki prowadzi także szereg organizacji pozarządowych:
- Polskie Stowarzyszenie Pomocowe „Pomost”,
- Środowiskowy Dom Samopomocy „Maria”,
- Środowiskowy Dom Samopomocy „Pawłowski”,
- Olimpiady Specjalne Polska przy Warsztatach Terapii Zajęciowej przy DPS,
- Stowarzyszenie na Rzecz Osób Niepełnosprawnych „Radość”,
- Warsztaty Terapii Zajęciowej (jednostka prowadząca: Dom Pomocy Społecznej),
- Fundacja Life,
- Stowarzyszenie Społeczno – Edukacyjne „Jesteśmy”,
- Fundacja Da Grasso,
- Warsztaty Terapii Zajęciowej (jednostka prowadząca: Polskie Stowarzyszenie na Rzecz Osób z Upośledzeniem Umysłowym Koło w Aleksandrowie Łódzkim),
- Stowarzyszenie na Recz Osób Niepełnosprawnych i Ich Rodzin Inna Bajka,
- Abstynencki Klub Samopomocy „Raj”,
- Chrześcijańskie Stowarzyszenie Trzeźwości.

Sport, rekreacja, turystyka, agroturystyka

Gmina Aleksandrów Łódzki dysponuje dobrze rozwiniętą bazą sportową, w której skład wchodzą:
- Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. 11 Listopada 98 – to kompleks 10ha, na którym znajdują się dwa pełnowymiarowe boiska do piłki nożnej, siłownia, ścieżka zdrowia, boisko do siatkówki plażowej oraz amfiteatr,
- Miejska Pływalnia w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Bankowej 3/5 – gdzie oprócz dwóch basenów: sportowego o wymiarach olimpijskich oraz rekreacyjnego, znajdują się także gabinety odnowy, sauny, jaccuzzi itd. Na terenie basenu działa także szkółka pływacka „Flipper”. Obiekt przystosowany dla niepełnosprawnych,
- Hala Sportowa przy Miejskim Zespole Szkół w Aleksandrowie Łódzkim – ul. Waryńskiego 22/26 – znajdują się w niej boiska do siatkówki, koszykówki, dwa pełnowymiarowe korty tenisowe, boisko do halowej piłki nożnej. Zaplecze techniczne w postaci szatni, natrysków i toalet jest wystarczające,
- Hala Sportowa przy Szkole Podstawowej nr 4 im. Marii Skłodowskiej – Curie w Aleksandrowie Łódzkim, przy al. Wyzwolenia 3 – pełnowymiarowa, oddana do użytku w 2006 r.,
- sale gimnastyczne przy placówkach oświatowych,
- boiska sportowe zlokalizowane na terenie obszarów wiejskich gminy.

Działalnością o charakterze sportowym zajmują się na terenie gminy Aleksandrów Łódzki także organizacje pozarządowe, które niejednokrotnie dysponują własnymi obiektami sportowymi:
- Aleksandrowski Klub Sportowy „Włókniarz”,
- Aleksandrowski Klub Taekwon-do Sportowego WTF „Delta”,
- Aleksandrowski Klub Sportowy Klub Taekwon-do,
- Ludowy Klub Sportowy „Orlik” w Sobieniu,
- Uczniowski Klub Sportowy „Czwórka”,
- Fundacja Szkoła i Sport,
- Towarzystwo Pływackie „Olimpijczyk”,
- Towarzystwo Sportowe „Sokół” Aleksandrów Łódzki,
- Międzyszkolny Uczniowski Ludowy Klub Sportowy „MULKS”,
- Uczniowski Klub Sportowy przy Miejskim Gimnazjum w Aleksandrowie Łódzkim,
- Międzyszkolny Klub Sportowy „Aleksandrów”,
- „Jedynka” Uczniowski Klub Sportowy przy S.P. Nr 1 w Aleksandrowie Łódzkim.

Gmina Aleksandrów Łódzki posiada stosunkowo dobre warunki do rozwoju turystyki i rekreacji. To obszar o znacznych walorach przyrodniczo krajobrazowych związanych.

Turystyka i rekreacja w Gminie związana jest głównie z dużymi kompleksami leśnymi, zbiornikami wodnymi oraz obiektami zabytkowymi na terenie tak miasta jak i obszaru wiejskiego Gminy. Jednak infrastruktura turystyczna Gminy jest stosunkowo słabo rozwinięta.

Baza hotelowa nie jest zbyt duża. Na terenie miasta i gminy funkcjonuje kilka hoteli. Dysponują one ok. 250 miejscami noclegowymi. Największy „BORYNA" w Rąbieniu AB ma 155 miejsc noclegowych i bogato wyposażone zaplecze. Ważną rolę w infrastrukturze turystycznej głównie obszaru wiejskiego Gminy, zaczynają odgrywać gospodarstwa agroturystyczne. Do najważniejszych obiektów, o których wspomniano należą:

- Gościniec ALEX – m. Aleksandrów, ul. Wojska Polskiego 128 (baza hotelowa, sale bankietowe),
- Hotel „Pelikan" - m. Aleksandrów, ul. Wierzbińska 58 (baza hotelowa, restauracja, sale bankietowe, kregielnia),
- Zajazd „Magnolia" - m. Aleksandrów, ul. Wojska Polskiego 103,
- Ośrodek „Boryna", w Rąbieniu AB (baza hotelowa 155 miejsc, restauracja, sale bankietowe i konferencyjne, duży parking),
- Hotel „Czarny Staw" – Nowy Adamów 3 (hotel na 60 osób, karczma, sale bankietowe),
- Ośrodek wypoczynkowy „Zgniłe Błoto"(są tu m.in.: plaża, zaplecze gastronomiczne, wypożyczalnia sprzętu wodnego, sezonowo dyskoteka),
- Gospodarstwo Rybackie „Bełdów",
- Ośrodek Edukacji Ekologicznej i Rekreacji w Sobieniu,
- Klub jeździecki „Olimpia",
- Gospodarstwo agroturystyczne p. Grażyny Balcerek w Zgniłym Błocie,
- Gospodarstwo agroturystyczne p. Marka Krawczyka w Starym Adamowie,
- Gospodarstwo agroturystyczne p. Katarzyny Lewandowskiej – Dożal w Nowym Adamowie,
- Gospodarstwo agroturystyczne p. Jerzego Brzostowskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Obiekty sakralne.

Społeczność gminy Aleksandrów Łódzki stanowią katolicy, zaś jej obszar położony jest na terenie Diecezji łódzkiej, w dekanacie aleksandrowskim, w 4 parafiach rzymskokatolickich. Dwa z kościołów parafialnych zlokalizowane są na terenie miasta, a dwa na obszarze wiejskim gminy – w Rąbieniu i Bełdowie.

Na terenie miasta zlokalizowany jest ponadto jeden kościół znajdujący się w Diecezji Warszawskiej Kościoła Ewangelicko – Augsburskiego.

Kościół w Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Zwiastowania Pańskiego w Rąbieniu, przy ul. Kościelnej 2 – erygowany został w 1989r. przez bpa Władysława Ziółka. Budowa trwała siedem lat, począwszy od roku 1990. Konsekrowana w 1997r. Przed Kościołem znajduje się pomnik Jana Pawła II, odlany z brązu na granitowym cokole.

Plebania wybudowana w 1995r., murowana, wyposażona w instalację centralnego ogrzewania gazowego oraz kanalizację.

Kościół w Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Wszystkich Świętych w Bełdowie został erygowany w roku 1416 przez abpa gnieźnieńskiego Mikołaja Trąbę. Powtórnie zaś w roku 1526 przez abpa gnieźnieńskiego Jana Łaskiego. Obecny budynek powstał w latach 1897 – 1901, z fundacji właściciela Bełdowa. Obiekt jest murowany, wzniesiony w stylu neorenesansowym. Wnętrze kościoła barokowe. Najstarszymi obiektami są chrzcielnica i kropielnica – kamienne z przełomu XV i XVI wieku. Na cmentarzu parafialnym znajduje się Kaplica Przemienienia Pańskiego, zwana także kaplicą Wężyków (od właścicieli Bełdowa). Wybudowana została w roku 1854 przez Jana Wężyka jako mauzoleum rodzinne.

Plebania – zbudowana około roku 1880, murowana. Posiada doprowadzoną instalację centralnego ogrzewania i kanalizację.

Kościół w Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Świętych Archaniołów Rafała i Michała w Aleksandrowie Łódzkim, przy ul. Wojska Polskiego 3 – prawdopodobnie do tej pory nie

był erygowany. Obiekt murowany, wzniesiony w latach 1816 – 1818 w stylu klasycystycznym. Był kilkukrotnie przebudowywany. W latach 1922 – 1926 powiększony o dwie nawy boczne. Przedłużono także nawę główną i gruntownie obiekt wyremontowano. Kolejna przebudowa miała miejsce w latach 1933 – 1935 – w miejsce jednej wieży wzniesiono dwie, w stylu neobarokowym, o wysokości 20m każda, na której umieszczono dzwony. Rozebrano dawną dzwonnicę. Kolejna rozbudowa, największa miała miejsce w czasach powojennych, począwszy od początku lat 80-tych XX wieku, kiedy do istniejącej bryły świątyni dobudowano nowy kościół, zaś stary wyremontowano. Zachowano zgodność stylu i kompozycję. Nowy kościół konsekrowano w roku 1994. Stary Kościół zachował dawne elementy wnętrza – 4 ołtarze, klasycystyczne organy 10-głosowe. Obydwa obiekty mają doprowadzone instalacje wody, kanalizacji, gazu, centralnego ogrzewania.
Plebania – wzniesiona pod koniec XIX wieku, gruntownie wyremontowana w 1995r. Doprowadzone instalacje centralnego ogrzewania, kanalizacji, wody i gazu. Nowa plebania wybudowana w latach 1982 – 1993 – murowana, dwupiętrowa.
Na terenie parafii znajdują się także dwie kaplice – Kaplica w Domu Zakonnym Sióstr Służebniczek NMP Niepokalanie Poczętej – pl. T. Kościuszki 20 oraz Kaplica Cmentarna- ul. Piotrkowska 57/59.

Kościół w Parafii Rzymskokatolickiej p.w. Zesłania Ducha Świętego w Aleksandrowie Łódzkim, przy ul. J. Piłsudskiego 1 – erygowany w 1990r., zaś budowany od roku 2004. Docelowo budynek 1-kondygnacyjny, 3-nawowy z chórem i kaplicą boczną w części podpiwniczony. W części frontowej wieża. Kościół ma być murowany z cegły, więźba dachowa drewniana, stropy i słupy żelbetonowe. Pokrycie dachu z blachy miedzianej.
Przy kościele znajduje się ukończona w roku 1997 murowana plebania.

Kościół w Parafii Ewangelicko – Augsburskiej w Aleksandrowie Łódzkim przy Placu Kościuszki 15 – obecnie odbywają się w nim msze rzymskokatolickie, zaś obiekt nosi wezwanie św. Stanisława Kostki. Wzniesiony w stylu klasycystycznym, w roku 1828 pod kierownictwem pastora Fryderyka Jerzego Tuve. Pierwotna bryła budynku zachowała się gdyż obiekt nie był przebudowywany. Murowany, wzniesiony na planie prostokąta. Kościół trzynawowy w formie pseudobazyliki. W 1848 r. dobudowano pastorówkę, w której mieści się obecnie Biblioteka Publiczna. W latach powojennych, które przyniosły budynkowi znaczne zniszczenia, został odbudowany.[7]

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki są zlokalizowane następujące cmentarze:
- Cmentarz żydowski w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Górnej – powstały w 1822 r. o powierzchni 0,8ha,
- Cmentarz Ewangelicko – Augsburski w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Wojska Polskiego 52/54,
- Cmentarz Rzymskokatolicki administrowany przez parafię Świętych Archaniołów Rafała i Michała w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. Wojska Polskiego 52/54 – o powierzchni 2,4ha,
- Cmentarz Rzymskokatolicki administrowany przez parafię p.w. Wszystkich Świętych w Bełdowie,
- cmentarze ewangelicko – augsburskie w miejscowościach: Krzywiec, Rąbień, Stare Krasnodęby, Stary Adamów, Ciążków, Brużyczka Księstwo, Ruda Bugaj.

Z w/w jedynie na cmentarzach rzymskokatolickich odbywają się pochówki.

Na cmentarzu ewangelicko – augsburskim w miejscowościach Rąbień brak jest mogił ze szczątkami ludzkimi, zostały one usunięta w latach 70-tych, pozostały jedynie niewielkie fragmenty dawnego wyposażenia.

[7] Obiekt wpisany do rejestru zabytków nieruchomych WKZ. Szczegółowy opis obiektu znajduje się w Rozdziale III pkt. 3.

Obiekty i instytucje administracji, finansów i łączności.

Placówki administracji publicznej obsługujące mieszkańców gminy mają swoje siedziby:
- Urząd Miejski w Aleksandrowie Łódzkim – Aleksandrów Łódzki, Plac T. Kościuszki 2,
- Urząd Stanu Cywilnego – Aleksandrów Łódzki, Plac T. Kościuszki 2,
- Powiatowy Urząd Pracy w Zgierzu, Filia w Aleksandrowie Łódzkim – ul. Piotrkowska 4/6.

Placówki finansowe i łączności to:
- Bank PKO BP – Aleksandrów Łódzki, Plac Kościuszki 1,
- Bank Spółdzielczy – Aleksandrów Łódzki, ul. Ogrodowa 14,
- Bank Spółdzielczy, Ekspozytura nr 1 – Aleksandrów Łódzki, ul. Legionowa 2,
- Bank Spółdzielczy, Ekspozytura nr 2 – Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 65/67,
- Bankomaty PKO BP – Aleksandrów Łódzki, Plac Kościuszki 1, Wojska Polskiego 69,
- Bankomat PKO S.A. – Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 65/67,
- Urząd Pocztowy Nr 1 – Aleksandrów Łódzki, ul. Wojska Polskiego 69,
- Urząd Pocztowy Nr 3 – Aleksandrów Łódzki, ul. Warszawska 3.

2.1.2.5. Zabudowa przemysłowa, produkcyjna, składowo – magazynowa

Zabudowa przemysłowa, produkcyjna i składowo magazynowa przyjmuje na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki dwa warianty lokalizacyjne: większych zgrupowań obszarów przemysłowych lub działalności przemysłowej/produkcyjnej zlokalizowanej przy zabudowie mieszkaniowej. Ta ostatnia działalność, zarówno na terenie miasta, jak i obszaru wiejskiego Gminy, dotyczy niewielkich przydomowych szwalni wyrabiających pończochy oraz skarpety. Większe zgrupowania zabudowy przemysłowej, produkcyjnej oraz składowo – magazynowej zlokalizowane są w mieście – w dwóch rejonach – południowo – zachodniej części miasta oraz północno – wschodniej. Zabudowie tej towarzyszy także zabudowa usługowa, tworząc większe kompleksy przemysłowo – usługowe.

Obiekty produkcyjne posiadają różne formy przestrzenne, dostosowane do bardzo zróżnicowanej oferty produkcyjnej. (Można wyróżnić zakłady produkcyjne, przemysłowe, składy i magazyny i inne). Wśród licznych obiektów wyróżnić można inwestycje, które mogą być uciążliwe dla środowiska.

Na terenie miasta zlokalizowana jest podstrefa Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Analiza stanu istniejącego terenu Gminy została przedstawiona graficznie na planszach: struktura funkcjonalno – przestrzenna – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki i stanowi plansze pomocnicze do opracowania uwarunkowań rozwoju gminy Aleksandrów Łódzki (2011 r.).

2.2. Uwarunkowania wynikające z warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia

2.2.1. Rozwój ludności i jego czynniki

Gmina i miasto Aleksandrów Łódzki pod względem liczby mieszkańców, zajmuje drugie miejsce w powiecie. Zamieszkuje ją 30 285 osób, co stanowi 18% ludności powiatu zgierskiego.[8] Wśród ogólnej liczby mieszkańców przeważają kobiety - 15 748, co stanowi 52% ogólnej liczby mieszkańców. Miasto charakteryzuje się znacznie większą gęstością zaludnienia (1536 os/km^2)[9], jednak należy zauważyć, że także i obszar wiejski gminy Aleksandrów Łódzki (88 os/km^2)[10], w porównaniu do gmin wiejskich powiatu zgierskiego, zalicza się do gęsto zaludnionych.

8 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.
9 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.
10 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.

Liczba ludności w gminie i mieście Aleksandrów Łódzki w latach 2000 – 2014 stale wzrastała. W przeciągu analizowanych 15 lat liczba ludności wzrosła o 5196 osób. Jednak zmiany liczby ludności na obszarze wiejskim oraz w mieście nie były jednakowe. Liczba ludności w mieście na przestrzeni 15 badanych lat wzrosła o 1051 osób, podczas gdy na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki – o 5145 osób. Wpływ na wzrost liczby ludności ma głównie dodatnie saldo migracji. Największy wzrost ludności wystąpił w sołectwach położonych we wschodniej części gminy, graniczących bezpośrednio z Łodzią (Rąbień, Rąbień AB i Antoniew). Nieznaczny wpływ na wzrost liczby ludności ma przyrost naturalny.
Szczegółowe analizy demograficzne znajdują się w rozdziale 12. Analiza możliwości i potrzeb rozwojowych gminy Aleksandrów Łódzki, punkt 12.2 Analiza demograficzna.

2.2.2. Rynek pracy

Potencjalne zasoby na rynku pracy stanowi ludność w wieku produkcyjnym (tabela 6).

Tabela 6. Ludność w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2009.

	Ludność w wieku przedprodukcyjnym	Ludność w wieku produkcyjnym	Ludność w wieku poprodukcyjnym
Aleksandrów Łódzki	5 007	18 018	4 586
Obszar wiejski	1 431	4 508	926
Miasto	3 576	13 510	3 660

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W gminie Aleksandrów Łódzki, udział ludności w wieku produkcyjnym do ludności ogółem, kształtował się na poziomie 65%. Jednak potencjalne zasoby ludności zdolnej do pracy będą się sukcesywnie zmniejszać wraz z przechodzeniem ludności w wieku produkcyjnym do grup ludności w wieku poprodukcyjnym. Starzenie się społeczeństwa gminy Aleksandrów Łódzki oraz związane z tym braki na rynku pracy, będą się pogłębiały, gdyż obecnie obserwuje się niskie wartości wśród liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym.

Tabela 7. Pracujący według płci na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w roku 2009.

	Ogółem	Kobiety	Mężczyźni
Aleksandrów Łódzki	4 994	2 337	2 657
Obszar wiejski	3 547	493	954
Miasto	1 447	1 844	1 703

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Regionalnych.

Liczba osób pracujących wyniosła w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2009 – 4 994 osoby (tabela 7), co stanowi 18% ogółu ludności gminy oraz 27,7% ogółu ludności w wieku produkcyjnym. Stanowi to dobry wynik na tle pozostałych gmin powiatu zgierskiego, gmina Aleksandrów Łódzki zajmuje trzecie miejsce, po Strykowie i Ozorkowie, pod względem udziału liczby osób pracujących w liczbie osób w wieku produkcyjnym. Wśród ludności pracującej, większą część stanowią kobiety. Jednak ich przewaga wynika z większego zatrudnienia na terenie miasta. Natomiast na obszarze wiejskim pod względem liczby osób pracujących dominują mężczyźni.

Bezrobocie.

Tabela 8. Bezrobotni zarejestrowani według płci w gminach powiatu zgierskiego w roku 2009.

	ogółem	kobiety	mężczyźni
Głowno (miasto)	1 266	734	532
Ozorków (miasto)	1 506	799	707
Zgierz (miasto)	3 138	1 656	1 482
Aleksandrów Łódzki (gmina miejsko – wiejska)	1 272	673	599
Głowno (gmina wiejska)	260	155	105
Ozorków (gmina wiejska)	387	223	164
Parzęczew (gmina wiejska)	273	128	145
Stryków (gmina miejsko – wiejska)	463	258	205
Zgierz (gmina wiejska)	536	290	246

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Spośród wszystkich gmin powiatu zgierskiego, gmina Aleksandrów Łódzki charakteryzuje się dużym bezrobociem (tabela 8). Jednak należy pamiętać, że w gminach wiejskich oraz na obszarach wiejskich gmin miejsko – wiejskich występuje zjawisko bezrobocia ukrytego. Większą część bezrobotnych zarejestrowanych w gminie Aleksandrów Łódzki, stanowią kobiety, co jest tendencją dla wszystkich gmin powiatu (za wyjątkiem gminy Parzęczew).

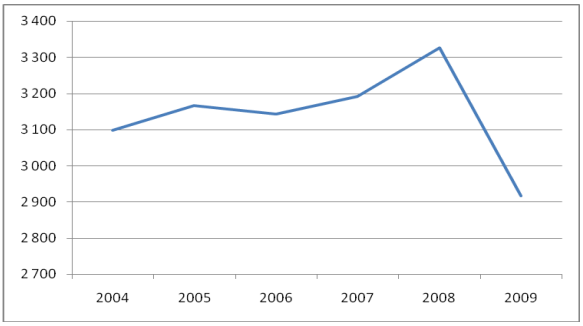
Tabela 9. Struktura bezrobocia na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w roku 2004 oraz 2009.

			Udział liczby bezrobotnych kobiet i mężczyzn w liczbie bezrobotnych ogółem.	
	Liczba bezrobotnych ogółem	Liczba bezrobotnych ogółem/liczba ludności w wieku produkcyjnym	Kobiety	Mężczyźni
2004	2 558	15,0%	50,2%	49,8%
2009	1 272	7,1%	47,1%	52,9%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Liczba bezrobotnych w roku 2009 była o ponad połowę mniejsza niż w roku 2004 (tabela 9). Zmienił się także stosunek bezrobotnych kobiet do mężczyzn. Podczas, gdy w roku 2004 wśród ogólnej liczby bezrobotnych, dominowały kobiety, tak w roku 2009 ich udział kształtował się na poziomie 47,1%. Niewątpliwym skutkiem takiej zmiany był szereg programów aktywizujących i popularyzujących zatrudnienie wśród kobiet, a finansowanych ze źródeł unijnych.

Wykres 1. Dynamika zmian liczby podmiotów gospodarczych w latach 2004 – 2009 w gminie Aleksandrów Łódzki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Wśród mieszkańców gminy Aleksandrów Łódzki na przestrzeni lat 2004 – 2008 obserwowana była tendencja wzrostowa, jeśli chodzi o liczbę podmiotów gospodarczych działających na terenie gminy (wykres 4). Było to zjawisko korzystne, gdyż świadczyło o rosnącej przedsiębiorczości mieszkańców gminy. Jednak w roku 2009 zanotowano duży spadek liczby podmiotów gospodarczych, co było charakterystyczne także i dla pozostałych gmin powiatu.

2.2.3. Warunki mieszkaniowe

Według Narodowego Spisu Powszechnego Ludności i Mieszkań oraz Powszechnego Spisu Rolnego z roku 2002 na terenie gminy Aleksandrów Łódzki znajdowało się 3400 budynków, z czego 3307 to budynki mieszkalne. Spośród ogólnej liczby budynków 2148 znajdowało się na terenie miasta, a 1252 na obszarze wiejskim gminy.

Natomiast zasoby mieszkaniowe na terenie gminy Aleksandrów Łódzki wyniosły w 2007r. 10079 mieszkań. Formy własności zlokalizowanych na terenie gminy mieszkań były zróżnicowane (tabela 10).

Tabela 10. Formy własności zasobu mieszkaniowego na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w 2007 r.

Forma własności	Liczba mieszkań
zasoby gminy	1 303
zasoby spółdzielni mieszkaniowych	3 845
zasoby zakładów pracy	47
zasoby osób fizycznych	4 841
zasoby TBS	39
zasoby pozostałych podmiotów	4

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Zasoby mieszkaniowe na terenie gminy w roku 2009 wyniosły 10408 mieszkań, z czego 8119 zlokalizowanych było na terenie miasta, zaś 2289 na terenie obszaru wiejskiego gminy.

Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania to 68,5m^2/mieszkanie oraz 25,8m^2/osobę. Z takimi wartościami wskaźnika, gmina Aleksandrów Łódzki zajmuje 6 miejsce wśród 9 gmin powiatu zgierskiego pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania oraz plasuje się po środku pod względem przeciętnej powierzchni użytkowej na osobę.

Tabela 11. Wyposażenie mieszkań w instalacje w roku 2009 w gminie Aleksandrów Łódzki.

	Miasto	Obszar wiejski
Wodociąg	95,5%	86,4%
Łazienka	84,3%	72,9%
Centralne ogrzewanie	82,4%	67,8%

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Wyposażenie mieszkań w instalacje kształtuje się na poziomie powyżej 80% dla miasta (tabela 11). Na tle pozostałych gmin powiatu zgierskiego, miasto zajmuje pierwsze miejsce pod względem wyposażenia mieszkań w centralne ogrzewanie. Pod względem wyposażenia w pozostałe instalacje, zajmuje drugie miejsce w powiecie. Natomiast obszar wiejski charakteryzuje się niższymi wskaźnikami wyposażenia w instalacje niż miasto. Najwięcej mieszkań jest wyposażonych w wodociąg. Jednak na tle pozostałych gmin powiatu, obszar wiejski gminy Aleksandrów Łódzki cechują stosunkowo wysokie wartości badanych wskaźników. Spośród pozostałych instalacji techniczno – sanitarnych, 83% mieszkań jest wyposażonych w ustęp spłukiwany, 57% w gaz sieciowy. Jednakże obserwuje się znaczne niedoinwestowanie mieszkań na obszarze wiejskim gminy w w/w instalacje. Jedynie 16%

mieszkań zlokalizowanych na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki jest wyposażonych w ustęp spłukiwany, a 15% w gaz sieciowy.

Tabela 12. Dynamika zmian gminnego zasobu mieszkaniowego w latach 2005, 2007, 2009.

	2005	2007	2009
Aleksandrów Łódzki	1 297	1 303	1 465
Miasto	1 234	1 258	1 414
Obszar wiejski	63	45	51

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Zasób mieszkań, których własnością jest gmina Aleksandrów Łódzki wyniósł w roku 2009 – 1465 (tabela 12). Znaczna większość, bo aż 96% zlokalizowanych jest na terenie miasta. Zarówno na terenie miasta, jak i obszarów wiejskich gminy obserwuje się stały wzrost liczby mieszkań komunalnych, co jest wyjątkiem wśród gmin powiatu zgierskiego. Ponadto, gmina Aleksandrów Łódzki jest drugim co do wielkości posiadanego zasobu mieszkaniowego właścicielem, wśród gmin powiatu.

Instytucjami zarządzającymi zasobami mieszkaniowymi na terenie gminy Aleksandrów Łódzki są:
- Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Łódzkim, ul. Dmowskiego 1,
- PGKiM Sp. z o.o. – Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej z siedzibą przy ul. 1 Maja 28/30.

2.3. Stan rolniczej przestrzeni produkcyjnej

2.3.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Tabela 13. Struktura użytkowania gruntów w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2005[11].

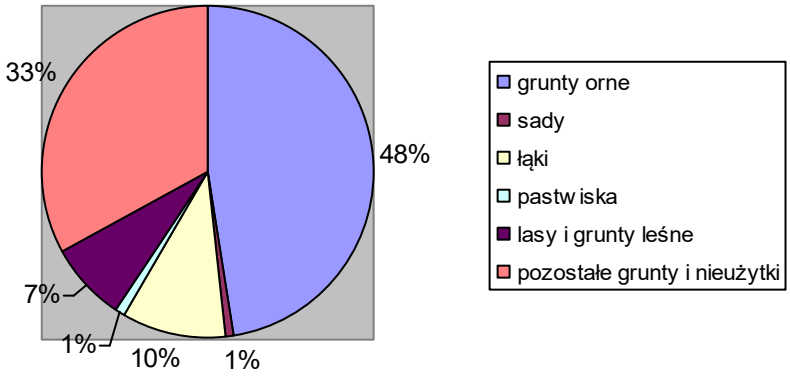
Sposób użytkowania	Powierzchnia [ha]
Użytki rolne	7 101
Grunty rolne	5 336
Sady	58
Łąki	1 342
Pastwiska	365
Lasy i grunty leśne	2 955
Pozostałe grunty i nieużytki	1 502

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Aleksandrów Łódzki zajmuje ponad 7100 ha, czyli 61% powierzchni całej gminy i plasuje się pośrodku, wśród wszystkich gmin powiatu (tabela 13). Grunty rolne zajmują 46% ogólnej powierzchni gminy, zaś lasy prawie 26%. Ponadto bardzo niewielka powierzchnia sadów w gminie świadczy o tym, że nie jest ona ukierunkowana sadowniczo.

[11] W roku 2010 został przeprowadzony Powszechny Spis Rolny, który jednak nie jest miarodajny dla potrzeb niniejszego dokumentu, gdyż obejmuje jedynie próbę – wylosowane gospodarstwa rolne z terenu gminy Aleksandrów Łódzki. Dane uzyskane z tego spisu nie są zatem miarodajne i mogą wprowadzić w błąd. Z tego względu zalecane jest opieranie się na pełnych, jednoznacznych danych z 2005 r oraz z 2002 r.

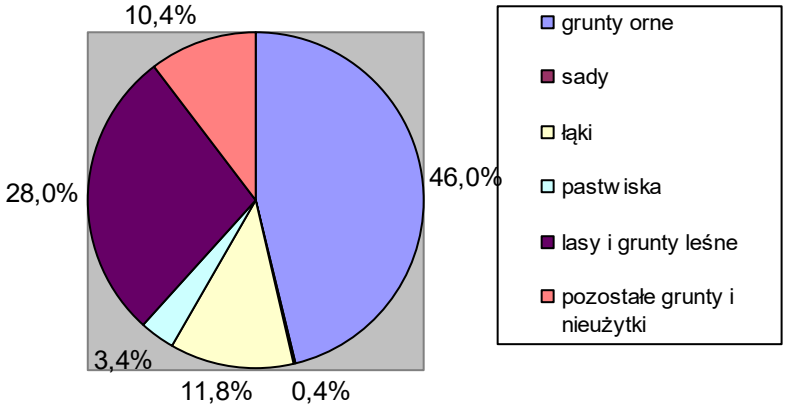
Wykres 2. Struktura użytkowania gruntów w mieście Aleksandrów Łódzki w roku 2005.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Dużą powierzchnię miasta Aleksandrów Łódzki stanowią grunty orne (wykres 2). Zajmują one 48% powierzchni miasta, o 15% więcej niż pozostałe grunty i nieużytki, które w tym przypadku są synonimem terenów zurbanizowanych, zajętych pod zabudowę i komunikację. Jednak taki udział gruntów ornych na terenie miasta stanowi dużą rezerwę potencjalnych terenów budowlanych. Wśród wszystkich gmin miejskich i miast na terenie gmin miejsko – wiejskich, taki znaczny udział gruntów rolnych na terenie miasta, występuje jedynie w Zgierzu. Niewielką powierzchnię miasta natomiast zajmują lasy. Stanowią one 7% ogólnej powierzchni Aleksandrowa (101ha), podczas gdy średnia dla miast powiatu zgierskiego wynosi 309ha.

Wykres 3. Struktura użytkowania gruntów na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki w roku 2005.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Natomiast obszar wiejski gminy Aleksandrów Łódzki ma charakter typowo rolniczy oraz leśny (wykres 3). Co ciekawe, udział gruntów ornych na obszarze wiejskim jest bardzo zbliżony do wartości występującej w mieście. Natomiast powierzchnia lasów jest znaczna i wynosi 2 854ha, czyli 28% powierzchni obszaru wiejskiego. Plasuje to obszar wiejski gminy Aleksandrów Łódzki na trzecim miejscu wśród wszystkich gmin powiatu.

2.3.2. Struktura gospodarstw

Tabela 14. Struktura gospodarstw w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2002 wg danych Powszechnego Spisu Rolnego.

Wyszczególnienie	Ilość	%
Gospodarstwa rolne ogółem	1 457	100%

Gospodarstwa wg rodzaju i grup obszarowych użytków rolnych		
Do 1ha włącznie	490	33,6
Od 1 do mniej niż 2ha	249	17,1
Od 2 do mniej niż 5ha	329	22,6
Od 5 do mniej niż 7ha	125	8,6
Od 7 do mniej niż 10ha	122	8,4
Od 10 do mniej niż 15ha	84	5,8
Od 15 do mniej niż 20ha	32	2,2
Od 20 do mniej niż 50ha	21	1,4
Od 50 do mniej niż 100ha	0	0,0
100ha i więcej	4	0,3
Gospodarstwa rolne wg rodzaju i celu produkcji		
Nie prowadzące produkcji rolniczej	651	45
Produkujące wyłącznie na potrzeby własne	127	9
Produkujące głównie na potrzeby własne	255	18
Produkujące głównie na rynek	424	29
Gospodarstwa wg rodzaju gospodarstwa i rodzaju działalności gospodarczej		
Nie prowadzące żadnej działalności gospodarczej	492	34
Prowadzące wyłącznie działalność rolniczą	586	40
Prowadzące wyłącznie działalność pozarolniczą	159	11
Prowadzące działalność rolniczą i pozarolniczą	220	15
Gospodarstwa wg rodzaju i wykształcenia rolniczego osoby kierującej		
Wyższe rolnicze	14	2%
Policealne rolnicze	0	0
Średnie zawodowe rolnicze	45	6
Zasadnicze zawodowe rolnicze	130	16
Kurs rolniczy	248	31
Brak wykształcenia rolniczego	368	46

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W gminie Aleksandrów Łódzki struktura obszarowa gospodarstw jest niekorzystna (tabela 14). Największą grupę stanowią gospodarstwa o najmniejszej powierzchni. Prawie 34% ogółu, stanowią gospodarstwa o powierzchni do 1ha. Gospodarstw o powierzchni do 5ha jest 1068, co stanowi aż 73% ogólnej liczby gospodarstw.

Duży odsetek gospodarstw, bo 45% nie prowadzi żadnej produkcji rolniczej. Ma to odzwierciedlenie w strukturze źródeł utrzymania ludności, gdzie większość ludności utrzymuje się z pracy najemnej – 25% oraz z emerytury i renty – 26% gospodarstw. Działalność rolnicza jest źródłem utrzymania dla 238 gospodarstw.

Poziom wykształcenia rolników jest bardzo niski. Aż 46% gospodarstw jest prowadzonych przez osoby, które nie mają wykształcenia rolniczego. 31% osób kierujących gospodarstwem rolnym przeszło kurs rolniczy.

2.3.3. Struktura upraw

Tabela 15. Struktura upraw w gminie Aleksandrów Łódzki.

Wyszczególnienie	Powierzchnia [ha]	%
Pszenica ozima	9 410	2,9
Pszenica jara	12 038	3,7
Żyto	111 074	34,5

Jęczmień ozimy	1 287	0,4
Jęczmień jary	13 329	4,1
Owies	20 340	6,3
Pszenżyto ozime	19 284	6,0
Pszenżyto jare	10 593	3,3
Mieszanki zbożowe ozime	2 252	0,7
Mieszanki zbożowe jare	70 190	21,8
Gryka, proso i inne zbożowe	1 130	0,4
Kukurydza na ziarno	2 720	0,8
Kukurydza na zielonkę	7 887	2,5
Strączkowe jadalne	25	0,01
Ziemniaki	26 432	8,2
Buraki cukrowe	198	0,1
Rzepak ozimy	101	0,0
Rzepak jary	0	0,03
Okopowe pastewne	393	0,1
Warzywa gruntowe	2 525	0,8
Truskawki	790	0,2
RAZEM	321 853	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Największe znaczenie wśród upraw na terenie gminy Aleksandrów Łódzki ma niewątpliwie żyto – 34,5% ogólnej powierzchni zasiewów. Ważne są także mieszkanki zbożowe jare – prawie 22%. Natomiast marginalne znaczenie mają warzywa, truskawki, rzepak.

2.3.4. Hodowla

Tabela 16. Pogłowie zwierząt gospodarskich w gminie Aleksandrów Łódzki.

Wyszczególnienie	Liczba [szt.]
Bydło	2 140
Krowy	1 210
Trzoda chlewna	4 208
Trzoda chlewna lochy	464
Konie	183
Owce	40
Kury	315 449
Kury nioski	14 083
Kozy	109

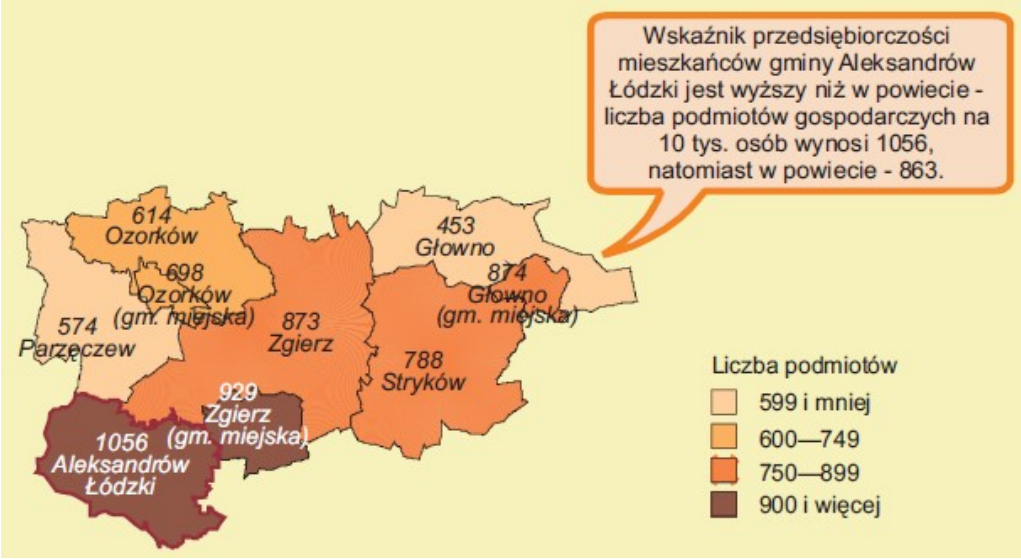
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

2.4. Charakterystyka sfery gospodarczej

2.4.1. Podmioty gospodarcze

Według danych GUS w końcu roku 2009 na terenie gminy Aleksandrów Łódzki było zarejestrowanych 2916 podmiotów gospodarczych. To druga co do wielkości liczba podmiotów w powiecie, a pierwsza biorąc pod uwagę liczbę podmiotów gospodarczych na 10 tys. ludności (Rys. 6.),

Rys.6. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON na 10 tys. ludności w 2009 r.



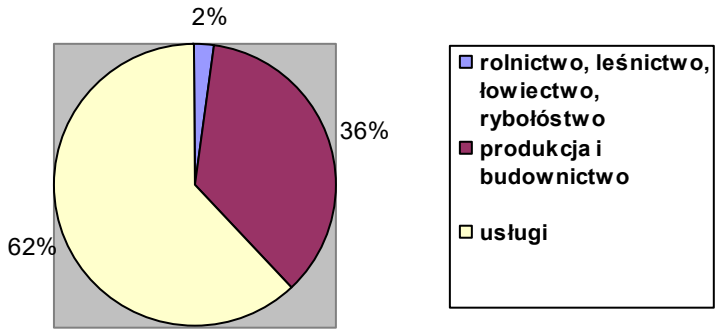
Źródło: *Statystyczne Vademecum Samorządowca 2010*, źródło internetowe: http://www.stat.gov.pl/vademecum/vademecum_lodzkie/portrety_gmin/zgierski/gmina__aleksandrow_lodzki.pdf [stan na dzień 6 września 2011r.].

Większe nasycenie podmiotami gospodarczymi jest w mieście, gdzie ich liczba wyniosła 2159. Na obszarze wiejskim gminy funkcjonowało 755 podmiotów, co także jest dobrym wynikiem. Obszar wiejski gminy bowiem zajął także drugie miejsce wśród gmin wiejskich i obszarów wiejskich gmin powiatu zgierskiego.

Gmina Aleksandrów Łódzki charakteryzuje się największym spośród gmin powiatu udziałem liczby zarejestrowanych podmiotów gospodarczych przypadających na 10 tys. ludności - w roku 2009 wartość wskaźnika osiągnęła 1056. Jednakże różnica pomiędzy podmiotami wyrejestrowanymi a zarejestrowanymi w roku 2009 osiągnęła 162 i była jedną z większych w powiecie.

W strukturze sektorowej podmiotów gospodarczych z gminy Aleksandrów Łódzki dominują przedsiębiorstwa usługowe (wykres 4). Aż 62% ze wszystkich podmiotów funkcjonuje w tym sektorze.

Wykres 4. Struktura sektorowa podmiotów gospodarczych funkcjonujących na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Tabela 17. Struktura wielkościowa podmiotów gospodarczych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w roku 2009.

Wielkość podmiotów gospodarczych mierzona liczbą zatrudnianych pracowników			
0 - 9	10 - 49	50 - 249	250 - 999
MIASTO			
2 044	98	16	1
OBSZAR WIEJSKI			
709	42	5	1

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Zarówno na terenie miasta, jak i obszaru wiejskiego gminy dominują podmioty małe, zatrudniające do 9 osób (tabela 17). Na terenie miasta stanowią one 94,7% wszystkich podmiotów, zaś na terenie obszaru wiejskiego 94%. Zarówno na terenie miasta, jak i obszaru wiejskiego jest tylko jeden podmiot zatrudniający powyżej 250 osób. Brak w gminie Aleksandrów Łódzki podmiotów gospodarczych zatrudniających więcej niż 1000 pracowników.

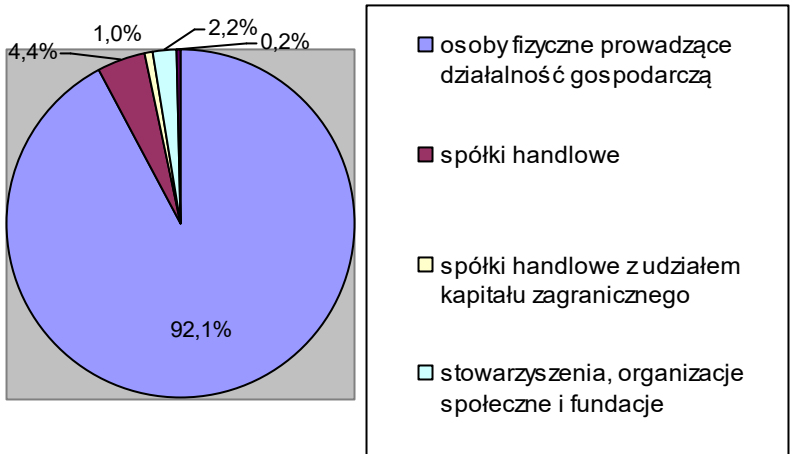
Tabela 18. Podmioty gospodarki narodowej zarejestrowane w rejestrze REGON wg sekcji PKD, na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w roku 2009.

Sekcja	Liczba podmiotów gospodarczych	
	publiczne	prywatne
Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo, rybactwo	0	68
Górnictwo i wydobywanie	0	1
Przetwórstwo przemysłowe	0	1
Wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych	0	805
Dostawa wody, gospodarowanie ciekami i odpadami, działalność związana z rekultywacją	1	1
Budownictwo	0	235
Handel hurtowy i detaliczny, naprawa pojazdów samochodowych, motocykli	0	871
Transport i gospodarka magazynowa	1	61
Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi	0	139
Informacja i komunikacja	0	71
Działalność finansowa i ubezpieczeniowa	34	294
Działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	2	14
Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	22	27
Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	4	90
Administracja publiczna i obrona narodowa, obowiązkowe zabezpieczenia społeczne	4	170
RAZEM	68	2848

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

Dominującą część podmiotów funkcjonujących na terenie gminy stanowią podmioty prywatne – 97,6%. Podmiotów publicznych jest tylko 68 (tabela 18). Największa ilość podmiotów prywatnych działała w sekcji handlu (871), wytwarzania i zaopatrywania w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (801). Najmniej zaś w sekcjach związanych z przetwórstwem przemysłowym, górnictwem oraz dostawą wody i gospodarką komunalną. Wśród podmiotów publicznych zaś połowa wykonuje zadania związane z usługami finansowymi i ubezpieczeniowymi.

Wykres 5. Struktura prywatnych podmiotów gospodarczych w gminie Aleksandrów Łódzki w roku 2009.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Banku Danych Lokalnych.

W strukturze prywatnych podmiotów gospodarczych w gminie dominują osoby fizyczne prowadzące własną działalność gospodarczą (93% wszystkich przedsiębiorstw) (wykres 5). Pozostałe formy to spółki oraz stowarzyszenia, fundacje i organizacje społeczne. Na terenie gminy funkcjonuje także 5 prywatnych spółdzielni, jednak zajmują one poślednie miejsce wśród wszystkich podmiotów funkcjonujących na terenie gminy Aleksandrów Łódzki – 0,2% ogółu.

Tabela 19. Ważniejsze podmioty gospodarcze funkcjonujące na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

MIAS TO	Branża	Nazwa podmiotu
	USŁUGI NIERYNKOWE	
		Ciepłownia
		Spółdzielnia Mieszkaniowa „Aleksandrów”
		PGKiM
		Miejsko – Gminna Spółka Wodna
		Przepompownia ścieków
		Ośrodek rehabilitacyjno - wychowawczy
	USŁUGI RYNKOWE	
	Stolarstwo	„ARSTE” – stolarstwo mebli
	Gastronomia, Hotelarstwo	„Gościniec”
		„Magnolia”- zajazd
		Restaurant Cafe
		„Biesiadowo”
		Tawerna
		„Victoria” – sala bankietowa
		„Pelikan” – pokoje gościnne, restauracja
		„ALEKS” - gościniec
		„BAMBUS” – bar orientalny
		„W dobrym stylu” - restauracja
	Handel	LIDL,
		INDECO – salon firmowy
		„UNI RYNEK”
		IWONA – dom handlowy
		Tawerna
		BIEDRONKA
		Tesco
		„KAR – TEX” –hurtownia przędzy

		„POLO MARKET”
		Intermezzo - pub
		Centrum Ogrodnicze
		„Przystanek 44” – pawilony handlowe
		Społem - market
		Brojler - sklep
		„MINOL” – wodomierze, ciepłomierze
		„ALDI” - market
		„GROSZEK” - market
		„We młynie” – materiały budowlane
		Hurtownia materiałów budowlanych
		Pawilon Handlowy
		„INTER – MARCHE”
	Budownictwo	„BUD – MIX” – usługi remontowo - budowlane
		PHU „MAL PRO” – usługi malarskie
		„KAMI” – kominki
	Motoryzacja	Blacharstwo, lakiernictwo
		Wulkanizacja
		Auto - części
		Auto naprawa
		„Szlifmot” – naprawy silników
		„Szkudlarek s.c.” – warsztat blacharsko - lakierniczy
		Blacharstwo pojazdowe
		Autonaprawa
	Inne	Auto – szkoła, SPA „Anna” Instytut zdrowia i urody, Galeria rzeźby. Techniki grzewcze i sanitarne – sprzedaż, montaż, Zakład Instalacji Elektrycznych „Elektrotex”
	PRZEMYSŁ	
	Produkcja odzieży, tekstyliów	‘WOJMAX” - skarpety
		ZPH – „Grawmex”
		„AMITEX” - skarpety
		„AWE” - rajstopy
		„GIOSA” – rajstopy, skarpety
		„MIRANDUS” – bluzki damskie
		Farbiarnia
		„WERIX” - rajstopy
		Farbiarnia rajstop, skarpet
		„FAIR – LADY” – bluzki z dzianiny
		„MALAVIKA” – rajstopy
		‘MIDIMAX” - skarpety
		„Selene” – rajstopy, skarpety
		„NOVATEX” - tekstylia
		Farbiarnia
		„LayDi” – rajstopy, pończochy
		„Jumilex” – recykling tekstyliów
		„AGA” – skarpety dziecięce
		ZPH „Bińkowski” – rajstopy, skarpety
		„ANA” - rajstopy
		„Marta” - rajstopy
	Ślusarstwo	„Stal – Kon” – bramy, ogrodzenia
		„METALIK”
		PHUP „TOMZA”
		PHUP „JANZA”
	Motoryzacja	„CRONI” – akcesoria motoryzacyjne
	Przemysł spożywczy	Cukiernia „Krakowiak”
		Wytwórnia cukierniczo - piekarnicza

			PPHU „GRETA PLUS” – przetwórstwo mięsne
		Inne	„Bemberg” – opakowania foliowe
			„STOL-TOK” - stolarstwo
			„PAKO DAL” - opakowania
			„STAN – MAL” – okna, rolety
			„Procter&Gamble”
			„ABB” - elektroenergetyka
		SKŁADY, MAGAZYNY	„SOPEXIM” – skład drewna
			Skup surowców wtórnych
			Hurtownia materiałów sypkich
			F.H. Opal – skup złomu, sprzedaż opału
			„Ekomix” – skup surowców wtórnych
			Skup surowców wtórnych
			Skład opału
			Gminna Spółdzielna „Sch” – opał, nawozy, materiały budowlane
OBSZAR WIEJSKI	RĄBIEŃ AB	USŁUGI RYNKOWE	
			Stadnina Stasiakówka
			„IWONA” – hurtownia materiałów budowlanych
			Hotel „Boryna”
		PRZEMYSŁ	
			Wytwórnia artykułów z tworzyw sztucznych
			Produkcja zabawek
	KRZYWIEC	USŁUGI RYNKOWE	
			„KAPROT” – zakład kamieniarsko - betoniarski
			Meble ogrodowe – sprzedaż
		PRZEMYSŁ	
			Tex Service Sp. z o.o. – tekstylia
			„Czapar” – zakład dziewiarski
			Hodowla drobiu
	RĄBIEŃ	USŁUGI RYNKOWE	
			PPHU „ROLMATEX” – serwis urządzeń rolniczych
			PPHU „Ulma”
			Euro Tech gaz
			PPHU „Maria” - betoniarnia
			„GRO – DACH” – materiały do krycia dachów i usługi dekarskie
			Auto - części
			PPHU „ANBA” – folie, pianki termoizolacyjne
			Restauracja „El fuego”
			Stacja paliw
			Hurtownia materiałów izolacyjnych
			Hurtownia materiałów budowlanych
			„LUSTAN”- Centrum ogrodnicze
			Gastronomix - Oaza
			Baza transportowa
			Żurawie hydrauliczne
			NFK – wózki widłowe, Stacja Kontroli Pojazdów
			„DETEXPOL” – hurtownia tekstylna
			„API” – dystrybucja materiałów i urządzeń do sitodruku i cyfrowego druku
			„SANATOR”, „SANATOR BIS” – Zakłady Robót Sanitarnych
			„ELKO” - Restauracja
		PRZEMYSŁ	
			Farbiarnia
			„XENON” Spółdzielnia Pracy Chemików – surowce

			chemiczne
	A N T O N I E W		„PAK - SERWIS” – opakowania i palety
			„GEPLASTYK” – produkcja części AGD
			„PORTA” – meble na zamówienie,
			„ATU” – produkcja wkładów do kołder i poduszek
			„OKNA – RĄBIEŃ” – produkcja stolarki budowlanej z PCV i aluminium
			„GAPPOL” – produkcja odzieży
			ZPHU „KING” – odzież damska
		SKŁADY, MAGAZYNY	Skład materiałów budowlanych
		USŁUGI RYNKOWE	
			Minimarket
			Centrum Techniki Grzewczej
			OKNO STUDIO – sprzedaż i montaż okien z PCV
			Diagnostyka samochodowa
			Usługi rzemieślnicze
			Hurtownia kostki brukowej
			Hurtownia obuwnicza
			Auto Moto –części samochodowe
			PPHU „METALEX” – hurtownia wyrobów hutniczych
			„ROB – INSTAL” – baseny, szamba ekologiczne – sprzedaż, instalacja
		PRZEMYSŁ	
			PPHU „LUŚKA” – produkcja pasmanterii i artykułów dekoracyjnych dla kwiaciarni
			P.W. TECHMARK Zakład Pracy Chronionej – produkcja mebli metalowych
			PPHU „Madame Chic” - dziewiarstwo
			PPHU „KAPILAR” – szkło ozdobne i laboratoryjne

Źródło: opracowanie własne - stan na 2011 r.

3. ANALIZA STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

3.1. Informacje ogólne

Obecny kształt jednostek osadniczych z terenu Gminy Aleksandrów Łódzki, niezależnie od ich miejskiego lub wiejskiego rodowodu, jest wynikiem mniej lub bardziej spontanicznego, ale jednak nieustannego, rozwoju. W jego toku powstawały różne świadectwa działalności człowieka, będące odzwierciedleniem sytuacji społeczno – gospodarczej, kulturalnej, doktrynalnej i ideologicznej czasów, w których zostały stworzone. Elementy te są częścią dziedzictwa kulturowego danej jednostki, zaś świadomość ich istnienia, potrzeb konserwacji, rewaloryzacji, ochrony, wśród władz gminy oraz jej mieszkańców jest niezmiernie ważna, szczególnie w dynamicznym ujęciu globalnego świata, który na nowo zdefiniował pojęcia tożsamości kulturowej regionu. Obecny trend dąży do glokalizacji, czyli połączenia globalnego rozwoju z aktywnością na polu lokalnym. Tak pojmowany rozwój w dużej mierze opiera się na zidentyfikowaniu i właściwej opiece nad dziedzictwem kulturowym danego regionu, które to dziedzictwo decyduje o tożsamości danego miejsca, jego *genius loci*. Możliwości ochrony zabytków jest kilka. *Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* wśród form ochrony obiektów zabytkowych wyróżnia:

- wpis do rejestru zabytków,
- uznanie za pomnik historii,
- utworzenie parku kulturowego,
- ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji

drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.[12]

W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się ochronę:

- zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków wraz z otoczeniem,
- zabytków nieruchomych wpisanych do gminnej ewidencji zabytków,
- obiektów wskazanych do objęcia ochroną w mpzp,
- parków kulturowych.

Opracowane uwarunkowania dotyczące środowiska kulturowego i wizualnego mają charakter informacyjny oraz zawierają postulaty i wytyczne, będące materiałem analitycznym do sformułowania szczegółowych ustaleń w drugiej części „studium…" – polityka przestrzenna i kierunki rozwoju. Diagnoza stanu środowiska kulturowego zawiera:

- zarys dziejowy obszaru Gminy Aleksandrów Łódzki,
- obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- tereny stanowisk archeologicznych (z uwzględnieniem chronologii i funkcji obiektu),
- wytyczne z planów wyższego rzędu.

3.2. Zarys dziejowy obszaru Gminy Aleksandrów Łódzki

3.2.1. Miasto Aleksandrów Łódzki

Aleksandrów Łódzki (pierwotna nazwa Aleksandrów) jest miastem stosunkowo nowym, którego powstanie wiąże się z rozwojem przemysłu włókienniczego. Założony został w roku 1815 przez polskiego szlachcica Rafała Bratoszewskiego, na gruntach wsi Brużyca Wielka, jako osada tkacka (rys 7.).

Rys. 7. Położenie Aleksandrowa w stosunku do przyległych jednostek osadniczych.

Źródło: Towarzystwo Przyjaciół Aleksandrowa Łódzkiego, witryna internetowa [http://tpa.uni.lodz.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=55, stan na dzień 28 marca 2011r.].

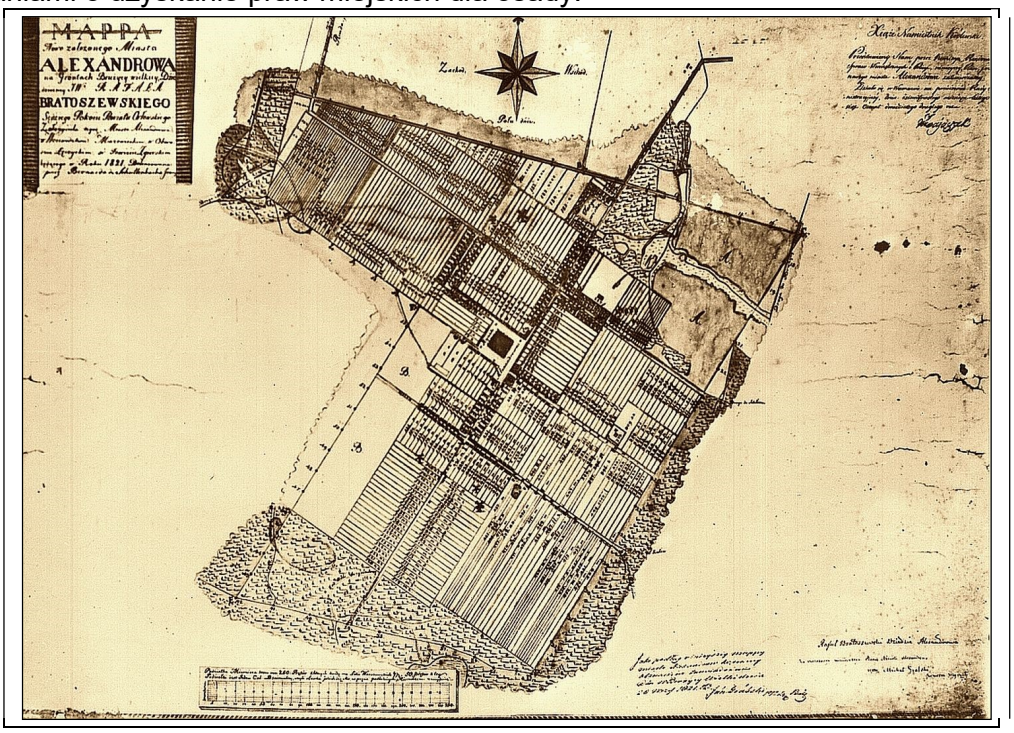
W 1822r. uzyskał prawa miejskie. Nazwany na cześć cara Aleksandra I, stał się Aleksandrów miasteczkiem, które bardzo szybko się rozwijało.

---

12 *Ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 162 poz. 1568 ze zm.).

„(…) Osada rzeczona, (…) jest zupełnie foremną. Obszerny rynek i kilka ulic szerokich i prostych nadaje jej kształt jednego z lepszych w Polszcze miasteczek." – Tak pisał o Aleksandrowie, Rajmund Rembieliński. Miasteczko powstało na tzw. surowym korzeniu, przy zastosowaniu systemu planowania zaczerpniętego z rozwiązań francuskich, a charakterystycznego dla lokowanych już wcześniej na ziemiach polskich, osad rzemieślniczych (rys. 8).

Rys.8. Plan Aleksandrowa, wykorzystany przez Rafała Bratoszewskiego w związku ze staraniami o uzyskanie praw miejskich dla osady.



Źródło: Towarzystwo Przyjaciół Aleksandrowa Łódzkiego, witryna internetowa [http://tpa.uni.lodz.pl/index.php?option=com_content&view=article&id=55, stan na dzień 28 marca 2011r.].

Aleksandrów założono na powierzchni około 396ha, zaś zaprojektował je austriacki geometra Bernard Schuttenbach. Projekt zakładał prostokątną, regularną sieć ulic, z osią układu w postaci głównej ulicy - drogi łączącej Zgierz i Lutomiersk. W jej środkowej części założono kwadratowy rynek o znacznych rozmiarach – 200x200m. Z rynku wytyczono ulice – Warszawską na północy, Kaliską na południu, Kościelną na wschodzie i Ogrodową i Łęczycką na zachodzie. Pozostałe ulice tworzące ówczesną sieć to: Piotrkowska, Wiatraczna, Pabianicka, Wierzbińska, Parzęczewska. W północnej części osady, zlokalizowany był drugi, mniejszy plac targowy. W części wschodniej, przy ulicy Kościelnej założono cmentarz katolicki i ewangelicki, zaś przy ul. Wiatracznej – żydowski kirkut. Miasteczko posiadało także park publiczny. Pod względem kompozycyjnym park cechował styl angielski, jego całkowita powierzchnia wynosiła 1,4ha i był zlokalizowany w centrum rynku. Początkowo w Aleksandrowie znajdowało się 216 dwumorgowych (ok. 1,1ha) placów, 31 z nich niezabudowanych. Zaś w roku 1821 liczba działek osiągnęła już 565, a w roku 1823 – 629, co świadczy o dynamicznym rozwoju osady.

Zabudowa, ujednolicona w swej formie i bryle grupowała się wokół centralnego placu oraz głównych ulic, przy których wytyczano działki budowlane. Przy rynku zlokalizowano także główne obiekty użyteczności publicznej - kościół, ratusz oraz jatki. Taka forma rozplanowania miasta nadawała mu zwartość przestrzenną.

Wspomniany wyżej rozwój miasta nie trwał długo. Początkiem jego upadku było powstanie listopadowe i jego konsekwencje – wprowadzenie wysokich ceł w handlu suknem z Rosją. Zaostrzyło to konkurencję na rynku włókienniczym, której tkacze z miast prywatnych

nie zdołali sprostać. Kolejnym czynnikiem upadku był niesprawny system komunikacyjny, a zwłaszcza wysoki stopień zaniedbania drogi Lutomiersk – Zgierz oraz brak inwestycji w inne drogi. Połączenie Aleksandrowa z Łodzią zrealizowano dopiero w latach 1858 – 1860. Powstanie styczniowe przypieczętowało upadek Aleksandrowa. W roku 1869 utracił prawa miejskie, stając się jedynie osadą tkacko – rzemieślniczą w gminie Brużyca Wielka.

Pomimo problemów i degradacji miasta pod względem administracyjnym, Aleksandrów także zaczął przestawiać się na mechanizację produkcji. Pierwsza mechaniczna fabryka dziewiarska powstała w 1888r. Aleksandrów szybko wykształcił specjalizację w przemyśle włókienniczym. W fabrykach zlokalizowanych na terenie osady produkowano głównie pończochy, skarpety i sweterki. Tradycja ta była kontynuowana przez państwowe zakłady ZPP „Sandra", zaś po ich upadku, przez przedsiębiorstwa sektora prywatnego.

Na początku XX wieku, Aleksandrów, zwany już wtedy Łódzkim był miastem satelickim Łodzi. Zaczął się też rozbudowywać na wschód, wzdłuż otwartej w 1901r. linii tramwajowej łączącej Aleksandrów z Łodzią.[13] Trasa, przy której niegdyś biegły tory do dziś stanowi najważniejszą arterię komunikacyjną miasta.

Aleksandrów odzyskał prawa miejskie w 1924r. Od tego czasu datuje się powolny już jego rozwój. Tkanka miejska wzbogacała się o nowe obiekty użyteczności publicznej, jak np. budynek straży pożarnej, szkołę przy ul. Bankowej, przejściowo także szpital. Fabryki pończosznicze powstawały nadal. Towarzyszyły im wille fabrykanckie.

Ludność Aleksandrowa była trójnarodowa. Dominującą większość stanowili Niemcy – potomkowie osiadłych na początku XIX wieku w Aleksandrowie tkaczy. Żydzi stanowili przed II Wojną Światową około 1/3 mieszkańców. Aleksandrów był bardzo ważnym, drugim po Górze Kalwarii, ośrodkiem ruchy chasydzkiego w Polsce. Pozostałą część obywateli stanowili Polacy – robotnicy fabryk pończoszniczych.

Kolejny etap rozwoju Aleksandrowa Łódzkiego przypada na lata po II Wojnie Światowej. Zmieniła się struktura ludności miasta – dominującą część stanowili Polacy. Żydzi, którzy byli nieodłączną częścią Aleksandrowa (nazwanego przez okupanta Wirkheim – Miasto Tkaczy) zostali wymordowani. Ludność niemiecka została przesiedlona do Niemiec. Wiele budynków uległo zniszczeniu w trakcie okupacji. Fabryki pończosznicze znacjonalizowano i utworzono ZPP „Sandra" – kontynuatorkę tradycji dziewiarskich w Aleksandrowie. Rozwój urbanistyczny miasta przebiegał w okresie powojennym w kierunku rozwoju budownictwa wielorodzinnego. Powstały wtedy osiedla z tzw. „wielkiej płyty":

Główne kierunki rozwoju Aleksandrowa Łódzkiego w okresie powojennym to wschodni – w kierunku Łodzi oraz południowo – wschodni – w kierunku Konstantynowa.

3.2.2. Obszar wiejski Gminy

Na terenie obszaru wiejskiego gminy Aleksandrów Łódzki znajdują się miejscowości o zróżnicowanej historii. Różnią się także wiekiem. Do najstarszych wsi należą: Rąbień, Bełdów, Brużyca Wielka, Nakielnica, Prawęcice, Zgniłe Błoto (tabela 20).

Tabela 20. Najstarsze wsie ulokowane na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

OBECNA NAZWA WSI	ŚREDNIOWIECZNA NAZWA WSI*	PIERWSZA WZMIANKA O NIEJ W ŹRÓDŁACH PISANYCH	PRAWDOPODOBNY CZAS POWSTANIA WSI	LOKACJA NA PRAWIE NIEMIECKIM	PRZYNALEŻNOŚĆ PARAFIALNA W XVI W.
Bełdów	Bełdowo	1386 r.	przed 1138 r.	nie	wieś parafialna
Brużyca Wielka	Bruzica Wielka	1386 r.	przed 1138 r.	nie	parafia Zgierz
Brużyczka Mała	Bruzica Mała	1424 r.	początek XIV w.	nie	parafia Zgierz
Chrośno	Sobieńska Wola ?***	1432 r.	koniec XIV w.	tak, przed 1576 r.	parafia Bełdów

[13] Tramwaj nr 44, kursujący na linii Aleksandrów Łódzki – Łódź, przestał funkcjonować w roku 1991.

Nakielnica	Nakielnica	1429 r.	początek XV w.	tak, w 1555 r. jako miasto**	parafia Zgierz
Prawęcice	Prawęcice	1318 r.	przed 1138 r.	tak, przed 1343 r.	parafia Bełdów
Rąbień	Rąbienie	1399 r.	przełom XI i XII w.	tak, przed 1404 r.	parafia Kazimierz
Ruda Bugaj	Ruda	1444 r.	2 połowa XIV w.	nie	parafia Zgierz
Sanie	Sany	1576 r.	XV w.	nie	parafia Bełdów
Sobień	Sobień, Rusinowice	1388 lub 1364 r.	2 połowa XIV w.	tak, przed 1390 r.	parafia Bełdów
Wierzbno	Wierzbna	1444 r.	koniec XIV w.	nie	parafia Zgierz
Wola Grzymkowa	Grzymkowa Wola	1415 r.	koniec XIV w.	nie	parafia Kazimierz
Zgniłe Błoto	Zgniłe Błoto	1389 r.	przed 1138 r.	nie	parafia Bełdów
Krasnodęby, Ciężków lub Adamów	Żakowiec	1511-1523 r.	XV w.	nie	parafia Bełdów

* według autorów Atlasu Historycznego PAN	** lokacja ta się nie powiodła i Nakielnica po 1555 r. pozostała nadal wsią	***brak jednoznaczności nazewniczej lub lokalizacyjnej

Źródło: *„Najstarsze wsie okolic Aleksandrowa”*, witryna internetowa [http://warsztathistoryka.uni.lodz.pl/podstrony/aleksandrow_materialy.html, stan na dzień 28 marca 2011r.].

BEŁDÓW - o istnieniu tej miejscowości źródła wspominają już w roku 1386. Do XVIII w. (z krótką przerwą), należała do rodu Bełdowskich. Następnie przeszła w posiadanie (również z przerwami) Rodziny Wężyków. W 1928r. dobra szlacheckie zostały wystawione na licytację. W roku 1945 majątek przeszedł w posiadanie Skarbu Państwa. W skład dóbr Bełdów w XIXw. Wchodziły majątki: Zgniłe Błoto, Sanie oraz Kolonia Adamów.

BRUŻYCA WIELKA – miejscowość równie stara, co Bełdów. W XVI wieku należała do proboszcza łęczyckiego, następnie zgierskiego, a od schyłku wieku XVIII stała się wsią szlachecką należącą do podstolego inowłodzkiego Walentego Chobrzyńskiego. W skład dóbr w owym czasie wchodziły: Ruda i Bugaj, Wierzbno. Brużyczka Mała była własnością starosty golubskiego. Od początku wieku XIX dobra brużyckie przeszły na własność rodziny Bratoszewskich. Pod koniec wieku XVIII wieś Brużyca Wielka liczyła 89 mieszkańców zamieszkałych w 16 domach. W 1801r. w Brużycy Wielkiej podpisano umowę, na mocy której powstałą parafia oraz szkoła ewangelicka dla pierwszych pruskich kolonistów.

NAKIELNICA – wzmiankowana w pierwszej połowie XV w., jako wieś kościelna. W połowie XVI wieku, otrzymała Nakielnica przywilej lokacyjny ale nie przystąpiono do jego realizacji. Pod koniec XIX w. w skład dóbr wchodził: folwark i wieś Nakielnica, wieś Brużyczka Mała i Karolew. Od około 1826 Nakielnica stała się własnością rodziny Zachertów. W 1931r. ze składu dóbr wydzielono Nakielnicę Las oraz folwark Leonów. Kolejna parcelacja nastąpiła w 1937, kiedy z majątku wydzielono 100ha jako Nowy Folwark. Po II Wojnie Światowej majątek przeszedł w ręce Skarbu Państwa.

WOLA GRZYMKOWA – wzmiankowana w pierwszej połowie XV wieku jako wieś szlachecka – właścicielem dóbr grzymkowskich stał się Klemens z rodu Lisów. Jednak już w roku 1458 majątek uległ rozdrobnieniu. W XVI wieku majątek był we władaniu rodziny Wolskich, po śmierci właściciela wdowa zarządzała wchodziło 5 łanami ziemi z zagrodą i karczmą. Majątek zmieniał właścicieli kilkukrotnie, w drugiej połowie XIX w. należał do Walentego Sikorskiego. Folwark liczył ówcześnie 4 domy zamieszkane przez 32 mieszkańców, zaś wieś zamieszkana była przez 96 mieszkańców. Wtedy też nastąpiła parcelacja gruntów, zaś od imion córek Sikorskiego wywodzą się nazwy okolicznych wsi: Izabelin, Placydów. Sąsiedni Grunwald otrzymał nazwę z okazji rocznicy bitwy. Parcelację zakończono na początku XX wieku. Resztówka wraz z dworem przeszła w ręce aptekarza z Łodzi – Antoniego Charemzy. W latach 60-tych XX wieku dobra grzymkowskie znacjonalizowano.

ZGNIŁE BŁOTO – majątek, na który składał się folwark i wieś, do XIX wieku pozostawał w składzie dóbr bełdowskich. W roku 1832 został sprzedany Janowi Lebeltowi. W latach 70-tych XIX wieku majątek liczył 1500mórg, z czego 460 mórg stanowiły grunty orne. W latach 30-tych XX wieku Zgniłe Błoto przeszło w ręce rodziny Leskich, którzy władali majtkiem do początku II Wojny Światowej. Po wojnie majątek znacjonalizowano.

Wsie z terenu obecnej gminy Aleksandrów Łódzki, miały status bądź szlacheckich (Bełdów, Brużyca Wielka, Rąbień, Ruda Bugaj, Sanie, Wierzbna, Grzymkowa Wola, Zgniłe Błoto, Żakowiec), bądź kościelnych (pozostałe wymienione w tabeli).

3.3. Obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do rejestru zabytków

Na terenie zarówno miasta Aleksandrowa Łódzkiego, jak i obszaru wiejskiego Gminy znajdują się obiekty i zespoły o znacznych wartościach zabytkowych, których wyjątkowe cechy predestynowały je do ujęcia w rejestrze zabytków nieruchomych Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków zlokalizowane na terenie miasta:

1. **PLAC KOŚCIUSZKI** – rynek wraz z przylegającymi pierzejami: dec. Nr A/621/126 z dn. 25.08.1967r. (wpisany do Gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR1, oznaczony na planszy pod numerem I).

Centralny plac miasta, ukształtowany w momencie zakładania osady w 1815 r., jako główna przestrzeń publiczna miasteczka (Rys. 9). Ochronie podlega układ urbanistyczny placu, zespół przestrzenny rynku. Także i dziś stanowi główny plac miasta (Rys.10). Powierzchnia rynku, jak na polskie miasta jest znaczna. Stanowi ją kwadrat o boku 200x200m. Ulice przecinają się pod kątem prostym. Układ placu jest czytelny, w latach 2005 – 2007 zespół urbanistyczny rynku wraz z przyległymi pierzejami został poddany procesom rewitalizacyjnym.[14]

Rys. 9. Widok od ulicy Warszawskiej na wschodnią i południową pierzeję rynku i park.

Źródło: http://warsztathistoryka.uni.lodz.pl/miniatury_aleksandrow/parkodstronyulwarszawskiejzdjciezpoxxw.html [stan na dzień 26 sierpnia 2011r.]

[14] Program Rewitalizacji Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XLII/319/05 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 listopada 2005r.

Rys. 10 Plac Kościuszki. Widok z lotu ptaka.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

2. **ZESPÓŁ KOŚCIOŁA EWANGELICKIEGO - KOŚCIÓŁ EWANGELICKI** – dec. Nr A/622/124 z dnia 25.08.1967r. (wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR2, oznaczony na planszy pod nr II).

Obiekt pod wezwaniem św. Stanisława Kostki, powstał w roku 1828, z inicjatywy pastora Fryderyka Jerzego Tuve oraz właściciela miasta Rafała Bratoszewskiego. Zbudowany w stylu klasycystycznym, na planie prostokąta (Rys. 11), z dwoma ryzalitami narożnymi na fasadzie. Pierwotne założenie zachowane, brak przebudowy. Zlokalizowany przy zachodniej pierzei rynku. Budynek ceglany. Na osi fasady główne wejście, położone pomiędzy dwiema kolumnami. Ponad nimi zegar i dwie płaskorzeźby boginii Nike. Szczyt schodkowy, zwieńczony krzyżami. Kościół trójnawowy, w formie bseudobazyliki. we wnętrzu zachowane dwupiętrowe empory. Dach trójspadowy. Po zniszczeniach II Wojny Światowej, odbudowany. Budynek jest własnością Fundacji Ekumeniczne Centrum Dialogu Religii i Kultur z siedzibą w Aleksandrowie Łódzkim. Obecnie odbywają się w nim msze rzymskokatolickie.

Rys.11. Kościół ewangelicki pw. Św. Stanisława Kostki w Aleksandrowie Łódzkim.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

3. **ZESPÓŁ KOŚCIOŁA EWANGELICKIEGO - PASTORÓWKA** – dec. Nr A/623/221 z dnia 25.08.1967r. (wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR2a, oznaczony na planszy pod nr III).

Budynek dobudowany w roku 1848 do bryły kościoła ewangelickiego, jako pastorówka. Obecnie w budynku mieści się Biblioteka publiczna w Aleksandrowie Łódzkim. Budynek murowany. Parterowy z mieszkalnym poddaszem. Wzniesiony na planie prostokąta. Układ wnętrza dwutraktowy z sienią na osi. Wejście ujęte boniowanymi pilastrami. Dach naczółkowy.[15] Stan zachowania – bardzo dobry. (Rys. 12.). Obiekt jest własnością gminy.

Rys. 12. Budynek dawnej pastorówki.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

[15] *Katalog Zabytków Sztuki w Polsce. Tom II Województwo Łódzkie*, red. Jerzy Łoziński, Państwowy Instytut Sztuki, Warszawa 1954r.

4. **BUDYNEK RATUSZA –** dec. Nr A/624/125 z dn. 25.08.1967r. (wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR3, oznaczony na planszy pod nr IV).

Zbudowany w roku 1824 przy południowej pierzei rynku. Obiekt wzniesiony na planie zbliżonym do kwadratu, w stylu klasycystycznym, murowany. Dwutraktowy układ wnętrza, parter z obszerną sienią na przestrzał. Front zdobiony płytkim ryzalitem, zwieńczony wystającym gzymsem. Kondygnacje oddzielone gzymsami, górna kondygnacja ryzalitu rozczłonkowana pilastrami dźwigającymi belkowanie zwieńczone schodkowym szczytem. Okna parteru z półkolistymi zamknięciami. Na osi fasady zlokalizowane brama i półkolisty balkon na piętrze. Nad bocznymi oknami ryzalitu panoplia. Szczyt ratusza zdobiony maską Temidy oraz datą powstania obiektu. Dach czterospadowy. Obiekt znajduje się w bardzo dobrym stanie. Nieprzerwanie pełni funkcje siedziby władz miejskich.[16] (Rys.13).

Rys. 13. Budynek Ratusza

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

5. **JATKI MIEJSKIE –** dec. Nr A/625/220 z dnia 25.08.1967r. (wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR4, oznaczony na planszy pod nr V).

Istniejący obecnie budynek jatek miejskich (jatek rzeźniczo – piekarskich) jest rekonstrukcją pochodzącą z ostatniej dekady XX wieku. Pierwotny obiekt według projektu Henryka Marconi. Pierwotny budynek powstał w latach 20-stych XIX wieku, jako integralna część zabudowy pierzejowej rynku (Rys. 14). Front budynku ceglany, przykryty podcieniami, wspartymi na 10 kolumnach w stylu doryckim. Elewacja tylna – drewniana. Dach budynku trójspadowy, od frontu kryty dachówką, z tyłu drancami. Budynek parterowy, nie podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Strop drewniany belkowany z podsufitką. Więźba dachowa drewniana, typu krokwiowego. Obecny budynek nawiązuje do pierwowzoru. W niektórych przypadkach zastosowano inne materiały ze względu na ich większą trwałość. Obecny budynek pełni funkcje administracyjne oraz usługowe. Stan zachowania obiektu – bardzo dobry (Rys. 15).

[16] *Katalog Zabytków Sztuki w Polsce. Tom II Województwo Łódzkie*, red. Jerzy Łoziński, Państwowy Instytut Sztuki, Warszawa 1954r.

Rys.14. Pierwotny budynek jatek miejskich w Aleksandrowie Łódzkim.

Źródło: http://warsztathistoryka.uni.lodz.pl/miniatury_aleksandrow/starybudynekjatekmiejskichzdjciezpoxxw.html [stan na dzień 26 sierpnia 2011r.]

Rys. 15. Obecny budynek dawnych jatek miejskich w Aleksandrowie Łódzkim.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

6. **BUDYNEK MIESZKALNY PRZY UL. OGRODOWEJ 4** –
   dec. A/626/222 z dnia 25.08.1967r. (wpisany do gminnej ewidencji zabytków pod numerem mR5, oznaczony na planszy pod nr VI).

Stan zachowania – dostateczny. Obiekt drewniany. Brak dokładnej daty jego powstania. Według zapisów w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obiekt powstał w połowie XIX wieku, zaś wg karty budynku w latach 20-tych XX wieku. Budynek wciąż pełni funkcje mieszkalne. Obiekt jest własnością gminną. Największym zagrożeniem dla budynku jest brak remontów i pielęgnacji. (Rys. 16).

Rys. 16. Budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 4 w Aleksandrowie Łódzkim.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

Obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków zlokalizowane na obszarze wiejskim gminy:

1. **Bełdów – KAPLICA GROBOWA RODZINY WĘŻYKÓW P.W. PRZEMIENIENIA PAŃSKIEGO W ZESPOLE CMENTARZA PARAFIALNEGO –** dec Nr A/627/127 z dnia 25.08.1967r., oznaczony na planszy pod nr I.

Kaplica znajduje się na cmentarzu parafialnym w Bełdowie, w południowej części wsi, na regularnej, prostokątnej działce, przy drodze powiatowej Nr 1134E. Zlokalizowana jest w centrum cmentarza, frontem do głównego wejścia. Kaplica została wzniesiona w roku 1854 w stylu klasycystycznym przez Jana Libelta i jego żonę Ludwikę z Prylińskich. Obiekt wzniesiony na planie kwadratu, murowany. Elewację frontową zdobi czterokolumnowy portyk, osłaniający wejście do kaplicy. Portyk zwieńczony trójkątnym tympanonem, na którym widnieje rok wzniesienia kaplicy (Rys. 17). W krypcie grobowej spoczywają członkowie rodów związanych z historią Bełdowa: Wężyków, Libeltów, Orzechowskich, Parczewskich, Prylińskich, Nowakowskich, Kobierzyckich. Stan zachowania obiektu – dobry.

Rys. 17. Kaplica grobowa rodziny Wężyków na cmentarzu parafialnym w Bełdowie.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

2. **Bełdów – PARK W ZESPOLE DWORSKIM** – dec. Nr A/628/203 z dnia 25.08.1967r., oznaczony na planszy pod numerem II.

Park zlokalizowany jest w zespole dworsko – parkowym na nieregularnej działce w centrum wsi, ok. 150m od drogi powiatowej Nr 3315. Powierzchnia parku wynosi obecnie 5,7ha. Park stanowi własność Agencji Rolnej Własności Skarbu Państwa. Układ parku czytelny. (Rys. 18.)

Rys. 18. Park w zespole dworskim w Bełdowie.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

3. **Zgniłe Błoto – DWÓR W ZESPOLE DWORSKIM** – dec. A/147/216 z dnia 28.08.1967r., oznaczony na planszy po numerem III.

Obiekt znajduje się we wsi Zgniłe Błoto na dużej działce o nr ewid. 396/1 przy skrzyżowaniu drogi powiatowej Nr 1134E z drogą gminną Nr 120017E, na północny – zachód od miasta Aleksandrowa, nad rzeką Bełdówką. Obiekt powstał w roku 1844 w stylu klasycystycznym. Kilkukrotnie zmieniał właścicieli, zaś po roku 1945 stał się własnością państwa i wszedł w skład PGR Nakielnica. Od 1993r. obiekt dzierżawi wnuk Stefana Suchowicza, przedwojennego administratora majątku. Budynek wzniesiony na planie prostokąta, murowany, otynkowany. Dwór parterowy, podpiwniczony, z poddaszem użytkowym. Od frontu obiekt zdobi portyk złożony ze skrajnych filarów i dwóch kolumn między nimi, zwieńczony trójkątnym szczytem. Dach czterospadowy, obecnie kryty blachą. Stan obiektu zły. (Rys. 19).

Rys. 19. Budynek dworu w Zgniłym Błocie.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

4. **Zgniłe Błoto – OFICYNA W ZESPOLE DWORSKO – PARKOWYM** – dec. Nr A/629/130 z dnia 28.08.1967r., oznaczony na planszy pod nr IV.

Budynek znajduje się w zespole dworsko – parkowym w Zgniłym Błocie, na działce o nr ewid. 396/1. Obiekt zbudowany w połowie XIX wieku, na planie prostokąta, z dobudówkami. Murowany z cegły. Obecnie jest nieużytkowany. Stanowi własność prywatną. Budynek systematycznie popada w ruinę (Rys. 20)

Rys. 20. Oficyna w zespole dworsko – parkowym w Zgniłym Błocie.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

5. **Zgniłe Błoto – PARK W ZESPOLE DWORSKIM** – dec. Nr A/204 z dnia 17.03.1977r., oznaczony na planszy pod nr V.

Park znajduje się na działce o nr ewid. 396/1. Park datuje się na XVII – XIX wiek, obecnie jest zaniedbany. Brak pielęgnacji i rewaloryzacji sprawił, że układ parku – nieczytelny. Stanowi własność prywatną (Rys. 21).

Rys. 21. Park dworski w zespole dworskim w Zgniłym Błocie.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

6. **Nakielnica – DWÓR W ZESPOLE DWORSKIM** – dec. A/153/146 z dnia 28.08.1967r., oznaczony na planszy pod nr VI.

Obiekt znajduje się w centralnej części wsi Nakielnica, na działce o nr ewid. 301/8, w jej północnej części. Położony jest przy drodze powiatowej Nr 5168E. Dwór wzniesiono w połowie XIX wieku przez rodzinę Zachertów. Po II Wojnie Światowej ich dobra zostały

przejęte przez państwo, gdzie początkowo zlokalizowano koszary, następnie spółdzielnię produkcyjną. Kolejnym etapem było utworzenie PGR-u Nakielnica z siedzibą we dworze. Po wojnie majątek odkupiła wnuczka przedwojennego właściciela. Obiekt wzniesiony na planie wydłużonego prostokąta z silnie wysuniętym kolumnowym portykiem, znajdującym się pośrodku elewacji frontowej. Dwór parterowy, otynkowany, częściowo podpiwniczony, z mieszkalnym poddaszem. Obiekt przebudowano w połowie XX wieku. Drzwi frontowe, zdobione, z ozdobną klamką w kształcie lwa. We wnętrzach brak pierwotnego wystroju i wyposażenia. Obecny stan zachowania obiektu - średni (Rys. 22).

Rys. 22. Dwór w Nakielnicy.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

7. **Nakielnica – PARK W ZESPOLE DWORSKIM** – dec. Nr A/634/145 z dnia 29.08.1967r., oznaczony na planszy pod nr VII.

Park znajduje się w pobliżu dworu, na działce ewid. Nr 301/8. Został założony w poł. XIX wieku Jego kompozycja była urozmaicona przez znajdujące się w nim stawy i bogaty drzewostan. Obecnie park jest zaniedbany (Rys. 23).

Rys. 23. Park w zespole dworskim w Nakielnicy.

Źródło: Gminna ewidencja zabytków.

3.4. Obiekty i zespoły architektoniczne wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków

Gmina Aleksandrów Łódzki posiada Gminną Ewidencję Zabytków.

Lp.	Miejscowość	Nr zabytku na mapie	Obiekt	Adres	Nr ewid. działki	Konstrukcja	Datowanie	Stan	Obecna funkcja
1.	Aleksandrów Łódzki	1 w obrębie A 4	kościół p.w. Świętego Rafała i Michała Archaniołów	ul. Wojska Polskiego 1 i ul. 11-go Listopada 4	2 i 3, obręb A-4	cegła, budynek otynkowany	1818r.	bardzo dobry	kultowa
2.	Aleksandrów Łódzki	1 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Warszawska 19	179, obręb A-2	drewno, budynek otynkowany	połowa XIXw.	zły	mieszkalna
3.	Aleksandrów Łódzki	2 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Warszawska 31	101, obręb A-2	cegła, budynek otynkowany	połowa XIXw.	średni	mieszkalna
4.	Aleksandrów Łódzki	3 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Warszawska 43	95, obręb A-2	front – drewno, pozostała część - cegła	1 połowa XIX wieku	średni	mieszkalny
5.	Aleksandrów Łódzki	1 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Warszawska 56	98, obręb A-1	drewno	1 połowa XIX wieku	dostateczny	mieszkalna
6.	Aleksandrów Łódzki	2 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 35	259, obręb A-1	cegła, budynek otynkowany	1890 r.	dobry	mieszkalna
7.	Aleksandrów Łódzki	3 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 29	235, obręb A-1	drewniana	2 ćwierć XIXw.	średni	mieszkalna
8.	Aleksandrów Łódzki	4 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 40	409, obręb A-1	cegła otynkowana	1890 r.	średni	mieszkalna
9.	Aleksandrów Łódzki	5 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 53a	152/6, obręb A-1	drewniana	połowa XIXw.	średni	mieszkalna
10.	Aleksandrów Łódzki	6 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 75	136/1, obręb A-1	drewniana	XXw.	średni	mieszkalna
11.	Aleksandrów Łódzki	7 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Daszyńskiego 94	335, obręb A-1	drewniana	XXw.	średni	mieszkalna
12.	Aleksandrów Łódzki	4 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Kilińskiego 8	238, obręb A-2	drewniana	połowa XIXw.	zły	mieszkalna

13.	Aleksandrów Łódzki	5 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Kilińskiego 12	230, obręb A-2	drewniana	połowa XIXw.	dostateczny	mieszkalna
14.	Aleksandrów Łódzki	6 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Kilińskiego 16	228, obręb A-2	ceglana	1907r. wg PGKiM, koniec XIX w. wg ewidencji konserwatorskiej	dobry	mieszkalna
15.	Aleksandrów Łódzki	1 w obrębie A-3	budynek	Plac Kościuszki 4	79/2, obręb A-3	ceglana	2 połowa XIX w.	bardzo dobry	usługowa
16.	Aleksandrów Łódzki	2 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 10	7, obręb A-4	ceglana	koniec XIX w.	dostateczny	mieszkalna
17.	Aleksandrów Łódzki	3 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 16	10, obręb A-4	ceglana	1925r. wg. PGKiM, Koniec XIXw. wg ewidencji konserwatorskiej	zły	mieszkalna
18.	Aleksandrów Łódzki	2 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 25	121, obręb A-3	ceglana	1903r. wg PGKiM, połowa XIXw. wg. ewidencji konserwatorskiej	dostateczny	mieszkalna
19.	Aleksandrów Łódzki	4 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 30	18/1, obręb A-4	ceglana	połowa XIX w.	dobry	mieszkalna
20.	Aleksandrów Łódzki	3 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 31	204, obręb A-3	drewniana	1934 wg PGKiM, 2.połowa wg. ewidencji konserwatorskiej	bardzo zły	mieszkalna
21.	Aleksandrów Łódzki	4 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. 11-go Listopada 33	205, obręb A-3	drewniana	1900r. wg PGKiM, połowa XIX w. wg ewidencji konserwatorskiej	zły	mieszkalna
22.	Aleksandrów Łódzki	8 w obrębie A-1	pałacyk secesyjny, siedziba „Sandry”, ob. Budynek ZSZ im. St. Staszica	ul. Łęczycka 1	495, obręb A-1	ceglana	lata 20-ste XX wieku	dobry	oświatowa
23.	Aleksandrów Łódzki	9 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 3	494,obręb A-1	ceglana	połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
24.	Aleksandrów Łódzki	10 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 5	493, obręb A-1	drewniana	1889 wg PGKiM, 1 połowa XIX wieku wg	zaniedbany	mieszkalna

							ewidencji konserwatorskiej		
25.	Aleksandrów Łódzki	11 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 6	503, obręb A-1	drewniana	2 połowa XIX wieku	zaniedbany	mieszkalna
26.	Aleksandrów Łódzki	12 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 8	502/4, obręb A-1	ceglana	1928r. wg PGKiM, 2 połowa XIX wieku wg ewidencji konserwatorskiej	dobry	mieszkalna
27.	Aleksandrów Łódzki	13 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 11	488, obręb A-1	drewniana	1890r. wg PGKiM, 1. połowa XIX wieku wg ewidencji konserwatorskiej	dostateczny	mieszkalna
28.	Aleksandrów Łódzki	14 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 12	500, obręb A-1	drewniana	1887r. wg PGKiM, połowa XIX wieku wg ewidencji konserwatorskiej	dostateczny	mieszkalna
29.	Aleksandrów Łódzki	15 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 14	499, obręb A-1	częściowo drewniana, częściowo otynkowana	1 połowa XIX wieku	dostateczny	mieszkalna
30.	Aleksandrów Łódzki	16 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 19	483, obręb A-1	ściany zewnętrzne otynkowane	Koniec XIXw.	dobry	mieszkalna
31.	Aleksandrów Łódzki	17 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Łęczycka 20	496, obręb A-1	ceglana	2 połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
32.	Aleksandrów Łódzki	18 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. 1-go Maja 6	435, obręb A-1	ceglana	połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
33.	Aleksandrów Łódzki	19 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. 1-go Maja 10	437, obręb A-1	ceglana	I połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
34.	Aleksandrów Łódzki	20 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. 1-go Maja 23	421, obręb A-1	drewniana	początek XIX wieku	dobry	mieszkalna
35.	Aleksandrów Łódzki	5 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 2	74/1, obręb A-3	drewniana, otynkowany	1890 r.	dostateczny	mieszkalna

36.	Aleksandrów Łódzki	21 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 7	520, obręb A-1	otynkowana cegła	1900 r.	dobry	mieszkalno - usługowa
37.	Aleksandrów Łódzki	6 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 8	57, obręb A-3	otynkowana cegła	początek XIX w.	dostateczny	mieszkalna
38.	Aleksandrów Łódzki	7 w obrębie A-3	budynek Siedziby Towarzystwa Śpiewaczego	ul. Ogrodowa 10	56, obręb A-3	otynkowana cegła	1 połowa XIX w.	dobry	kulturalna
39.	Aleksandrów Łódzki	8 w obrębie A-3	budynek Banku Spółdzielczego	ul. Ogrodowa 14	520, obręb A-3	ceglana	połowa XIX w.	bardzo dobry	usługowa
40.	Aleksandrów Łódzki	22 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Ogrodowa 15	515, obręb A-1	otynkowany/pierwotnie drewniany	połowa XIX w.	dostateczny	mieszkalna
41.	Aleksandrów Łódzki	7 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Piotrkowska 23	178/19, obręb A-2	drewniana, z tyłu część murowana i otynkowana	1 połowa XIX w.	dostateczny	mieszkalna
42.	Aleksandrów Łódzki	8 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Piotrkowska 28	108/2, obręb A-2	murowana, otynkowana	połowa XIX w.	dostateczny	mieszkalna
43.	Aleksandrów Łódzki	9 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Piotrkowska 35	209, obręb A-2	murowana, otynkowana	połowa XIX w.	dostateczny	mieszkalna
44.	Aleksandrów Łódzki	23 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Sienkiewicza 18	250, obręb A-1	front drewniany, pozostała część murowana, otynkowana	początek XIX w.	dostateczny	mieszkalna
45.	Aleksandrów Łódzki	5 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 8	29/2, 29/4, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1885 r.	dostateczny	mieszkalna
46.	Aleksandrów Łódzki	6 w obrębie A-4	budynek mieszkalno - usługowy	ul. Pabianicka 10	31/2, 32/2, obręb A-4	drewniana, otynkowana	1897 r.	zły	mieszkalno - usługowa
47.	Aleksandrów Łódzki	7 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 11	216/2, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1 połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
48.	Aleksandrów Łódzki	8 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 13	217/1, obręb A-4	część budynku drewniana, część otynkowana	1870r.	częściowo dobry, częściowo dostateczny	mieszkalna
49.	Aleksandrów Łódzki	9 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 15	218/1, 218/5, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1860r.	dobry	mieszkalna

50.	Aleksandrów Łódzki	10 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 18	70, obręb A-4	drewniano-murowana	1890r.	dobry	mieszkalna
51.	Aleksandrów Łódzki	11 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 21	221/1, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1907r.	dobry	mieszkalna
52.	Aleksandrów Łódzki	12 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 22	75, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1 połowa XIXw.	dobry	mieszkalna
53.	Aleksandrów Łódzki	13. w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 26	81, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	2 połowa XIX wieku	dostateczny	mieszkalna
54.	Aleksandrów Łódzki	14 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 37	331, 333, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1 połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
55.	Aleksandrów Łódzki	15 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 38	129, obręb A-4	ściany zewnętrzne otynkowane	1897r.	dobry	mieszkalna
56.	Aleksandrów Łódzki	1 w obrębie A-5	budynek mieszkalny	ul. Pabianicka 49	123/4, 124, obręb A-5	ściany zewnętrzne otynkowane	połowa XIX wieku	dobry	mieszkalna
57.	Aleksandrów Łódzki	9 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. Wierzbińska 5	414/3, obręb A-3	drewniana	1890r.	zły	mieszkalna
58.	Aleksandrów Łódzki	10 w obrębie A-3	budynek mieszkalny	ul. Wierzbińska 7	412, obręb A-3	drewniana, otynkowana, ściany szczytowe ceglane	1890r.	dostateczny	mieszkalna
59.	Aleksandrów Łódzki	11 w obrębie A-3	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wierzbińska 9	412, obręb A-3	drewniana, drewno pokryte papą i cegłą	1840r.	dostateczny	mieszkalna
60.	Aleksandrów Łódzki	12 w obrębie A-3	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wierzbińska 11	412, obręb A-3	drewniana, drewno pokryte papą	1892r.	dostateczny	mieszkalna
61.	Aleksandrów Łódzki	13 w obrębie A-3	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wierzbińska 13	14/3, obręb A-3	drewniana, drewno pokryte papą	1900r.	dostateczny	mieszkalna
62.	Aleksandrów Łódzki	14 w obrębie A-3	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wierzbińska 15	412, obręb A-3	drewniana, mur pruski	1890r.	dostateczny	mieszkalna
63.	Aleksandrów Łódzki	15 w obrębie A-3	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wierzbińska 31	43, obręb A-3	drewniana	1890r.	dostateczny	mieszkalna
64.	Aleksandrów Łódzki	16 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 7	23/4, obręb A-4	front murowany, otynkowany, tył budynku	połowa XIX wieku	dostateczny	mieszkalna

						murowany i drewniany			
65.	Aleksandrów Łódzki	17 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 15	45, obręb A-4	front drewniany, tył murowany, otynkowany	1859r.	dostateczny	mieszkalna
66.	Aleksandrów Łódzki	10 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 20	254/2, obręb A-2	ceglana	połowa XIX wieku	średni	mieszkalna
67.	Aleksandrów Łódzki	11 w obrębie A-2	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 22	255, obręb A-2	murowana, otynkowana	1930r.	dostateczny	mieszkalna
68.	Aleksandrów Łódzki	12 w obrębie A-2	budynek mieszkalno-handlowy	ul. Wojska Polskiego 26	257, 258, obręb A-2	front murowany i otynkowany; drewniana	1910r.	dostateczny	mieszkano-usługowa
69.	Aleksandrów Łódzki	13 w obrębie A-2	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wojska Polskiego 30	236, obręb A-2	drewniana, tynkowana, ściana wschodnia-murowana	połowa XIX wieku	dostateczny	mieszkalna
70.	Aleksandrów Łódzki	18 w obrębie A-4	budynek mieszkalny	ul. Wojska Polskiego 31	105, obręb A-4	ceglana	1908r.	dostateczny	mieszkalna
71.	Aleksandrów Łódzki	14 w obrębie A-2	budynek mieszkalno-produkcyjny	ul. Wojska Polskiego 42	303, obręb A-2	drewniana	ok. 1890r.	dostateczny	mieszkalna
72.	Aleksandrów Łódzki	25 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Rudna 3	59/1, 59/2, obręb A-1	drewniana	XX wiek	średni	mieszkalna
73.	Aleksandrów Łódzki	26 w obrębie A-1	budynek mieszkalny	ul. Rudna 6	161, obręb A-1	drewniana	XX wiek	średni	mieszkalna
74.	Aleksandrów Łódzki	15 w obrębie A-2	cmentarz ewangelicko-augsburski	ul. Wojska Polskiego 42/44	338, obręb A-2	----------	zał. 1840r.	układ czytelny	sepulkralna
75.	Aleksandrów Łódzki	16 w obrębie A-2	cmentarz rzymsko-katolicki	ul. Wojska Polskiego 52/54	339, obręb A-2	----------	zał. 1820 r.	układ czytelny	sepulkralna
76.	Aleksandrów Łódzki	27 w obrębie A-1	cmentarz żydowski	ul. Górna	67, obręb A-1	----------	zał. 1822r.	układ czytelny	nieczynny
77.	Stary Adamów	1 w miejscowości Stary Adamów	cmentarz ewangelicko-augsburski	Stary Adamów	58	----------	2 poł. XIX wieku	zaniedbany	nieczynny
78.	Stary Adamów	2 w miejscowości Stary Adamów	dwór	Stary Adamów 1	87/1	ceglana, otynkowana	połowa XIX wieku	zły	brak użytkowania

79.	Bełdów	1 w miejscowości Bełdów	cmentarz rzymsko-katolicki	Bełdów	280	----------	Ok. 1850r.	układ czytelny, cmentarz zadbany	sepulkralna
80.	Bełdów	2 w miejscowości Bełdów	dzwonnica kościelna w zespole kościoła parafialnego	Bełdów	242	ceglana	1897r.	dobry	kultowa
81.	Bełdów	3 w miejscowości Bełdów	kościół pw. Wszystkich Świętych w zespole kościoła parafialnego	Bełdów	242	ceglana	1894-1897	dobry	kultowa
82.	Bełdów	4 w miejscowości Bełdów	plebania w zespole kościoła parafialnego	Bełdów	242	ceglana	1880r.	dobry	kultowo-administracyjna
83.	Bełdów	5 w miejscowości Bełdów	bramy wjazdowe na terenie folwarku i parku, fragment ogrodzenia – narożnik płn.-wsch.	Bełdów	240/5	ceglana	koniec XIX wieku	zły	ogrodzenie
84.	Bełdów	6 w miejscowości Bełdów	dawny młyn w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	Bełdów	240/7	ceglana, budynek otynkowany	koniec XIX wieku	średni	magazynowa
85.	Bełdów	7 w miejscowości Bełdów	dom mieszkalny w zespole dworsko-folwarcznym	Bełdów 8	240/8	drewniana	koniec XIX wieku	dobry	mieszkalna
86.	Bełdów	8 w miejscowości Bełdów	dwór w zespole dworsko-parkowym	Bełdów 8	240/5	ceglana	koniec XIX wieku	zły	brak użytkowania
87.	Bełdów	9 w miejscowości Bełdów	gorzelnia w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	Bełdów 8	240/7	ceglana	1906r.	średni	przemysłowa
88.	Bełdów	10 w miejscowości Bełdów	obory w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	Bełdów 8	240/7	ceglana; budynek otynkowany	koniec XIX wieku	średni	gospodarcza
89.	Bełdów	11 w miejscowości Bełdów	spichlerz w zespole dworsko-parkowofolwarc	Bełdów 8	240/7	drewniana, murowana	koniec XIX wieku	zły	gospodarcza

			znym						
90.	Bełdów	12 w miejscowości Bełdów	stodoła w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	Bełdów 8	240/7	ceglana, budynek otynkowany	koniec XIX wieku	średni	gospodarcza
91.	Bełdów	13 w miejscowości Bełdów	wiata w zespole dworsko-parkowo-folwarcznym	Bełdów 8	240/7	ceglana, budynek otynkowany	koniec XIX wieku	zły	gospodarcza
92.	Zgniłe Błoto	1 w miejscowości Zgniłe Błoto	czworak w zespole dworsko-parkowym	Zgniłe Błoto	396/1	ceglana, budynek otynkowany	XIX wiek	bardzo zły	brak użytkowania
93.	Zgniłe Błoto	2 w miejscowości Zgniłe Błoto	magazyn w zespole dworsko-parkowym	Zgniłe Błoto	396/1	ceglana, budynek otynkowany	XIX wiek	zły	brak użytkowania
94.	Zgniłe Błoto	3 w miejscowości Zgniłe Błoto	spichlerz w zespole dworsko-parkowym	Zgniłe Błoto	396/1	ceglana	2 połowa XIX wieku	bardzo zły	brak użytkowania
95.	Ciężków	1 w miejscowości Ciążków	cmentarz ewangelicko-augsburski	Ciężków	61	----------	1 poł. XX wieku	zaniedbany	nieczynny
96.	Karolew	1 w miejscowości Karolew	dom nr 3	Karolew 3	37	piaskowiec	XX wiek	średni	mieszkalna
97.	Brużyczka Księstwo	1 w miejscowości Brużyczka Księstwo	cmentarz augsburski	Brużyczka Księstwo	185	----------	2 połowa XIX wieku	zaniedbany	nieczynny
98.	Krasnodęby Stare	1 w miejscowości Krasnodęby Stare	cmentarz ewangelicko-augsburski	Krasnodęby Stare	28	----------	2 połowa XIX wieku	zaniedbany	nieczynny
99.	Krzywiec	1 w miejscowości Krzywiec	cmentarz ewangelicki	Krzywiec	39	----------	2 połowa XIX wieku	zaniedbany, układ nieczytelny	nieczynny
100.	Nakielnica	1 w miejscowości Nakielnica	brama wjazdowa na teren dworu i parku	Nakielnica 37	301/8	ceglana	XIX wiek	zły	ogrodzenie
101.	Nakielnica	2 w miejscowości Nakielnica	dom ogrodnika w zespole dworsko-	Nakielnica 37	301/8	ceglana, budynek otynkowany	Lata 20ste XX wieku	bardzo zły	brak użytkowania

			parkowym						
102.	Nakielnica	3 w miejscowości Nakielnica	oficyna, dawna rządówka	Nakielnica 39	289/6	ceglana, budynek otynkowany	koniec XIX wieku	średni	mieszkalna
103.	Rąbień AB	1 w miejscowości Rąbień AB	aleja przy willi nr 36	Rąbień AB 36	75	----------	XX wiek	aleja zadbana	aleja
104.	Rąbień	1 w miejscowości Rąbień	cmentarz ewangelicko-augsburski	Rąbień	360/2	----------	2 połowa XIX wieku	zadbany, układ czytelny	nieczynny
105.	Rąbień AB	2 w miejscowości Rąbień AB	obora w zagrodzie Nr 36	Rąbień AB 36	75	ceglana	XX wiek	średni	gospodarcza
106.	Rąbień AB	3 w miejscowości Rąbień AB	park przy willi nr 36	Rąbień AB 36	75, 76	----------	XX wiek	układ czytelny	park
107.	Rąbień AB	4 w miejscowości Rąbień AB	stodoła w zagrodzie nr 36	Rąbień AB 36	75	drewniana	XX wiek	średni	gospodarcza
108.	Rąbień AB	5 w miejscowości Rąbień AB	willa nr 2	ul. Iglasta 2	140/2	ceglana, budynek otynkowany	XX wiek	bardzo zły	brak użytkowania
119.	Rąbień AB	6 w miejscowości Rąbień AB	willa nr 36	Rąbień AB 36	75	ceglana, budynek otynkowany	XIX/XX wiek	średni	mieszkalna
110.	Rąbień AB	7 w miejscowości Rąbień AB	willa nr 37	róg ul. Różanej i Wycieczkowej	60/5	ceglana, budynek otynkowany	XIX/XX wiek	średni	mieszkalna
111.	Rąbień	2 w miejscowości Rąbień	willa nr 39	Rąbień 39	198/10	drewniana	XIX/XX wiek	zły	brak użytkowania
112.	Rąbień	3 w miejscowości Rąbień	willa nr 47	ul. Zagajnikowa 47	219	ceglana, budynek otynkowany	XIX/XX wiek	średni	mieszkalna
113.	Rąbień	4 w miejscowości Rąbień	willa nr 52	ul. Zagajnikowa 52	218/8	ceglana, budynek otynkowany	1929r.	średni	mieszkalna
114.	Ruda Bugaj	1 w miejscowości Ruda Bugaj	cmentarz ewangelicki	Ruda Bugaj	72	----------	2 połowa XIX wieku	układ czytelny	nieczynny
115.	Ruda Bugaj	2 w miejscowości Ruda Bugaj	dom nr 15	Ruda Bugaj 15	76/19	drewniana	koniec XIX wieku	zaniedbany	mieszkalna

116.	Sobień	1 w miejscowości Sobień	dom nr 1	Sobień 1	465/13	drewniana	koniec XIX wieku	zaniedbany	mieszkalna
117.	Sobień	2 w miejscowości Sobień	dom nr 8	Sobień 8	111/4	drewniana	koniec XIX wieku	średni	mieszkalna
118.	Wola Grzymkowa	1 w miejscowości Wola Grzymkowa	dwór	Wola Grzymkowa	168	ceglana, budynek otynkowany	1 połowa XIX wieku; przebudowany w 2 połowie XIX wieku	bardzo zły	brak użytkowania

3.5. Stanowiska archeologiczne na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki

Miejscowość	Kultura	Chronologia	Uwagi
Aleksandrów Łódzki	Świderska	Paleolit schyłkowy	Nienamierzalne w terenie
	Janisławicka	Mezolit	
	Pucharów lejkowatych	Neolit	
Aleksandrów Łódzki	Pucharów lejkowatych	Neolit młodszy	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Epoka kamienia	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Łużycka	IV okres epoki brązu	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Mezolit	Nienamierzalne w terenie
	Ceramiki sznurowej	II okres epoki brązu	
	Łużycka (Przedłużycka)	II okres epoki brązu	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Pradzieje	
	Polska	Okres nowożytny	
Aleksandrów Łódzki	Staropolska	Późne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Epoka kamienia	
	Przeworska	Okres rzymski	
	Staropolska	Późne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Pradzieje	
Aleksandrów Łódzki	Łużycka	Pradzieje, epoka brązu	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Przeworska	Okres rzymski	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Polska	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Polska	Późne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Przeworska	Okres wpływów rzymskich	
	Polska	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Przeworska	Okres rzymski	
	Prapolska	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Łużycka	IV-V okres brązu (halsztacki)	
	Przeworska	Okres rzymski	
	Polska	Średniowiecze	
		Okres nowożytny	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Epoka kamienia	
Aleksandrów Łódzki	Przeworska	Okres rzymski	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Późny neolit	
	Przeworska	Okres wpływów rzymskich	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Okres halsztacki	
	Polska	Późne średniowiecze	
	Nieokreślona	Okres nowożytny	
Aleksandrów Łódzki	Trzciniecka	Wczesna epoka brązu	
	Polska	Późne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Świderska	Paleolit schyłkowy	Nienamierzalne w terenie
	Janisławicka	Mezolit	
	Łużycka	III okres epoki brązu	

	Polska	Wczesno średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Nieokreślony	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Nieokreślony	
Aleksandrów Łódzki	Polska	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona (Polska)	Średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona (Polska)	Wczesne średniowiecze	
Aleksandrów Łódzki	Cesarstwo rzymskie	148-149 n. e.	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Po 1754 n. e.	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Rzymski	Po 307-337 n.e.	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Przeworska	Okres Wpływów Rzymskich	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Kultura Ceramiki Sznurowej	Neolit	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	1648 r.	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Łużycka	Okres halsztacki	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślony	Mezolit	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów łódzki	Nieokreślona	Neolit	Nienamierzalne w terenie
Aleksandrów Łódzki	Nieokreślona	Paleolit	Nienamierzalne w terenie
Rąbień	Nieokreślona	Nieokreślona	
Rąbień	Nieokreślona	Nieokreślona	
Rąbień	Nieokreślona	Nieokreślona	
Krasnodęby Stare	Przeworska	Okres rzymski	
Krasnodęby Stare	Przeworska	Okres rzymski	
	Polska	Późne średniowiecze	
Krasnodęby Stare	Przeworska	Okres rzymski	
	Polska	Późne średniowiecze	
Krasnodęby Stare	Przeworska	Okres rzymski	
	Polska	Późne średniowiecze	
	Polska	Okres nowożytny	
Nowe Młyny	Pradziejowa	Nieokreślona	
	Polska	Późne średniowiecze	
		Okres nowożytny	
Nowe Młyny	Przeworska	Okres lateński	
Prawęcice	Nieokreślona	161-180 r.	
Prawęcice	Pradzieje	Nieokreślony	
	Polska	Późne średniowiecze	
Prawęcice	Pradzieje	Nieokreślony	
	Polska	Późne średniowiecze	
Prawęcice	Przeworska	Okres rzymska	
	Polska	III okres wczesne średniowiecze	
Reksuł	Przeworska	Okres rzymski	
	Polska	III okres późne średniowiecze	
		Późne średniowiecze	
		Okres nowożytny	
Reksuł	Polska	Okres nowożytny	
Reksuł	Przeworska	Okres rzymska	
	Polska	Późne średniowiecze	
		Okres nowożytny	

Krzywiec	Polska	Późne średniowiecze Okres nowożytny	
Krzywiec	Polska	Późne średniowiecze	
Niesięcin	Polska	Średniowiecze, Okres nowożytny	
Rąbień	Polska	Nowożytność	
Rszew	Polska	XIII-XIV	
Nakielnica	Nieokreślona	Mezolit	
	Łużycka	Okres halsztacki	
Nakielnica	Kultura Ceramiki Sznurowej	Neolit	Nienamierzalne w terenie
Nakielnica	Polska	Późne średniowiecze	
Ruda Bugaj	Polska	Średniowiecze Nowożytność	
Słowak	Łużycka	Epoka brązu	
Słowak	Nieokreślona	Okres pradziejów	
Bełdów	Nieokreślony (Polska)	Wczesne średniowiecze	
Bełdów	Nieokreślony	Nieokreślony	
Bełdów	Nieokreślony	Średniowiecze Nowożytność	
Bełdów	Nieokreślony	Średniowiecze	
Bełdów	Nieokreślony	Średniowiecze	
Bełdów	Nieokreślony	Średniowiecze	
Bełdówek	Nieokreślony	Średniowiecze	
Ciężków	Łużycka	Halsztacki, nieokreślona z epoki kamienia	
Krzywa Wieś	Nieokreślony	Okres rzymski	
Krzywa Wieś	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze, Średniowiecze	
Krzywa Wieś	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze, Nowożytność	
Ludwików	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze, Średniowiecze	
Sanie	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze, Nowożytność	
Sanie	Nieokreślony	Wczesne średniowiecze, Nowożytność	
Sanie	Łużycka	Nieokreślony	
Sanie	Przeworska	Okres rzymski	
Sanie	Polska	XIV w.	
Sanie	Łużycka	Nieokreślony	
Sanie	Łużycka	Epoka brązu	
	Nieokreślony	Późne średniowiecze, XIV w.	
Bełdów	Łużycka	V okres epoki brązu	
Bełdów	Łużycka	V okres epoki brązu	
Bełdów	Nieokreślony	XI w.	

	(Polska)		
Bełdów	Polska	XVI-XVI w.	Nienamierzalne w terenie
Bełdów	Polska	Średniowiecze	

Na planszach „Uwarunkowania rozwoju" dla miasta Aleksandrów Łódzki i dla obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki pokazano rozmieszczenie stanowiska archeologicznych oraz wyznaczono granice konserwatorskich stref ochrony archeologicznej wokół tych stanowiska.

3.6. Dobra kultury współczesnej

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym definiuje pojęcie dóbr kultury współczesnej. Są to „niebędące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna."[17]

Dla potrzeb „Studium" dokonano próby zdefiniowania potencjalnego gminnego spisu dóbr kultury współczesnej. Przyjęto jako wymóg dla włączenia obiektu lub zespołu obiektów do zbioru dóbr kultury współczesnej spełnianie przez niego następujących kryteriów:

1. nowatorstwo w zakresie rozwiązań architektonicznych, urbanistycznych i technicznych,
2. tworzenie wartości przestrzennej samodzielnie lub poprzez współistnienie z innymi obiektami lub tworzenie warunków dla dalszego wartościowego rozwoju miejsca lokalizacji,
3. budowanie „tradycji miejsca" – funkcjonowanie jako obiekt szczególny, rozpoznawalny, dostrzegalny przez społeczeństwo,
4. wartość służąca budowaniu korzystnego wizerunku Gminy – dbającej o zabytki i środowisko,
5. wartość artystyczna i historyczna,
6. uznanie, wyróżnienia, nagrody.

Przyjmując w/w kryteria, przyjmuje się, że na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki nie ma obiektów lub zespołów obiektów będących dobrami kultury współczesnej.

3.7. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, o których mowa w art. 2 Ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.[18]

3.8. Pozostałe formy ochrony konserwatorskiej

3.8.1. Strefy ochrony

Ze względu na szczególne wartości kulturowe niektórych historycznych układów przestrzennych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki zaliczono je do stref konserwatorskich różnej kategorii.

Na terenie miasta wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej „B", która obejmuje centralny rejon starego miasta. Na terenie strefy „B" ochronie podlega: rozplanowanie sieci ulicznej w pierwotnych liniach rozgraniczających, zachowanie starych podziałów własnościowych (głównie w części przyulicznej), charakter pierzei i skala zabudowy, zespoły zabudowy rzemieślniczej i kamienice, zachowane fragmenty zabudowy fabrycznej, zieleń

[17] Ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, ze zmianami)

[18] Dz. U. z 1999r., Nr 41 poz. 412 ze zmianami.

przyuliczna. Wymiana istniejącej zabudowy jest dozwolona jedynie w przypadku: wyburzenia bezwartościowej zabudowy gospodarczej i obiektów dysharmonizujących, bardzo złego stanu technicznego budynków, przy uzasadnieniu nieopłacalności ich remontu, ewentualnych potrzeb poprawy warunków funkcjonalno – ekologicznych kwartału objętego strefą ochrony konserwatorskiej.

Dla tego terenu określono wytyczne konserwatorskie w zakresie kształtowania nowej zabudowy. Musi ona skalą oraz zasadą kształtowania harmonizować z wartościową, starą zabudową. W przypadku obiektów wznoszonych przy najstarszych ulicach miasta należy zachować istniejące linie zabudowy. W przypadku zabudowy frontowej określono jej wysokość na 2 kondygnacje z poddaszem użytkowym. Kąt nachylenia połaci dachowej musi nawiązywać do zabudowy sąsiedniej. Postulowana jest lokalizacja usług w parterach budynków. Wymienione wytyczne konserwatorskie dla terenu objętego strefą ochrony „B" zostały usankcjonowane w formie prawnej w obowiązującym obecnie na terenie miasta, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie obszaru wiejskiego Gminy wyznaczono następujące strefy ochrony, usankcjonowane prawnie w obowiązującym na terenie Gminy miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

1) strefę „K" ochrony krajobrazu, obejmujące:

- Park w założeniu dworsko - parkowym w Bełdowie: ochronie podlega istniejący drzewostan i warunki ekspozycji istniejącego dworu. Obowiązek odtworzenia dawnego układu kompozycyjnego parku, pielęgnację zieleni, likwidację obiektów nie związanych z parkiem,
- Park w założeniu dworsko - parkowym w Nakielnicy: ochronie podlega istniejący drzewostan i warunki ekspozycji dworu. Obowiązek, przy uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, odtworzenia układu kompozycyjnego od strony zaplecza dworu, renowację – rozbudowę stawu, ogrodzenie parku od strony drogi,
- Park w założeniu dworsko – parkowym w Zgniłym Błocie: objęcie ochroną 0,7ha powierzchni zadrzewionej wraz z dworem (park w stanie szczątkowym). Zalecenie rekonstrukcji dawnego układu kompozycyjnego parku, obowiązek likwidacji obiektów nie związanych z parkiem (kurników).

W przypadku wszystkich zespołów w granicach stref ochrony należy dążyć do zachowania integralności przestrzennej dawnych zespołów dworsko – folwarcznych oraz do zachowania w całości folwarków, bez dzielenia ich na mniejsze działki.

- Cmentarz we wsi Stary Adamów,
- Cmentarz we wsi Bełdów

Ustalenia konserwatorskie dla terenu w/w cmentarzy obejmują adaptację istniejących założeń, obowiązek zachowania walorów środowiska przyrodniczego, zakaz wycinania drzew, obowiązek realizacji ogrodzenia,

- Cmentarz we wsi Rąbień – gdzie ustalenia konserwatorskie obejmują adaptację istniejącego założenia, bez możliwości rozbudowy, obowiązek wykonywania prac pielęgnacyjnych, obowiązek rekonstrukcji dawnego ogrodzenia, zakaz realizacji nowych obiektów kubaturowych.

2) Strefę konserwatorskiej ochrony układu rozplanowania, którą objęto historyczne układy rozplanowania o istniejących wartościach kulturowych wsi Prawęcice oraz Sobień – ustalenia konserwatorskie dla tej strefy obejmują zakaz zmiany zasadniczych form zagospodarowania przestrzennego, zakaz zmiany proporcji wysokościowych sylwety poszczególnych układów wiejskich, ochronę i ekspozycję istniejących wewnętrznych i zewnętrznych pozytywnych dominant wysokościowych, obowiązek uzgodnienia z WKZ wszelkich nowych układów komunikacyjnych, w tym także komunikacji wewnętrznej, obowiązek realizacji nowych inwestycji kubaturowych z uwzględnieniem regionalnych wzorców architektury, usytuowanie nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w istniejącej linii zabudowy w układzie

kalenicowym, zakaz stosowania w elewacjach seidingu oraz wprowadzania wtórnej parcelacji gruntów,

3) strefy „E" ochrony ekspozycji, obejmujące:
- teren umożliwiający ekspozycję założenia parkowo – dworskiego w Zgniłym Błocie,
- teren umożliwiający ekspozycję kościoła we wsi Bełdów.

W granicach stref obowiązuje zakaz realizacji liniowych napowietrznych sieci infrastruktury technicznej, masztów przesyłowych, telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych oraz elektrowni wiatrowych, zakaz nowych nasadzeń wysoką roślinnością, możliwość adaptacji istniejącej zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej.

Oprócz usankcjonowanych prawnie stref ochrony, na terenie obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki wyznaczono strefy ochrony konserwatorskiej dla istniejących zespołów dworsko – parkowych w Bełdowie, Nakielnicy oraz Zgniłym Blocie. Są to:
- strefa ochrony zabytkowego założenia,
- strefa ochrony zewnętrznych powiązań widokowych,
- strefa ochrony ekologicznej.

Postuluje się objęcie formami ochrony prawnej w/w stref.

Dokładne granice stref ochrony konserwatorskiej wyznaczono na planszach „Uwarunkowania rozwoju" dla miasta Aleksandrów Łódzki i dla terenów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki.

3.8.2. Wytyczne i postulaty konserwatorskie

Na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki występuje szereg nieczynnych cmentarzy ewangelicko – augsburskich. Zlokalizowane są one w miejscowościach: Adamów Stary, Ciężków, Brużyczka Księstwo, Krasnodęby Stare, Krzywiec, Rąbień, Ruda Bugaj. Na ich terenach uporządkowania wymagają istniejące, ocalałe groby. Należy także ogrodzić lub odbudować istniejące ogrodzenia oraz prowadzić elementarne prace pielęgnacyjne przy zachowanej zieleni. W celu realizacji postulatów konserwatorskich dotyczących zagospodarowania i ochrony terenów byłych cmentarzy należy wyznaczyć dla nich strefy ochrony konserwatorskiej.

Z informacji uzyskanej w Gminie, na cmentarzu w Rąbieniu w latach 70- tych we wszystkich grobach został usunięte szczątki ludzkie, przez co teren został pozbawiony podstaw do dalszej ochrony jako terenu cmentarza. Gmina postuluje zaniechanie dalszej ochrony tego ternu oraz umożliwienie przeznaczenia go na inne cele.

Przy realizacji nowej zabudowy na terenie Gminy należy uwzględnić fakt, że powinna ona harmonizować z istniejącą, najwartościowszą zabudową oraz z otaczającym krajobrazem. W przypadku zachodniej części Gminy, mającej w największym stopniu wiejski charakter, za najwłaściwszą uznaje się zabudowę parterową z symetrycznym dachem dwuspadowym (również naczółkowym), opartą na rzucie wydłużonego prostokąta. Ten wzór można uznać za kanon architektury regionalnej.

Postuluje się ograniczenie lokalizacji zabudowy letniskowej w zachodniej części Gminy, szczególnie w strefach przyleśnych, na obszarze chronionego krajobrazu.

Postuluje się lokalizację zabudowy głównie w ciągach zabudowy wiejskiej, przy istniejących drogach oraz adaptację istniejących opuszczonych siedlisk zagrodowych.

W przypadku większych zespołów zabudowy letniskowej, minimalne powierzchnie działek oraz szczegółowe wytyczne kształtowania zabudowy powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3.9. Wymogi ochrony krajobrazu kulturowego

Krajobraz kulturowy jest definiowany jako krajobraz z przewagą elementów antropogenicznych (czyli powstałych w wyniku działalności człowieka) nad elementami

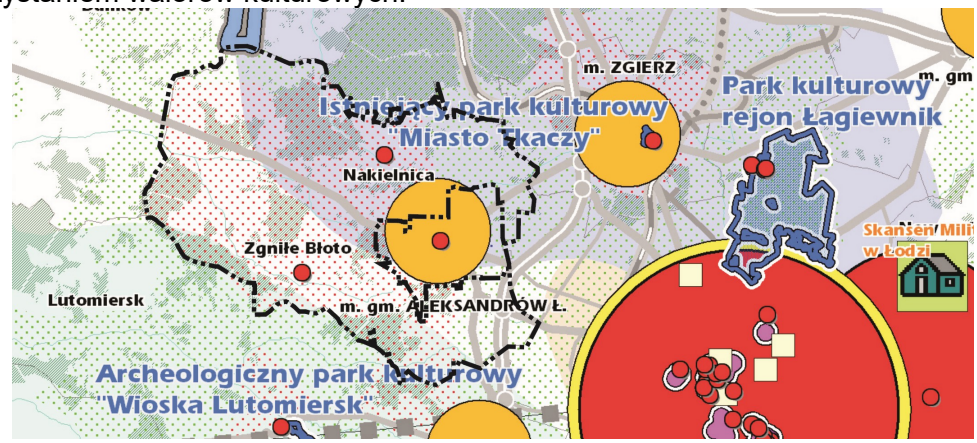
przyrodniczymi.[19] Obecny charakter gospodarowania sprzyja jednak zatracaniu walorów krajobrazu kulturowego, tak miasta, jak i obszarów wiejskich. Procesy unifikacji zabudowy, presja budowlana na tereny cenne przyrodniczo, brak należytej ochrony zasobów dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego, wprowadzanie elementów dysharmonijnych w przestrzeni – wszystkie te czynniki pogarszają jakość krajobrazu kulturowego jednostek osadniczych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki. Powoduje to ubożenie zasobów endogenicznych, w oparciu o które powinien być prowadzony rozwój jednostki. Przy działaniu czynników wymienionych powyżej, problematyka stworzenia racjonalnych metod ochrony krajobrazu kulturowego jest bardzo istotna.

3.10. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Województwa Łódzkiego w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych i turystycznych regionu

Obowiązujący Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego[20] określa wytyczne, w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych a także turystycznych regionu, które powinny być uwzględnione na etapie projektu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy. W zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych, Plan wyznacza dwie strefy ochrony:
- strefa tworzenia właściwego sąsiedztwa dla obszarów o wartościach kulturowych – północno – zachodnie, północno – wschodnie i wschodnie obrzeża gminy,
- strefa przywrócenia walorów dziedzictwa kulturowego i tożsamości regionalnej – pozostała część obszaru gminy.

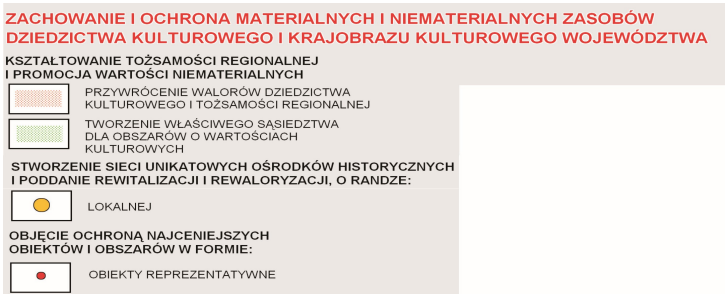
Ponadto, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego zalicza miasto Aleksandrów Łódzki do ośrodków historycznych o randze lokalnej, przeznaczonych do poddania rewitalizacji i rewaloryzacji, a także zalicza Aleksandrów Łódzki, Nakielnicę oraz Zgniłe Błoto do ośrodków reprezentatywnych, w których znajdują się najcenniejsze obiekty zabytkowe (Rys. 24).

Rys. 24. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów kulturowych.



[19] Siewniak M., Mitkowska A., *Tezaurus sztuki ogrodowej*. Oficyna wydawnicza Rytm, Warszawa 1998r.

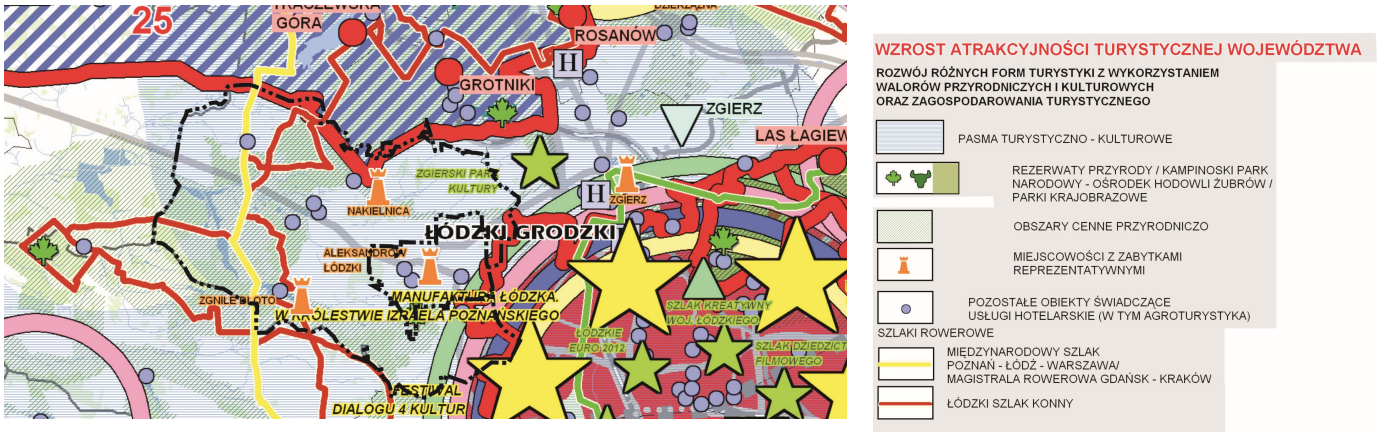
[20] Uchwała Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego".



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

W zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu, Plan zalicza cały obszar Gminy do pasma turystyczno – kulturowego Łodzi oraz rezerwat przyrody „Torfowisko Rąbień", a także obszary cenne przyrodniczo, znajdujące się głównie w jej zachodniej części. Plan uwzględnia także miejscowości z zabytkami reprezentatywnymi – Nakielnicę, Zgniłe Błoto oraz miasto Aleksandrów Łódzki, obiekty bazy hotelowej świadczące usługi hotelarskie. Przez teren Gminy przebiegają także następujące szlaki turystyczne:
- szlak budownictwa drewnianego – samochodowy projektowany,
- szlak dworów i pałaców – samochodowy projektowany,
- magistrala rowerowa N-S projektowa projektowana,
- łódzki szlak konny – projektowany,
- szlak perły architektury ziemi łódzkiej – samochodowy projektowany,
- szlak wielu kultur – samochodowy projektowany.

Rys. 25. Wytyczne z Wojewódzkiego Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

Poszczególne elementy kulturowych uwarunkowań rozwoju Gminy została przedstawiona graficznie na planszy: uwarunkowania rozwoju – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki.

4. ANALIZA STANU AKTUALNEGO ZASOBU DOTYCZĄCEGO OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

4.1. Charakterystyka istniejącego stanu środowiska przyrodniczego[21]

4.1.1. Położenie geograficzne

Zgodnie z regionalizacją fizycznogeograficzną[22] gmina i miasto Aleksandrów Łódzki leży w obrębie makroregionu Wysoczyzna Łaska, mezoregionu Nizina Południowowielkopolska, podprowincji Niziny Środkowopolskie, prowincji Niż Środkowoeuropejski. Według podziału na krainy przyrodniczo-leśne analizowany obszar mieści się w granicach IV krainy przyrodniczo-leśnej – Mazowiecko-Podlaskiej, w 3 dzielnicy Wysoczyzny Kalisko-Łódzkiej.

4.1.2. Rzeźba terenu

Wysoczyzna Łaska jest zdenudowaną peryglacjalnie równiną morenową, którą rozcinają doliny Grabi, Pichny, Neru i górnej Bzury. Dosyć powszechnym elementem rzeźby są wydmy.

Gmina Aleksandrów Łódzki posiada mało urozmaiconą rzeźbę terenu. Cały analizowany teren leży w tzw. obszarze staroglacjalnym, nie objętym ostatnim zlodowaceniem. W jego obszarze dominują dwa podstawowe typy rzeźby: doliny i obniżenia dolinne oraz płaty wysoczyznowe pomiędzy nimi, które zajmują średnio po ok. 50% powierzchni gminy. W wyniku procesów denudacyjnych, eluwialno-organicznych, erozyjnych i erozyjno-akumulacyjnych nastąpiło rozczłonkowanie i zróżnicowanie morfologiczne i hipsometryczne powierzchni terenu.

Stopień urozmaicenia powierzchni terenu jest niewielki. Najwyżej wyniesione są tereny południowej i południowo-zachodniej części miasta Aleksandrowa Łódzkiego (najwyższa kumulacja 205,5 m n.p.m). Najniżej usytuowane są północno-zachodnie krańce gminy, w sołectwie Prawęcice (dolina Bełdówki na granicy gminy) oraz w sołectwie Nowe Krasnodęby – ok. 142,5 m n.p.m. Deniwelacje w skali całej gminy wynoszą więc ok. 63 m.

W obrębie wysoczyzn przeważa rzeźba płaskorówninna (o nachyleniu powierzchni do 1º), we wschodniej części gminy – niskofalista i niskopagórkowata (miasto Aleksandrów Łódzki, Wola Grzymkowa, Krzywiec, Rąbień AB, Rąbień, Antoniew), a niekiedy falista, pagórkowata (3-5º, miejscami do 8º) i wzgórzowa (8-15º) związana z pasmami pagórów wydmowych (min. rejon Chrośna, Piaskowej Góry, Rąbienia AB na granicy z Rąbieniem).

Obszary wysoczyznowe gminy wyniesione są średnio na wysokość 150 – 160 m n.p.m. (w części zachodniej gminy) oraz 170 –180 m w jej części północno-wschodniej i 180 – 190 m n.p.m. w części południowo-wschodniej. Generalnie wyższa jest część wschodnia gminy, ale w części zachodniej rzeźbę urozmaicają pagóry, wały i łuki pochodzenia eolicznego (wydmy). Zatem teren gminy jest nachylony ku zachodowi, zgodnie z kierunkiem biegu dolin rzecznych, rozczłonkowujących obszar wysoczyznowy.

Doliny rzeczne są zróżnicowanie wcięte w powierzchnię wysoczyznową, najsilniej wcięta jest dolina Bzury o zbliżonym przebiegu południkowym (sołectwo Karolew, Nakielnica, Ruda Bugaj), gdzie występują wyraźne, urozmaicające krajobraz skarpy. Dno doliny jest tu

---

[21] Opracowano na podstawie Opracowania ekofizjograficznego miasta Aleksandrów Łódzki i Opracowania ekofizjograficznego gminy Aleksandrów Łódzki, Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi, Łódź, 2008r.; Programu Ochrony Środowiska Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętym przez Radę Miejską w Aleksandrowie Łódzkim uchwałą nr XXI/193/04 z dnia 24 czerwca 2004 r.

[22] Wg J. Kondrackiego, Geografia Polski. Mezoregiony fizyczno-geograficzne, Państwowe Wydawnictwo Naukowe, Warszawa, 1998 r.

wąskie, rzędu 80 – 150 m. W części wschodniej gminy (sołectwo Brużyczka Księstwo, Bruzyczka Mała), równoleżnikowy odcinek doliny rzeki coraz bardziej się wypłyca i ku wschodowi łagodnie przechodzi w wysoczyznę. Dno ma charakter płaskiej równiny o szerokości ok. 200 – 400 m.

Dolina rzeki Bełdówki (prawego dopływu Neru), przebiegająca wzdłuż południowo-zachodnich krańców gminy jest mniej wyraźna w morfologii, ale bardziej rozległa i płaska, w dużej części wykorzystywana przez stawy rybne.

W/w rzeki posiadają dopływy boczne o mało zaznaczonych w krajobrazie dolinach.

W południowo-wschodniej części gminy znajduje się mało wyraźny w rzeźbie odcinek cieku Lubczyna – również prawego dopływu Neru.

Miasto Aleksandrów zajmuje rozległe, niewysokie wzniesienie o wysokości ok. 175 – 190 m n.p.m. z kulminacją rzędu ok. 205 m n.p.m. w południowo-wschodniej części. Jego powierzchnia terenu opada łagodnie ku północy, ku dolinie rzeki Bzury, a także ku zachodowi (do wysokości ok. 170 m n.p.m.). Spadki terenu na ogół nie przekraczają 2%. Powierzchnia jest mało urozmaicona, przecięta nielicznymi dolinkami szerokości 50 – 100 m, łagodnie wciętymi w wysoczyznę. W części południowej i południowo-zachodniej miasta, w obszarze wysoczyznowym występują formy wydmowe w postaci rozmytych pól, wałów i łuków. Stanowią one urozmaicenie terenu, osiągając wysokości względne rzędu 3 – 5 m, niekiedy powyżej. Ich zbocza mają zróżnicowane spadki 2 – 8%.

Współczesna rzeźba, z wyjątkiem dolin rzecznych, ukształtowana została przez lądolód zlodowacenia Warty, a glacjalny porządek rzeźby związany jest z arealnym zanikaniem lobu południowowielkopolskiego. Doliny rzeczne powstałe w fazie kataglacjalnej zlodowacenia Warty przez wody roztopowe zostały erozyjnie pogłębione w okresie postglacjalnym, a następnie uległy wypełnieniu osadami rzecznymi w czasie zlodowaceń północnopolskich. W tej fazie zaczęły również kształtować się niecki denudacyjne i płaskodenne dolinki odzwierciedlające układ spływu powierzchniowego z wysoczyzn ku dolinom. Główna faza rozwoju tych form przypada na okresy peryglacjalne zlodowaceń północnopolskich. Najmłodsze wiekowo formy to holoceńskie tarasy zalewowe w dolinach rzek.

Równina stanowiąca lekko falisty poziom denudacyjny została ukształtowana na podłożu glin zwałowych moreny dennej lądolodu Warty. W okresie zaniku lodowca powstały pagórki szczelinowe okolic Bełdówka – Ciężkowa i pola sandrowe zajmujące północne i południowe fragmenty gminy. W okresie zlodowacenia północnopolskiego, w warunkach klimatu peryglacjalnego, tworzyły się wydmy i pola pisaków eolicznych, liczne w okolicach Prawęcic, Sobienia, Chrośna, Rąbienia.

Na terenie gminy występują formy geomorfologiczne pochodzenia: lodowcowego, wodnolodowcowego, rzecznego, eolicznego oraz denudacyjnego.

Działalność gospodarcza człowieka (wycinanie lasów, uprawa roli) przyczyniała się do zachwiania równowagi w przyrodzie i wzmożenia działania procesów rzeźbotwórczych (degradacja, erozja wodna i eoliczna). Największe zmiany w rzeźbie wywołała jednak urbanizacja. Na skutek antropopresji powstały liczne wklęsłe (wykopy, piaskownie, żwirownie, rowy odwadniające) i wypukłe (nasypy, skarpy wzdłuż rzek) formy morfologiczne:

Rzeźba o spadkach 0-3% (znaczna część powierzchni gminy) z przyrodniczego i gospodarczego punktu widzenia nie stwarza zagrożeń dla gospodarki wodnej (jest wolna od zagrożeń erozyjnych). Nie stanowią one również ograniczenia dla działalności gospodarczej i budownictwa. Jednak na obszarach o nachyleniu 0–0,5% nie stwarzających ograniczeń technicznych dla rolnictwa, budownictwa i gospodarki, mogą wystąpić problemy z odprowadzaniem wód, co wiąże się z możliwością ich płytkiego zalegania.

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki na krótkich odcinkach mogą występować powierzchniowe ruchy masowe – osuwanie się mas ziemnych – osuwiska. Zagrożenie stwarzają niestabilne brzegi rzeki Bzury (rzeka podcina bezpośrednio podnóże zbocza jej doliny) w granicach sołectwa Karolew, Ruda Bugaj – głównie lasom, zadrzewieniom, łąkom

oraz polom uprawnym, ale także zabudowie zagrodowej zlokalizowanej przy drodze powiatowej w Karolewie i zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej w Rudzie Bugaj położonej po lewej stronie rzeki Bzury.

Ponadto potencjalne zjawiska geodynamiczne mogą wystąpić na obszarach o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, wydmy).

4.1.3. Budowa geologiczna i grunty

Gmina Aleksandrów Łódzki leży w obrębie północno-wschodniego skrzydła mezozoicznej depresji kredowej niecki łódzkiej wypełnionej osadami wapienno-marglistymi oraz piaskowcami. W zagłębieniach powierzchni mezozoicznej występują lokalnie lagunowe osady trzeciorzędu, na które składają się głównie iły, mułki i piaski.

Utwory wieku górno- i dolnokredowego oraz trzeciorzędowego stanowią podłoże dla utworów czwartorzędowych o powierzchni wykazującej znaczne urozmaicenie i zróżnicowanie[23].

Podłoże mezozoiczne gminy Aleksandrów Łódzki generalnie tworzą utwory górnej kredy wykształcone jako: opoki, opoki z czertami, margle, margle z fosforytami i czertami, wapienie, krzemienie, wkładki piaskowców wapnistych. Utwory dolnej kredy to margle, gezy, piaskowce z glaukonitem, żwirem i fosforytami oraz krzemienie górnego albu. Strop utworów jest bardzo zróżnicowany i kształtuje się na wysokości od ok. 40-55 m p.p.t. (Zgniłe Błoto, Słowak), 70-85 m n.p.m (płn. krańce sołectwa Jastrzębie Górne, Rąbień, Grzymkowa Wola), 100-105 m n.p.m. (Piaskowa Góra, Rąbień AB, Ruda Bugaj) do ok. 125 m n.p.m. (centrum miasta Aleksandrów Łódzki.

Utwory trzeciorzędu wykształciły się o zmiennej miąższości od >10 m (miasto Aleksandrów Łódzki (centrum, Piaskowa Góra), Rąbień AB, Rabień, wsch. krańce sołectwa Jastrzębie Górne), ok. 20-35 m (Piaskowa Góra, Słowak) do ok. 50-60 m (Ruda Bugaj, centrum miasta Aleksandrów Łódzki). Reprezentowane są one generalnie przez mioceńskie iły (w tym pylaste i piaszczyste), a miejscami przez piaski (głównie drobnoziarniste) i mułki miejscami węgliste lub z przerostami węgli brunatnych oraz węgle brunatne. W zachodniej części gminy oraz na zach. krańcach sołectwa Krzywiec brak wykształconych utworów trzeciorzędowych. Miejscami (Rąbień, Wola Grzymkowa, Piaskowa Góra) mają postać zwietrzeliny.

Morfologia terenu jest ściśle związana z budową geologiczną, a zwłaszcza rodzajem utworów przypowierzchniowych. Rzeźba obszaru, jak i budowa geologiczna utworów przypowierzchniowych są konsekwencją zlodowaceń w czwartorzędzie oraz procesów zachodzących w trakcie ustępowania lodowca, okresach interglacjalnych, a także w okresie holoceńskim.

Osady czwartorzędowe na terenie gminy Aleksandrów Łódzki występują powszechnie i tworzą pokrywę o miąższości dość zróżnicowanej. Uzależniona jest ona w znacznym stopniu od ukształtowania stropu podłoża czwartorzędu. Generalnie kształtuje się od ok. 25-30 m (Słowak, Zgniłe Błoto), ok. 55-75 m (Ruda Bugaj, Jedlicze Górne, Grzymkowa Wola, Rąbień) do ok. 85-100 m (Rąbień AB, miasto Aleksandrów Łódzki). Te różnice są wynikiem urozmaicenia powierzchni podłoża jak i współczesnej powierzchni terenu.

Utwory czwartorzędowe związane są ze zlodowaceniem środkowopolskim (stadiał mazowiecko-podlaski (Warty))[24]. W centralnej i wschodniej części obszaru gminy oraz na

---

[23] Na podstawie mapy geologicznej Polski w skali 1:200 000 arkusz Łódź - B - mapa bez utworów czwartorzędowych w skali 1:50 000: Zgierz (590), Parzęczew (589), Lutomiersk (626), Zgierz (590); Kawecka A., Małecka J. (red.); Instytut Geologiczny; Warszawa; 1975.

[24] Na podstawie Szczegółowej mapy geologicznej Polski – arkusze:
627 – Łódź Zachód; Różycki F., Kluczyński S.; Instytut Geologiczny; Warszawa; 1962;
590 – Zgierz;. Klatkowa H, Kamiński J., Szafrańska D.; Państwowy Instytut Geologiczny; Warszawa; 1993;

krańcach zachodnich występują rozległe, nieregularne płaty glin zwałowych (w tym gliny spiaszczone). Znaczną powierzchnię gminy zajmują rozległe pola piasków i żwirów wodnolodowcowych oraz piasków wodnolodowcowych górnych, miejscami zalegające na glinach zwałowych. Lokalnie występują: utwory zastoiskowe w postaci mułków, namułów i piasków zagłębień bezodpływowych oraz kotlinowatych rozszerzeń dolinnych, miejscami na glinach; osady deluwialne w postaci piasków i mułków; piaski, żwiry i głazy moren czołowych oraz piaski, miejscami piaski ze żwirami, wypełniające pagórki kemowe. Wyższe terasy nadzalewowe (4-8 m n. p. rzeki) i budują piaski rzeczne, miejscami z mułkami.

Z okresu schyłkowego plejstocenu pochodzą piaski eoliczne w postaci pokryw lub w wydmach, miejscami zalęgające na glinach zwałowych. Większe skupisko pagórków wydmowych występuje w rejonie Chrośna, Rąbienia, Sobienia.

Najmłodsze utwory powierzchniowe to piaski rzeczne zalewowych terasów rzecznych (1-1,5 m n.p. rzeki) ze żwirami, piaski humusowe, namuły organiczno-piaszczyste oraz lokalnie torfy wypełniające doliny rzeczne. Ciekawym obszarem wystąpień młodych gruntów organicznych jest torfowisko wysokie „Rąbień" objęte ochroną prawną w formie rezerwatu.

W obszarach zabudowy i infrastruktury występują współczesne nasypy antropogeniczne.

Głębokość przemarzania gruntów na obszarze objętym opracowaniem wynosi 1,00 m.

Gliny budujące znaczne obszary gminy zalegają bezpośrednio od powierzchni terenu lub pod niewielkim nadkładem utworów piaszczystych oraz żwirowych. Są one w stanie twardoplastycznym, często w stropie plastyczne. Generalnie są to grunty nośne, choć nierzadko utrudnienia dla budownictwa mogą stanowić wody śródglinowe lub wody naglinowe w strefach płytko zalegających gruntów gliniastych.

Utwory piaszczysto-żwirowe o zróżnicowanej miąższości stanowią piaski drobne i średnie, średniozagęszczone lub zagęszczone, które stanowią nośne podłoże dla budownictwa. W niższych partiach wysoczyzny oraz w warstwach spągowych są one uwilgotnione, co obniża ich nośność. Słabiej nośne są również utwory drobniejszej frakcji. Lokalnie w podłożu utworów piaszczystych mogą wystąpić utwory zastoiskowe w postaci mułków, pyłów, glin pylastych twardoplastycznych, o zmiennej nośności zależnej od uwilgotnienia.

Występujące w granicach gminy utwory eoliczne o różnych miąższościach i zróżnicowanej nośności, zwłaszcza formy wydmowe zbudowane z sypkiego materiału eolicznego są nie wskazane do zabudowy, ze względu na słabą nośność.

Dna dolin rzecznych oraz zagłębienia bezodpływowe wypełniają osady piaszczysto-organiczne, namuły, piaski rzeczne, miejscami utwory torfowe o różnych miąższościach z domieszką części organicznych, które stwarzają niekorzystne warunki do zabudowy.

Do zabudowy nie wskazane są tereny o znacznym nachyleniu (strome stoki).

4.1.4. Surowce mineralne

Rejon miasta i gminy Aleksandrów Łódzki jest mało zasobny w kopaliny użyteczne. Rozpoznane i częściowo eksploatowane są surowce okruchowe – kruszywo naturalne znajdujące się w pagórkach i wzniesieniach pól wodnolodowcowych oraz morenowych.

Na terenie gminy udokumentowano następujące złoża

626 – Lutomiersk; Baliński W.; Państwowy Instytut Geologiczny; Warszawa; 1988;
589 – Parzęczew; Dutkiewicz L.; Państwowy Instytut Geologiczny; Warszawa; 1989

L.p.	Nazwa złoża	Położenie złoża	Rodzaj kopaliny	Stan zagospodarowania	Powierzchnia [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Kierunek rekultywacji	Średnie parametry złoża [m]	Zatwierdzone zasoby geologiczne	Zatwierdzone zasoby przemysłowe
ZŁOŻA UDOKUMENTOWANE NIEEKSPLOATOWANE										
1.	Adamów	Nowy Adamów	surowce ilaste ceramiki budowlanej - glina	złoże rozpoznane szczegółowo	25,11 ~~22,51~~	odkrywkowy	---	grubość nakładu – 0,90 ~~0,60~~ miąższość złoża – 7,90 głębokość spągu – 8,80 ~~8,70~~	Poza filarami: - 1496,00 tys.m^3 w kat. A+B - 218,00 tys. m^3 w kat.C1 W filarach ochronnych: -126,00 tys. m^3 w kat. A+B zasoby geologiczne wg stanu na 01.01.1970 (KZK/012/S/2457/71)	brak
2.	Ciężków	Ciężków	kruszywa naturalne - piasek	eksploatacja złoża zaniechana	3,74 (3,36)	odkrywkowy	leśny	grubość nakładu – 0,89 miąższość złoża – 4,81 głębokość spągu – 5,70	Poza filarami: - 99,65 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2000 (OS.VII-7414/1/01)	brak
3.	Ciężków I	Ciężków	kruszywa naturalne – piasek	eksploatacja złoża zaniechana	1,97	odkrywkowy	leśno-wodny	grubość nakładu – 1,20 miąższość złoża – 10,80 głębokość spągu – 12,00	Poza filarami: - 206,76 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2005 (OS.7512-19/06)	brak
4.	Ciężków II	Ciężków	kruszywa naturalne - piasek	złoże rozpoznane szczegółowo	1,86	odkrywkowy	rolniczo-wodny	grubość nakładu – 0,90 miąższość złoża – 11,10 głębokość spągu – 12,00	Poza filarami: - 346,95 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2016 (OS.6528.2.2017.AK)	brak
5.	Karolew	Karolew	kruszywa naturalne - piasek	eksploatacja złoża zaniechana	7,29	odkrywkowy	leśny	grubość nakładu – 0,20 miąższość złoża – 6,30 głębokość spągu – 6,50	Poza filarami: - 781,70 tys. ton w kat. C1 W filarach ochronnych: - 109,00 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 15.11.1979 (OŚ.III-8513/7/80)	brak
6.	Karolew V	Karolew	kruszywa naturalne - piasek	złoże rozpoznane szczegółowo	1,24	odkrywkowy	rolniczo-wodny	grubość nakładu – 1,20 miąższość złoża – 9,10 głębokość spągu – 10,30	Poza filarami: - 196,88 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2017(OS.6528.2.2018.AK)	brak
7.	Nakielnica	Nakielnica	kruszywa naturalne - piasek	złoże rozpoznane szczegółowo	0,38	odkrywkowy	rolniczy	grubość nakładu – 0,20 miąższość złoża – 5,50 głębokość spągu – 5,00-6,00	Poza filarami: - 35,89 tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2019 (OS.6528.3.2020.MA/7)	brak
8.	Rąbień	Rąbień	piaski kwarcowe d/p cegły wap-piaskowej – piasek kwarcowy niezawodniony	złoże rozpoznane szczegółowo	2,41 ~~2,40~~	odkrywkowy	leśny	grubość nakładu – 0,64 ~~0,65~~ miąższość złoża – 4,13 ~~3,35~~ głębokość spągu – 1,90-8,20 ~~4,10~~	Poza filarami: - 100,00 tys. m^3 w kat. A+B zasoby geologiczne wg stanu na 01.01.1978 (KZK/012/S/3839/78) ~~01.01.1987 (S/38/39/78)~~	brak

L.p.	Nazwa złoża	Położenie złoża	Rodzaj kopaliny	Stan zagospodarowania	Powierzchnia [ha]	Przewidywany sposób eksploatacji	Kierunek rekultywacji	Średnie parametry złoża [m]	Zatwierdzone zasoby geologiczne	Zatwierdzone zasoby przemysłowe
ZŁOŻA UDOKUMENTOWANE EKSPLOATOWANE										
~~1.~~	~~Cieżków~~	~~Cieżków~~	~~kruszywa naturalne - piasek~~	~~złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo~~	~~3,74~~	~~----~~	~~----~~	~~grubość nakładu – 0,89~~ ~~miąższość złoża – 4,81~~ ~~głębokość spągu – 5,70~~	~~Poza filarami: 99,65 tys. ton w kat. C1- zasoby bilansowe wg stanu na 31.12.2000 (OS.VII-7417/01)~~	~~Poza filarami: 99,65 tys. ton w kat. C1- zasoby bilansowe wg stanu na 31.12.2000 (OS.VII-7417-1)~~
~~2.~~	~~Cieżków I~~	~~Cieżków~~	~~kruszywa naturalne – piasek~~	~~złoże zagospodarowane eksploatowane okresowo~~	~~1,97~~	~~odkrywkowy~~	~~Leśno-wodny~~	~~grubość nakładu – 1,20~~ ~~miąższość złoża – 10,80~~ ~~głębokość spągu – 12,00~~	~~Poza filarami: 206,76 tys. ton w kat. C1- zasoby bilansowe wg stanu na 31.12.2005 (OS.7512-19/06)~~	~~brak~~
1.	Karolew III	Karolew	kruszywa naturalne - piasek	złoże zagospodarowane, eksploatowane okresowo	1,56	odkrywkowy	~~Sportowo-rekreacyjny~~ rolniczo-rekreacyjny	grubość nakładu – 0,70 miąższość złoża – 3,10-7,00 głębokość spągu – 3,10-8,00	Poza filarami: - 99,07 ~~97,70~~ tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.1999 (OS.VII-7414/12/00)	Poza filarami: - 99,07-tys. ton w kat. C1 zasoby przemysłowe wg stanu na 31.12.2015 (RŚV.7422.166.2015.CF) ~~brak~~
2.	Karolew IV	Karolew	kruszywa naturalne - piasek	złoże zagospodarowane eksploatowane okresowo	0,39 ~~1,94~~	odkrywkowy	leśny	grubość nakładu – 0,30 miąższość złoża – 3,70 głębokość spągu – do 4,00	Poza filarami: - 18,60 ~~17,66~~ tys. ton w kat. C1 zasoby geologiczne wg stanu na 31.12.2006 (OS.7512-20/07)	brak

Wykaz złóż udokumentowanych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki (stan na 31.12.2014)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web - dostęp na czerwiec 2015 r.)

Wykaz złóż udokumentowanych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki (stan na 12.08.2022r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/ data dostępu: 12.08.2022 r.) oraz Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31.XII.2021r., PIG-PIB 2022

W miejscowości Sanie został wytypowany obszar perspektywiczny – **nr II - "Sanie"** o powierzchni 25 ha. Na obszarze istnieje możliwość udokumentowania złoża lub kilku złóż kruszywa naturalnego dla lokalnych potrzeb budowlanych.

Znajdujące się w obowiązującym planie miejscowym gminy Aleksandrów Łódzki złoże KAROLEW II - złoże piasku wydzielone z południowej części obszaru złoża KAROLEW położone w obrębie działki o nr ewid. 53 w miejscowości Karolew; zostało wyeksploatowane – bilans zaobów wynosi 0;

Zostało ono wygaszone decyzją znak: OS. 6522.1.2.2011.KG/2 wydaną przez Starostę Zgierskiego w dniu 24.02.2011 r.; kierunek rekultywacji terenu przekształconego zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2004, Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

Ponadto na terenie gminy:

- *w 2016 r. w obrębie Ciężków udokumentowano złoże kruszywa naturalnego – piaski „Ciężków II" o powierzchni ok. 1,9 ha,*
- *w 2017 r. w obrębie Karolew udokumentowano złoże kruszywa naturalnego – piaski „Karolew V" o powierzchni ok. 1,2 ha,*
- *w 2020 r. w obrębie Nakielnica udokumentowano złoże kruszywa naturalnego – piaski „Nakielnica" o powierzchni ok. 0,38 ha, w dwóch polach.*

4.1.5. Warunki hydrograficzne i hydrogeologiczne

4.1.5.1. Wody powierzchniowe

Obszar gminy należy do dwóch zlewni I rzędu, tj. Wisły i Odry. Zatem przez obszar gminy przebiega dział I rzędu. W części północno-wschodniej gminy przebiegają działy III rzędu pomiędzy dopływami rzeki Bzury, w części południowej IV rzędu, zaś w części zachodniej – V rzędu.

Północno-wschodnia i wschodnia część gminy, włącznie z miastem Aleksandrów Łódzki (ok. 40%) należy do dorzecza Bzury (lewostronnego dopływu Wisły), największej rzeki regionu łódzkiego. Bzura w górnym biegu płynie ze wschodu na zachód w układzie zbliżonym do równoleżnikowego, skręcając w okolicy Nakielnicy ku północy o przebiegu zbliżonym do południkowego. W granicach gminy do Bzury uchodzi: Sokołówka z własnym dopływem Zimną Wodą, Dopływ z Nakielnicy, Dopływ spod Jedlicza B oraz kilka mniejszych bezimiennych cieków[25].

Zachodnia i południowa część gminy (ok. 60%) należy do dorzecza rzeki Ner, której koryto przebiega poza granicami gminy. Tą część gminy odwadniają prawobrzeżne dopływy Neru – głównie rzeka Bełdówka z dopływami: Kucinka, Dopływ z Adamowa Nowego, Stara Bełdówka oraz ciek Lubczyna odwadniająca jedynie niewielki południowy fragment gminy.

Ponadto na terenie są liczne małe dopływy oraz rowy melioracyjne, z których część prowadzi wodę okresowo, generalnie w okresach obfitych opadów.

Większość cieków obszaru płynie generalnie ku północnemu zachodowi i zachodowi, zgodnie z nachyleniem terenu.

Najbardziej wykształcona jest dolina rzeki Bzury. Rzeka na odcinku od Nakielnicy do północnych granic gminy o przebiegu zbliżonym do południkowego wcięła się znacznie w obszar wysoczyznowy. Ma ona charakter naturalny, z meandrami i odnogami. Na pozostałym swoim przebiegu równoleżnikowym rzeka ma charakter uregulowanego cieku.

[25] Na podstawie Rastrowej Mapy Podziału Hydrograficznego Polski udostępnionej na stronie internetowej Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej (http://mapa.kzgw.gov.pl/)

Pozostałe cieki nie wykształciły wyraźnych dolin, płyną w mało wyraźnych w krajobrazie, lekko wciętych obniżeniach. Rzeka Bełdówka i Kucinka na całym odcinku biegu w granicach powiatu zgierskiego została uregulowana.

Ze względu na specyficzne warunki geologiczne i związane z nimi warunki wodne znaczna część obszaru gminy odwadniana jest sztucznie poprzez sieć rowów melioracyjnych.

W gminie wody stojące reprezentowane są przez liczne stawy w dolinie Bełdówki i jej dopływu Starej Bełdówki. Są to zbiorniki sztuczne, zamknięte zespołami jazów, zastawek i groblami, użytkowane do celów gospodarczych (hodowlanych). Ponadto nieliczne są małe, naturalne oczka wodne. Zbiorniki wodne znajdujące się na terenie gminy Aleksandrów łódzki zajmują powierzchnię równą 205 ha.

W ramach realizacji „Wojewódzkiego Programu Małej Retencji”[26] dla województwa łódzkiego (2005) zgłoszono potrzebę na terenie gminy Aleksandrowa Łódzkiego realizacji pięciu małych zbiorników retencyjnych o powierzchni do 5 ha:

- ✓ zbiornik „Krzysiek” na rowie melioracyjnym o powierzchni 1,5 ha, funkcji: przeciwpowodziowa, wędkarska, do nawodnień;
- ✓ zbiornik „Łobódź” na rowie melioracyjnym o powierzchni 0,5 ha, funkcji: przeciwpowodziowa, wędkarska, do nawodnień;
- ✓ zbiornik „Nakielnica” na rzece Bzura o powierzchni 4,6 ha, funkcji przeciwpowodziowej;
- ✓ zbiornik „Ruda Bugaj” na rzece Bzura o powierzchni 4,3 ha, funkcji: przeciwpowodziowa, wędkarska;
- ✓ zbiornik „Woliński” na rowie melioracyjnym o powierzchni 0,9 ha, funkcji: przeciwpowodziowa, wędkarska, do nawodnień.

Ponadto na pograniczu gminy Aleksandrów Łódzki, Parzęczew oraz Zgierz na rzece Bzurze zgłoszono potrzebę realizacji dużego zbiornika retencyjnego o powierzchni powyżej 5,0 ha, tj. zbiornika „Krasnodęby” o powierzchni zalewu 63 ha i pojemności 950 tys. m^3.

Z upływem lat narodziła się potrzeba uzupełnień wykazu obiektów służących retencjonowaniu wody uwzględnionych w „Wojewódzkim Programie Małej Retencji” dla województwa łódzkiego sporządzonego w 2005 r. Został zatwierdzony Aneks do „Wojewódzkiego Programu Małej Retencji”[27], zgodnie z którym mała retencja będzie realizowana poprzez dodatkowe zbiorniki wodne zgłoszone do realizacji poprzez samorządy lokalne, instytucje, stowarzyszenia oraz Regionalną Dyrekcję Lasów Państwowych w Łodzi i Poznaniu.

Urząd Miejski zgłosił wniosek możliwości realizacji zbiornika „Zgniłe Błoto” (nr 29/A) na rzece Bełdówka o powierzchni ok. 7 ha. Zaś Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi zgłosiła jeden zbiornik w ramach małej retencji leśnej - zbiornik „Bełdów” (nr 24/Ł) o powierzchni 0,26 ha.

Budowa wyżej wymienionych zbiorników powinna być przeprowadzana na zasadach przewidzianych w planach zarządzania ryzykiem powodziowym oraz planach przeciwdziałania skutkom suszy.

4.1.5.2. Melioracje

Obecność w podłożu gruntów półprzepuszczalnych i nieprzepuszczalnych powoduje występowanie lokalnie niekorzystnych stosunków wodnych. Warunki naturalne objawiają się nadmiernym uwilgotnieniem warstw gruntów przypowierzchniowych. Charakterystyczne jest również występowanie nieciągłych poziomów wód w soczewkach śródglinowych lub na

[26] Wojewódzki Program Małej Retencji dla województwa łódzkiego Synteza, BIPROMEL Sp. z o.o. Biuro Studiów i Projektów Gospodarki Wodnej Rolnictwa, Warszawa, październik 2005

[27] Uchwała Nr 581/10 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 13 kwietnia 2010 r.

wkładkach mułkowych, na różnych głębokościach oraz stagnacja wód na powierzchni. Niewłaściwe stosunki wodne wymagały regulacji dla potrzeb rolniczego użytkowania gleb.

Konieczność odwodnień spowodowała, że część obszaru gminy została zmeliorowana siecią drenarską melioracji szczegółowej. Powierzchnia zmeliorowanych gruntów ornych wynosi 2908,51 ha, zaś użytków zielonych – 619,16 ha. Ogólna długość rowów melioracyjnych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki wynosi 149,033 km.

Tabela 21. Melioracje wodne szczegółowe na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

<table>
<tr><th colspan="5">Wyszczególnienie</th><th>Ogółem [wg ewidencji]</th></tr>
<tr><td rowspan="5">Obszar zmeliorowany</td><td colspan="3">Ogółem</td><td rowspan="5">[ha]</td><td>3527,67</td></tr>
<tr><td colspan="3">Gruntów ornych</td><td>2908,51</td></tr>
<tr><td rowspan="3">Trwałych użytków zielonych</td><td colspan="2">Ogółem</td><td>619,16</td></tr>
<tr><td rowspan="2">W tym:</td><td>łąki</td><td>578,26</td></tr>
<tr><td>zagospodarowane</td><td>442,5</td></tr>
<tr><td colspan="4">Rowy i cieki naturalne</td><td>nawadniane</td><td>17</td></tr>
<tr><td colspan="4">Rowy i cieki naturalne</td><td>[km]</td><td>149,033</td></tr>
</table>

Źródło: Dane z Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi – Terenowy Inspektorat w Łodzi

Założone podziemne systemy sieci drenarskich odprowadzające wody gruntowe do zbiorczych rowów melioracyjnych – tzw. kolektorów zbiorczych, są bardzo poważną przeszkodą dla budownictwa kubaturowego. Ich przerwanie dla potrzeb zabudowy może powodować potencjalnie nieustanne podsiąkanie i podtapianie fundamentów budynków. Generalnie wymagana jest ochrona sieci przed zniszczeniem.

W przypadku konieczności zabudowy należy ograniczać kolizje poprzez właściwe przełożenie sieci lub bezkonfliktowe zaprojektowanie przyszłych inwestycji. Wszelkie działania muszą być podejmowane w uzgodnieniu i pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.

4.1.5.3. Zagrożenie powodziowe

W strefie klimatycznej, w której znajduje się powiat zgierski występują dwa rodzaje wezbrań powodziowych:

- ✓ wczesną wiosną - wezbrania roztopowe;
- ✓ letnie (lipiec – sierpień) - wezbrania opadowo–rozlewowe.

Wielkość zagrożenia powodziowego jest uwarunkowana m.in. rzeźbą terenu, możliwościami retencyjnymi zlewni, zatrzymywaniem wody w zbiornikach zaporowych, stopniem zalesienia, istnieniem budowli hydrotechnicznych typu: rów melioracyjny, próg, kanał mogących służyć jako urządzenia retencyjne oraz występowaniem starorzeczy, mokradeł i bagien. Regulacja rzek zmniejsza ich naturalną retencyjność, co skutkuje przyspieszonym odpływem wód z górnych odcinków i może powodować powstanie zagrożenia powodziowego.

Wszystkie wody płynące na terenie gminy mają charakter nizinny. Charakteryzują się krótkotrwałymi wezbraniami tylko w okresach nasilenia opadów, długotrwałymi stanami niskimi i niedużymi przepływami średnimi. Najwyższe stany i wezbrania powodziowe odnotowuje się w miesiącach letnich – głównie w lipcu.

W chwili obecnej sposobem opisu zagrożenia powodziowego są mapy przedstawiające zasięgi zagrożenia i ryzyka powodziowego sporządzane przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej.

W sporządzonej w 2011 r. "Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego" (grudzień 2011 r.)

rzeka Bzura została zakwalifikowana do sporządzenia mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego w I etapie planistycznym. Dlatego też w związku z powyższym oraz w związku z realizacją obowiązku ustalonego przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego dla rzeki Ner zostały sporządzone mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego.

Mapy zagrożenia powodziowego zostały sporządzone dla obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi wyznaczonych dla rzek, dla których istnieje znaczące ryzyko powodziowe lub wystąpienie tego ryzyka jest prawdopodobne. Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego mapy ryzyka powodziowego stanowią podstawę dla planowania przestrzennego na obszarze zagrozenia powodziowego lub dla innych działań mających na celu ograniczanie ryzyka powodziowego.

Sporządzone mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego są dokumentem administracyjnym (dokumentem planistycznym). Obowiązują one od momentu przekazania w/w opracowań organom administarcji - w tym przypadku gminie Rzgów. Zatem rzeka Bzura posiada mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, które obowiązują od kwietnia 2015 r. Na mapach zagrożenia powodziowego zostały wyznaczone zasięgi:

1) *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;*
2) *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;*
3) *obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.*

Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Najważnejszym skutkiem prawnym przekazania map jest obowiązek uwzględniania danych w nich zawartych w różnego rodzaju dokumnetach planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzenego, m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na podstawie materiałów sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszary szczególnego zagrożenia powodzią występują po obu stronach rzeki Bzury na całym jej biegu w granicach administracyjnych gminy.

Są to głównie tereny łąk i pastwisk. Zainwestowanie w stanie istniejącym zlokalizowane w strefie powodziowej występuje jedynie w miejscowości Ruda Bugaj – budynki zlokalizowane niedaleko mostu na drodze powiatowej Nr 5168E (teren zabudowy zagrodowej). Zasięg przestrzenny wylewu wielkiej wody w dolinie rzeki Bzury jest bardzo zróżnicowany szczególnie na jej przebiegu południkowym rzeki - od ok. 20 m w Karolewie do ok. 700 m w Nakielnicy. Na przebiegu równoleżnikowym wnosi od 100 m do 300 m.

*Zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią - **zalew wodą o średnim (raz na 100 lat) i wysokim (raz na 10 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia** w sposób graficzny przedstawiono na rysunkach - uwarunkowania rozwoju obszarów wiejskich i uwarunkowania rozwoju miasta.*

*Ponadto, ze względu na obowiązek uwzględniania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat, w Studium również w sposób graficzny został uwzględniony **zasięg obszarów o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (raz na 500 lat).***

Obszary zagrożenia powodziowego wskazane w Studium nie posiadają zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych.

Wskazanie obszarów zagrożonych powodzią (jedno z zadań Studium) umożliwia władzom samorządowym odpowiednie działania i planowanie, które nie będzie sprzeczne z potrzebami gospodarki wodnej i ochrony przeciwpowodziowej.

Ponadto wzdłuż rzeki Bzury wyznaczono obszary zagrożone podtopieniami[28]. Nie są to strefy zalewu wód powierzchniowych (powodzi), ale przedstawiają maksymalne możliwe zasięgi występowania podtopień (czyli położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) w rejonie i sąsiedztwie doliny rzecznej. Podtopienia zagrażają znacznie większej powierzchni gminy, niż powodzie. W ich zasięgu występuje:

- pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy drodze powiatowej nr 1134E w Nowych Krasnodębach;
- pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy skrzyżowaniu drogi gminnej relacji Łobódź – Nakielnica i drogi powiatowej nr 5168E w Nakielnicy;
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa zlokalizowana wzdłuż drogi gminnej relacji Ruda Bugaj – Aleksandrów Łódzki w Rudzie Bugaj;
- pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy drodze gminnej relacji Brużyczka Mała – miasto Zgierz w Brużyczce Małej;
- pojedyncza zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana przy ul. W. Witosa w mieście Aleksandrów Łódzki.

Zasięg terenów zagrożonych powodzią oraz podtopieniami od rzeki Bzury w sposób graficzny przedstawiono na planszach – „Uwarunkowania rozwoju" dla miasta Aleksandrów Łódzki i dla terenów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki.

Ponadto w zasięgu dolin i obniżeń terenowych występują lokalne podmokłości utrzymujące się przez znaczną część roku. W okresach obfitych opadów, również w czasie roztopów wiosennych, znaczne części dolinek i obniżeń są zalewane oraz silnie podmokłe.

4.1.5.4. Wody podziemne

Gmina Aleksandrów Łódzki znajduje się w strefie średniej zasobności w wody podziemne. Według regionalizacji hydrogeologicznej B. Paczyńskiego (1995) gmina leży w VII regionie hydrogeologicznym zwanym „Łódzkim", w którego granicach wody podziemne poziomów użytkowych (pierwszy poziom wodonośny) występują w utworach czwartorzędowych i kredowych, lokalnie w paleogeńsko-neogeńskich (trzeciorzędowych)[29].

Swobodne zwierciadło wody podziemnej występuje na wysokości od ok. 140 m n.p.m w części zachodniej do ok. 160 m n.p.m. w części wschodniej. Najpłytsze występowanie zwierciadła wód związane jest z osadami holoceńskimi w obrębie den dolin rzecznych i obniżeń (głębokość mniejsza niż 2 m p.p.t.).

Występowanie zwierciadła wód podziemnych na głębokości mniejszej niż 2 m p.p.t. powoduje, iż bezpośrednia lokalizacja zabudowy jest znacznie utrudniona lub niemożliwa.

Wody gruntowe den dolin rzecznych wykazują ścisłe uzależnienie od stanów wody

---

[28] W latach 2003-2006 w Państwowym Instytucie Geologicznym w ramach jednego z zadań Państwowej Służby Hydrologicznej, które dotyczy ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami stanowiącymi zagrożenie dla stref zasilania i poboru wód podziemnych wykonano mapy obszarów zagrożonych podtopieniami w skali 1:50 000 w regionach wodnych kraju (mapa dostępna pod adresem http://epsh.pgi.gov.pl/epsh/).

[29] B. Paczyński B. (red.), Atlas hydrogeologiczny Polski 1:500000, cz. II, PIG, Warszawa, 1995; Paczyński B., Sadurski A. (red.), Hydrogeologia regionalna Polski, t. I, Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 2007.

w rzekach. Wraz z podniesieniem się stanu wód mogą występować lokalne podtopienia. Im dalej od den dolin tym mniejsza jest ta zależność i wahania okresowe związane są w większym stopniu z wielkością i intensywnością opadów atmosferycznych.

Głębokość występowania pierwszego poziomu wodonośnego jest ściśle uzależniona od morfologii terenu i jego budowy geologicznej, a także od zróżnicowania litologicznego osadów. W granicach gminy jego głębokość kształtuje się na poziomie od poniżej 20 m na znacznej części obszaru gminy, 40-80 m w zachodniej, południowej i północno-wschodniej części gminy do nawet 80-120 m i powyżej na terenie miasta i w części południowo-wschodniej gminy[30].

Wody podziemne obszaru gminy Aleksandrów Łódzki mające znaczenie użytkowe ściśle wiążą się z warstwami skalnymi wieku górnokredowego i czwartorzędowego. Na terenie gminy występują dwa użytkowe poziomy wodonośne:

- ✓ górnokredowy w ośrodku porowo-szczelinowym, gdzie szczelinowatość maleje wraz z głębokością związany z utworami szczelinowymi wykształconymi przede wszystkim w postaci wapieni, miejscami marglistych; są to wody o napiętym zwierciadle wody stabilizujacym się na poziomie od ok. 3 – 10 m p.p.t. (Prawęcice, Bełdów – wodociąg) do ok. 20 – 30 m p.p.t. (Aleksandrów Łódzki – wodociąg); poziom ten na terenie gminy został nawiercony na głębokościach od ok. 50-70 m p.p.t. (Bełdów, Prawęcice) do ok. 80-100 m p.p.t. (Aleksandrów Łódzki); stanowi główny poziom wodonośny w gminie ujmowany dla celów komunalnych i przemysłowych;
- ✓ czwartorzędowy w ośrodku porowym w osadach piaszczystych, lokalnie piaszczysto-żwirowych; są to wody o swobodnym zwierciadle wody stabilizująym się na poziomie ok. 5-10 m p.p.t.; występują na głębokościach rzędu ok. 20-40 m p.p.t. pod pierwszymi glinami zwałowymi; na części obszaru gminy stanowi równorzędny poziom wodonośny.

Lokalnie występuje łącznosc hydrauliczna pomiędzy zawodnionymi osadami górnokredowymi i czwartorzędowymi.

W poziomach użytkowych gminy generalnie występują wody dobrej jakości, wymagające nieskomlikowanego uzdatniania do celów konsumpcyjnych. Izolacja pierwszego poziomu wodonośnego od powierzchni na znacznym obszarze gminy ma charakter pełny. Jedynie w części zachodniej ma charakter niepweny, a w północno-zachodniej w ogóle jej brak (sołectwo Stare Karsnodęby, Stary Adamów).

Gmina Aleksandrów Łódzki położona jest w obrebie sześciu jednostek hydrogeologicznych. Stopień zagrożenia dla wód podziemnych jest generalnie średni, a miejscami niski

.

[30] Na podstawie Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:200 000 – arkusz 48 - Łódź; Bierkowska M., Błaszczyk J., Państwowy Instytut Geologiczny, Warszawa, 1984.

Tabela nr 22. Ujęcia wody na terenie gminy Aleksandrów Łódzki

Lp.	Nazwa ujęcia	Głębokość studni [m]	Zasoby zatwierdzone w kat. „B" [m³/h]	Depresja [m]	Max wydajność studni [m³/h]	Ilość otworów	Stratygrafia (Q – czwartorzęd, K3 – kreda górna	Uwagi
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Stacja wodociągowa w Bełdowie	80,0	24,7	8,25	30,0	2 - Studnia nr 11	K3	Zaopatrywane miejscowości: ✓ Bełdów, ✓ Ciężków, ✓ Krzywa Wieś, Pozwolenie wodnoprawne do 30.09.2017 r.
		85,0	30,0	3,75	30,0	2 - Studnia nr 11a – nie jest przygotowany do eksploatacji	K3	
2.	Ujęcie wody w Sobieniu	69,0	62,19	6,8	36,0	2 - Studnia nr 1	Q	Zaopatrywane miejscowości: ✓ Sobień, ✓ Chrośno, ✓ Stare Krasnodęby, ✓ Nowe Krasnodęby, Pozwolenie wodnoprawne do 30.11. 2016 r.
		70,0	62,0	6,0	36,0	2 - Studnia nr 2	Q	
3.	Ujęcie wody w Prawęcicach	100,5	53,24	14,8	13,5	2 - Studnia nr 1	K3	Zaopatrywane miejscowości: ✓ Prawęcice, ✓ Częściowo Sarnówek, Pozwolenie wodnoprawne do 31.01. 2021 r.
		105,0	60,0	14,8	13,5	2 - Studnia nr 2	K3	

4.	Ujęcie miejskie dla rejonu Aleksandrowa Łódzkiego - Woli Grzymkowej Ul. 11-go Listopada 101 - (A-2, A-3, A-4) Ul. Mickiewicza 17 (A-1)	170,0	814,0[A]	27,1[A]	60,0 (571,3 – dla całego ujęcia)	4 - studnia awaryjna A-1 –	K3	Zaopatrywane miejscowości: ✓ Aleksandrów Łódzki, ✓ Antoniew, ✓ Adamów Nowy i Stary, ✓ Brużyczka Mała, ✓ Brużyca Kolonia, ✓ Budy Wolskie, ✓ Grunwald, ✓ Izabelin, ✓ Jastrzębie Górne, ✓ Krzywiec, ✓ Księstwo, ✓ Łobódź, ✓ Placydów, ✓ Rabień, ✓ Rąbień AB, ✓ Ruda Bugaj, ✓ Sanie, ✓ Wola Grzymkowa, ✓ Zgniłe Błoto, ✓ Część Łodzi, Pozwolenie wodnoprawne do 31.12. 2015 r. Zasięg leja depresji ujęcia wynosi R=2783 m
		155,0	814,0[A]	27,1[A]	127,0 (571,3 – dla całego ujęcia)	4 – studnia A-2	K3	
		180,0	814,0[A]	27,1[A]	217,8 (571,3 – dla całego ujęcia)	4 – studnia A-3	K3	
		180,0	814,0[A]	27,1[A]	226,5 (571,3 – dla całego ujęcia)	4 – studnia A-4	K3	
5.	Gospodarstwo Rolne w Bełdowie	35,0	31,15	10,8	23,0	Studnia nr 2 – studnia zasadnicza Studnia nr 1 o głębokości 39,0 m pełni rolę otworu obserwacyjnego	Q	Pozwolenie wodnoprawne do 31.01.2015 r.; Na potrzeby technologiczne gorzelni, cele bytowo-gospodarcze oraz hodowlane

6.	Zakład Farbiarski Bohdan Parysiewicz w Rąbieniu Ul. Pańska 10/12	90,0	6,5	1,9	6,5	1 – studnia nr I	K3	Pozwolenie wodnoprawne do 30.09.2016 r.; Na potrzeby socjalne i technologiczne Zakładu Farbiarskiego oraz do podlewania zieleni Zasięg leja depresji ujęcia wynosi R=65 m
7.	„WAMATEX” Ul. Piotrkowska10/12	302,0	69,0	---	11,0	1 – studnia nr 1	K3	Pozwolenie wodnoprawne do 30.04.2021 r.; Studnia eksploatowana w ramach zasobów eksploatacyjnych ujęcia miejskiego na potrzeby socjalno-bytowe pracowników oraz technologiczne zakładu
8.	Dom Pomocy Społecznej w Rąbieniu AB nr 59	127,0	20,0	2,6	6,0	1 – studnia nr 1	K3	Pozwolenie wodnoprawne do 31.03.2016 r.; Studnia eksploatowana w ramach zasobów eksploatacyjnych ujęcia miejskiego na cele socjalno-bytowe oraz do podlewania zieleni
9.	P.P.H.U. „STOBARW” Ressel i S-ka Spółka Jawna Ul. Spółdzielcza 11/15	163,0	20,0	37,0	35,0	2 – studnia nr II (studnia awaryjna)	K3	Pozwolenie wodnoprawne do 31.01.2015 r.; Na potrzeby technologiczne zakładu Zasięg leja depresji ujęcia wynosi R=170 m
		180,0	35,0	14,9	35,0	2 – studnia nr III (studnia zasadnicza)	K3	
10.	„MARTIS” Mariusz Wawrzyniak Spółka Jawna Ul. Zgierska 5/11	200,0	28,0	43,9	75,0	2 – studnia nr P1	K3	Pozwolenie wodnoprawne do 30.09.2019 r.; Dla utrzymania zakładu w gotowości przeciwpożarowej Zasięg leja depresji ujęcia wynosi R=767 m
		200,0	47,0	43,9	75,0	2 – studnia nr P2	K3	

[A] Zasoby zatwierdzone przy depresji dla całego ujęcia miejskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki

Na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. zlokalizowane są udokumentowane ujęcia wód podziemnych, wymienione w tabeli poniżej.

Tabela 22a. Udokumentowane ujęcia wód podziemnych w granicach zmiany Studium

Lp	ID otworu	Obręb ewidencyjny	Głębokość [m]	Rzędna [m.n.p.m]	Stratygrafia
1	6260041-PGR 2 (CBDG: 813321)	Bełdów	39	150,0	czwartorzęd
2	5900228-PGR 1 (CBDG: 565839)	Nakielnica	17	168,0	czwartorzęd
3	5900051-ZAKŁAD UTYLIZACYJNY 1	Brużyczka Księstwo	29,50	160,00	czwartorzęd
4	5900159-ZAKŁAD UTYLIZACYJNY 1	Brużyczka Księstwo	200,00	162,50	kreda górna
5	(CBDG: 814334)	Brużyczka Mała	bd	179.61	czwartorzęd
6	(CBDG: 813322)	Brużyczka Mała	bd	179.612	czwartorzęd
7	6271289-PPHU STOBARW I	Aleksandrów Łódzki	30,50	179,50	czwartorzęd
8	6271493-PPHU STOBARW II (CBDG: 116323)	Aleksandrów Łódzki	163,00	175,00	kreda górna
9	6271862-PPHU STOBARW III (CBDG: 928336)	Aleksandrów Łódzki	180,00	175,70	kreda górna
10	6271274-PRESENTEX-SPÓŁKA 1	Aleksandrów Łódzki	26,40	179,00	czwartorzęd
11	6271930-MARTIS SPÓŁKA - MAGAZYN P1 (CBDG: 958032)	Aleksandrów Łódzki	200,00	181,24	kreda górna
12	6271931-MARTIS SPÓŁKA - MAGAZYN P2 (CBDG: 958032)	Aleksandrów Łódzki	200,00	180,78	kreda górna
13	6270863-CIEPŁOWNIA 2 (CBDG: 813435)	Aleksandrów Łódzki	260,00	182,20	kreda górna
14	6270862-WAMATEX 1 (CBDG: 816725)	Aleksandrów Łódzki	302,00	189,30	kreda górna
15	(CBDG: 1308423)	Aleksandrów Łódzki	bd	187.56	kreda górna
16	6271051-POM 1	Rąbień	70,00	191,10	trzeciorzęd
17	6271916-ZAKŁAD GEOPLASTYK S1 (CBDG: 945102)	Rąbień	124,00	187,65	kreda górna
18	(CBDG: 57464)	Rąbień	bd	186	kreda górna

19	*6270810-SP-NIA CHEMIKÓW XENON 1 (CBDG: 813340)*	*Rąbień*	*110,00*	*190,80*	*kreda górna*
20	*6270639-SP-NIA CHEMIKÓW XENON 2 (CBDG: 816690)*	*Rąbień*	*106,00*	*190,00*	*kreda górna*
21	*6271243-SP-NIA CHEMIKÓW XENON 3 (CBDG: 73675)*	*Rąbień*	*130,00*	*189,20*	*kreda górna*
22	*6270534-OKNO-PLAST 1 (CBDG: 931601)*	*Rąbień*	*120,00*	*184,20*	*kreda górna*
23	*6270904-UJĘCIE MIEJSKIE A2 (CBDG: 382474)*	*Aleksandrów Łódzki*	*155,00*	*190,20*	*kreda górna*
24	*6270902-UJĘCIE MIEJSKIE A4 (CBDG: 382474)*	*Aleksandrów Łódzki*	*180,00*	*192,50*	*kreda górna*
25	*6270969-ZARZĄD DRÓG LOKALNYCH 1*	*Aleksandrów Łódzki*	*131,00*	*189,50*	*kreda górna*
26	*(CBDG: 67134)*	*Aleksandrów Łódzki*	*bd*	*193.50*	*kreda górna*

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Centralnego Banku Danych Hydrogeologiczny PIG-PIB oraz danych z Systemu Informacji Geologicznej Województwa Łódzkiego SIG

4.1.5.5. Wody geotermalne[31]

Wody geotermalne to wody opadowe, które wnikają w głąb ziemi, gdzie w kontakcie z młodymi, świeżo zastygłymi lub aktywnymi ogniskami magmy, podgrzewają się do znacznych temperatur i dzięki temu mogą być wykorzystywane jako źródło energii (odnawialne). Gmina Aleksandrów Łódzki położona jest w całości w obrębie okręgu szczecińsko – łódzkiego[32], gdzie wody geotermalne występują w zbiornikach kredowych i jurajskich. Potencjalne zasoby energii cieplnej zawartej w wodach geotermalnych w powiecie zgierskim kształtują się na poziomie 947,2 mln tpu.[33]

Na podstawie licznych badań geologicznych stwierdzono, że zbiornik dolnej kredy i dolnej jury wykazują najlepsze właściwości artezyjskie, wodonośnie przepuszczalne. Potencjalnie są one najzasobniejsze w energię cieplną.

Warstwy wodonośne w osadach dolnej kredy składają się głównie z kompleksów piaskowcowych, piaszczysto – węglanowych i piaszczysto – mułkowych. Poprzedzielane są nieciągłymi seriami osadów słabo przepuszczalnych i nieprzepuszczalnych – mułowce i iłowce. Zbiornik dolnokredowy ma największe znaczenie hydrogeologiczne i geotermalne. Mineralizacja nie przekraczająca 20 g/dm^3 oraz dobra zasobność i wysoka temperatura (do 80°C) dają możliwość wykorzystania tych zasobów wód do celów ciepłowniczych. Woda o temperaturze od 20 do 60°C może być wykorzystana do celów balneologicznych i rekreacyjnych. Na terenie powiatu zgierskiego potencjał energii cieplnej zawartej w wodach geotermalnych dolnej kredy kształtuje się na niskim poziomie – 12,2 mln tpu. Zachodnie

[31] Opracowano na podstawie materiału promocyjnego - Energia geotermalna w województwie łódzkim wykonanego przez Biuro Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi, marzec 2007 r.

[32] Wody geotermalne w województwie łódzkim występują w czterech okręgach: grudziądzko – warszawskim, szczecińsko – łódzkim, przedsudecko – północnoświętokrzyskim i sudecko – świętokrzyskim.

[33] tpu – tona paliwa umownego (węgla), jednostka energii.

krańce gminy Aleksandrów Łódzki zostały wskazane jako preferowana strefa wykorzystania wód geotermalnych z utworów dolnej kredy do celów balneologii i rekreacji.

Warstwy wodonośne dolnej jury to kompleksy piaskowców. Mineralizacja do 50 g/dm^3 i temperatura od 20 do 60°C sprzyja rozwojowi balneologii i rekreacji. Wysoka temperatura wody geotermalnej daje możliwość wykorzystania tych zasobów wód do celów ciepłowniczych. Na terenie powiatu zgierskiego występują duże zasoby energii cieplnej zawartej w wodach geotermalnych dolnej jury kształtujące się na poziomie – 395,3 mln tpu. Cała gmina Aleksandrów Łódzki jest obszarem, gdzie występuje możliwość wykorzystania wód geotermalnych w utworach dolnej jury dla celów balneologii i rekreacji - północno – zachodnia część gminy oraz ciepłownictwa – pozostały obszar gminy.

Preferowane strefy wykorzystania wód geotermalnych do celów ciepłownictwa i balneologii na obszarze gminy obrazuje plansza – uwarunkowania przyrodnicze (plansza uzupełniająca będąca w zasobach gminy).

4.1.5.6. Główne zbiorniki wód podziemnych (GZWP)

Przez zachodnią część gminy Aleksandrów Łódzki przebiega granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka. Znaczna część obszaru gminy Aleksandrów Łódzki oraz obszar całego miasta Aleksandrów Łódzki położony jest w obrębie Głównych Zbiorników Wód Podziemnych.

GZWP nr 401 Niecka Łódzka posiada obecnie udokumentowane warunki hydrogeologiczne oraz zweryfikowane na nowo granice i powierzchnie.

- **GZWP nr 401 Niecka Łódzka**[34] **–** jest to duży i jednorodny zbiornik wód podziemnych; poziom zbiornikowy tworzą piaski, żwiry i słabo zwięzłe piaskowce kredy dolnej; gmina Aleksandrów Łódzki położona jest na zachodnich krańcach zbiornika w jego centralnej części, gdzie utwory kredy dolnej są izolowane kilkusetmetrowym kompleksem osadów kredy górnej; poziom kredy dolnej wykształcony jest w facji wapiennej i marglistej; zbiornik ten ma bardzo duże znaczenie jako dodatkowe źródło dla zaopatrzenia ludności w wodę; obszary ochronne GZWP nr 401 wyznaczono na ok. 15% powierzchni całego zbiornika; na pozostałym obszarze zbiornika występują bardzo dobre warunki naturalnej ochrony i nie ma konieczności ustanawiania obszaru ochronnego – stopień podatności[35] poziomu zbiornika na zanieczyszczenia jest mały i bardzo mały (czas dopływu pionowego wody do granic zbiornika wynosi powyżej 50 lat);

Ustalenia zawarte w dokumentacjach hydrogeologicznych zbiorników będą podstawą dla formalnego ustanowienia ochrony na obszarach zasilania (obszary ochronne).

Proces udokumentowania warunków hydrogeologicznych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych stanowi istotny element opracowywania i wdrażania programów gospodarowania wodami w obszarach dorzeczy, dla potrzeb osiągnięcia dobrego stanu wód podziemnych służących do zaopatrzenia ludności w wodę do picia.

Na terenie gminy i miasta, ze względu na położenie jej na zasobach Głównych Zbiorników Wód Podziemnych oraz małe zabezpieczenie poziomu wodonośnego, należy zwrócić szczególną uwagę na działania mające na celu ochronę wód podziemnych.

Zasięg udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – nr 401 został zilustrowany na załączniku graficznym Studium pt. „Uwarunkowania rozwoju”.

[34] Dokumentacja hydrogeologiczna określająca warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka została zatwierdzona przez Ministra Środowiska Decyzją DGKhg-4731-3/6997/15561/14AK z dnia 15.04.2014 r.

[35] Jest to podatność naturalna, zależna jedynie od budowy geologicznej i warunków krążenia wód. W warunkach znacznych zmian antropogenicznych strefy przypowierzchniowej, podatność ta może być silnie zmieniona.

4.1.6. Warunki geologiczno-inżynierskie

Warunki geologiczno-inżynierskie w obszarze gminy i miasta pod względem nośności i poziomu wód gruntowych są generalnie korzystne dla wszelkich rodzajów budownictwa. Na przeważającym obszarze gminy panują zespoły warunków wysoczyzny lub równiny morenowej oraz równiny wodnolodowcowej cechujące się dobrą i bardzo dobrą nośnością oraz najczęściej prostymi dla posadowień bezpośrednich warunkami gruntowymi z wyjątkiem lokalnych obniżeń terenowych oraz pagórów o większych spadkach, również stromych skarp. Na tych obszarach o jakości warunków budowlanych decyduje zwykle poziom występowania I poziomu wodonośnego, przepuszczalność podłoża oraz nachylenie terenu.

Lokalnie mniej przydatne warunki dla zabudowy wynikają głównie z potencjalnie gorszych stosunków wodnych (wody śródglinowe, płytkie wody wierzchówkowe). Na tych terenach należy liczyć się z koniecznością obniżenia lustra wody dla potrzeb zabudowy. Ograniczeniem wynikającym z warunków wodnych są tereny zmeliorowane. Nie wskazane są do zabudowy tereny o nachyleniu powierzchni przekraczającym 5% (m.in. skarpy, wały i pagóry wydm).

W strefach dolin denudacyjnych panują najczęściej średnio korzystne warunki gruntowo-wodne i złożone warunki geotechniczne.

W strefach dolin rzecznych zaś panują najczęściej mało korzystne warunki gruntowo-wodne i złożone warunki geotechniczne.

Tereny obniżeń dolinnych generalnie nie nadają się pod rozwój urbanizacji. Jest to podyktowane przez:

- ✓ względy techniczne (zabudowa nie wskazana na gruntach słabonośnych lub nienośnych),
- ✓ względy przyrodnicze (doliny stanowią naturalne korytarze ekologiczne z zielenią oraz rynny wentylacyjne, winny pozostawać jako tereny otwarte; są to obszary o największych walorach przyrodniczych w gminie),
- ✓ względy bezpieczeństwa (są to obszary narażone na podtapianie w okresach występowania wielkich wód oraz potencjalne zalewanie).

Pod rozwój urbanizacji nie wskazane są także tereny wałów i pagórów wydmowych

4.1.7. Warunki klimatyczne

W wyniku podziału Polski według A. Wosia[36] na regiony klimatyczne w świetle frekwencji dni z różnymi typami pogody gmina Aleksandrów Łódzki leży w granicach regionu XVII, tj. regionu środkowopolskiego. Wyróżnia się on na tle innych regionów znaczniejszą liczbą dni z pogodą bardzo ciepłą oraz dni dość mroźnych z dużym zachmurzeniem i opadem. Jest to strefa tzw. cyrkulacji zachodniej i południowo-zachodniej. Gmina Aleksandrów Łódzki charakteryzuje się krótką i dość chłodną wiosną, długim latem oraz długą i chłodną zimą.

Analizowany obszar znajduje się w strefie wpływu klimatów suboceanicznego i kontynentalnego. W ciąg całego roku, podobnie jak w całej Polsce środkowej, przeważa równoleżnikowa cyrkulacja mas powietrza, ze szczególną preferencją wilgotnych mas powietrza polarnomorskiego (45% dni w ciągu roku) oraz polarnokontynentalnego (38% dni w ciągu roku), napływających z zachodu, a w mniejszym zakresie ze wschodu. Również roczny rozkład prędkości wiatru jest analogiczny, jak na obszarze całej Polski. Maksymalne prędkości występują zimą i wiosną. W skali roku przeważają wiatry zachodnie i południowo-zachodnie – stanowią łącznie 30-32% wiatrów rocznie.

[36] Woś A., Zarys klimatu Polski, Wydawnictwo Naukowe UAM, Poznań, 1996

Średnia prędkość wiatru jest niewielka. Istotną cechą warunków anemometrycznych jest niezbyt częste występowanie bardzo silnych wiatrów. Wiatry silne najczęściej wieją w miesiącach zimowych, w styczniu średnio 6 dni na miesiąc z wiatrem powyżej 10 m/s, w marcu – 5 dni. Ogólnie w ciągu roku występuje 36 dni z wiatrem silnym. W ciągu roku przeważają wiatry słabe (3,6 m/s). Cisze atmosferyczne są najczęściej obserwowane jesienią i latem (średnio w roku stanowią blisko 16%).

Wiatry mają duże znaczenie dla formowania się topoklimatów i kierunków rozprzestrzeniania zanieczyszczeń. Najlepiej przewietrzanymi terenami na obszarze gminy są tereny wyniesione.

Opady atmosferyczne wykazują wyraźne uzależnienie od ukształtowania terenu. Średni roczny opad atmosferyczny jest stosunkowo niski i wynosi 526 mm. Roczna suma opadów z wielolecia waha się w granicach 500 - 540mm (przy średniej kraju 635 mm). Na okres letni przypada większość opadów (maksimum w lipcu – 105 mm), najmniej opadów notuje się zimą i wczesną wiosną (minimum w styczniu – 31 mm). W ciągu roku występuje 155 dni z opadem atmosferycznym, z czego 9 dni z opadem powyżej 10mm. Częstotliwość występowania opadów nawalnych największa jest w okresie czerwiec-sierpień. Susze najczęściej występują w sierpniu i we wrześniu, a nadmiar opadów w lipcu. Pokrywa śnieżna utrzymuje się średnio przez okres 1,5 miesiąca w ciągu roku.

Charakterystyczną cechą przebiegu zachmurzenia jest wyraźny rytm roczny z maksimum w zimie, a minimum w sierpniu i wrześniu. Średnie roczne zachmurzenie sięga ok. 5,0 stopnia pokrycia nieba (w skali 1:10).

Wilgotność względna osiąga wartość średnio 80%. Zróżnicowanie stosunków wilgotnościowych, prócz ilością opadów atmosferycznych, wywołane jest rzeźbą trenu, roślinnością, głębokością zalegania wód gruntowych. Najwyższą wilgotnością cechują się tereny położone w obrębie dolin rzecznych (nawet do 90–100%). Znaczne powierzchnie leśne (północna, południowo-zachodnia I południowo-wschodnia część gminy) również wpływają na zwiększenie wilgotności powietrza. Najkorzystniejsze tereny wilgotnościowe posiadają tereny wyniesione o głęboko zalegającej wodzie gruntowej.

Dni z mgłą najwięcej notuje się w październiku. Najczęściej obserwuje się je na terenach o dużym uwilgotnieniu, w dolinach i obniżeniach. Powstawaniu mgieł sprzyjają również jądra kondensacyjne występujące w dużej liczbie nad obszarami zwartej zabudowy miasta (na skutek emisji zanieczyszczeń).

Średnia roczna temperatura powietrza wynosi 8,2ºC, a dobowe wahania temperatury wynoszą 8,8ºC Najwyższą średnią temperaturę notuje się w lipcu – 18,5ºC, natomiast najniższą w styczniu – (-3,0ºC). Liczba dni mroźnych waha się w granicach 30-40 dni, a liczba dni z przymrozkami od 90 do 100 dni. Najlepsze warunki termiczne w obrębie gminy posiadają tereny położone poza zasięgiem inwersji dolinnych o głębokim zaleganiu wód gruntowych, o korzystnych warunkach solarnych i wilgotnościowych. Zróżnicowanie warunków termicznych pomiędzy dolinami rzek a terenami wyniesionymi może osiągnąć 4ºC.

Zależny od temperatury okres wegetacyjny roślin trwa mniej więcej od 4 kwietnia do 1 listopada. Warunki klimatyczne na obszarze gminy Aleksandrów Łódzki są zatem korzystne dla rolnictwa.

Doliny rzek oraz większych cieków stanowią naturalne rynny spływowe dla mas powietrza.

Ogólne cechy przedstawionego wyżej klimatu gminy Aleksandrów Łódzki ulegają zróżnicowaniu na tzw. topoklimaty w zależności od lokalnych warunków, tj. rzeźba terenu, rodzaj i pokrycie podłoża, głębokość zalegania wód gruntowych, zabudowa, rodzaj zagospodarowania przestrzeni. Największy wpływ ww. czynników jest zauważalny w dniach o pogodzie wyżowej – zwłaszcza bezchmurnej i bezwietrznej (w czasie dni pochmurnych oddziaływanie to prawie nie występuje):

- Najkorzystniejsze warunki klimatyczno-zdrowotne występują w obrębie terenów otwartych wysoczyzny - na obszarach o korzystnej ekspozycji południowej - dobre nasłonecznienie, dobre warunki termiczne, znaczne wyniesienie ponad dno doliny - dobre przewietrzanie terenu, dobre warunki wilgotnościowe, rzadkość występowania mgieł.
- Średniokorzystne warunki występują na obszarze - terenów wysoczyzny otoczonych lasami i terenów leśnych - utrudnione, niedostateczne przewietrzanie obszarów, słabe nasłonecznienie, często występujące mgły poranne, znaczna wilgotność.
- Niekorzystne lub mało korzystne warunki topoklimatyczne posiadają:
  - ✓ tarasy zalewowe dolin - strefy częstych inwersji termicznych (zalegania lub spływu chłodnych mas powietrza), złe warunki solarne i wilgotnościowe, częste mgły i przymrozki, obszary o charakterze korytarzy wentylacyjnych,
  - ✓ boczne dolinki i obniżenia w obrębie wysoczyzny - również częściowo narażone na inwersje, o gorszych warunkach solarnych i wilgotnościowych. Spełniają rolę rynien grawitacyjnego spływu chłodnych mas powietrza i wód okresowych ku dolinie. Nie powinny być zabudowywane i przegradzane, w celu umożliwienia swobodnego przepływu powietrza.

4.1.8. Warunki glebowe

O charakterze pokrywy glebowej w znacznym stopniu decydują utwory powierzchniowe. W granicach obszaru gminy Aleksandrów Łódzki dominują utwory plejstoceńskie. Skałą macierzystą są osady pochodzące z przełomu plejstocenu i holocenu oraz występują również osady holoceńskie.

Przydatność rolniczą gleb określają klasy bonitacyjne wyróżniane na podstawie: budowy profilu glebowego (typ i podtyp gleby, rodzaj, gatunek, miąższość poziomu próchnicznego i zawartość próchnicy, skład chemiczny gleby i jej odczyn, oglejenie, właściwości fizyczne); stosunków wilgotnościowych uwarunkowanych położeniem w terenie; wysokością bezwzględną[37].

Gleby na terenie gminy Aleksandrów Łódzki charakteryzują się bardzo dużym zróżnicowaniem zarówno pod względem typu gleb jak i przydatności rolniczej. W zależności od rodzaju skał budujących podłoże na terenie gminy wytworzyły się następujące typy gleb[38]:

- ✓ gleby brunatne wyługowane - podstawowy typ gleby na terenie gminy, żyzne gleby brunatne właściwe występują tylko w sołectwie Nakielnica;
- ✓ gleby czarne ziemie zdegradowane - podstawowy typ gleby na terenie gminy, żyzne czarne ziemie właściwe występują tylko w sołectwie Rąbień;
- ✓ gleby pseudobielicowe – zajmujące największe powierzchnie w sołectwie Prawęcice, Sobień, Stary Adamów, Zgniłe Błoto, Brużyczka Księstwo, Rąbień AB;
- ✓ gleby murszowe – wykształciły się w obniżeniach terenu oraz w dolinie rzeki Bełdówki, Dopływu z Adamowa Nowego, rzeki Kucinki oraz miejscami w dolinie rzeki Bzury;
- ✓ mady – wypełniają przede wszystkim dolinę rzeki Bzury i jej dopływu – rzeki Sokołówki oraz miejscami dolinę rzeki Bełdówki;
- ✓ gleby mułowe-torfowe oraz torfowe – wykształcone lokalnie, największą powierzchnię zajmują w dolinie rzeki Zimna Woda oraz Bełdówki (u ujścia Dopływu z Adamowa Nowego); torf niski występujący w Piaskowej Górze, w zagłębieniu bezodpływowym, tworzy rezerwat torfowiskowy.

---

37 Szponar A., Fizjografia urbanistyczna, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa, 2003

38 Na podstawie Mapy glebowo-rolniczej w skali 1:5 000. Gmina Aleksandrów sporządzonej przez ; Wojewódzkie Biuro Geodezji i Terenów Rolnych w Łodzi, Łódź, 1980, t. I i II. Obejmuje ona mapy glebowo-rolnicze dla poszczególnych wsi w skali 1:5 000 oraz Aneks do mapy glebowo-rolniczej.

Gleby wykształciły się na różnych rodzajach podłoża, przede wszystkim na podłożu gliniasto-piaszczystym i piaszczystym – z piasków różnej genezy (luźnych, słabo gliniastych, gliniastych lekkich, gliniastych mocnych (miejscami pylastych)). Gleby wytworzone z glin to przede wszystkim bielice, brunatne i czarne ziemie. Zaś w glebach wytworzonych z piasków dominującymi typami są gleby brunatne wyługowane i czarne ziemie zdegradowane. Od rodzaju, budującej glebę, skały macierzystej zależy jej wartość rolnicza.

Największą wartość rolniczą z uwagi na właściwe stosunki wodne, strukturalność oraz zasobność w próchnicę i składniki pokarmowe mają czarne ziemie oraz gleby brunatne i bielicowe wytworzone z gliny zwałowej. Zaliczone są one do kompleksu pszennego dobrego i głównie IIIa klasy bonitacyjnej. Gleby te występują w niewielu rejonach gminy: w Rąbieniu, Nakielnicy oraz płatami w sołectwie Brużyczka Księstwo, Brużyczka Mała i Ruda Bugaj oraz na północnych krańcach miasta.

Drugą grupę pod względem wartości rolniczej stanowią gleby bielicowe, brunatne wyługowane oraz czarne ziemie, wytworzone z gliny zwałowej o lżejszym składzie mechanicznym oraz piasków gliniastych. Przy właściwej technice i intensywnym nawożeniu mogą dać wysokie plony. Należą one do kompleksów żytniego bardzo dobrego i dobrego. Są to gleby głównie IIIb i IVa klasy bonitacyjnej (wyjątkowo IVb). Występują w północnych i północno-wschodnich rejonach gminy (Nakielnica, Brużyczka Mała, Jastrzębie Górne, Brużyczka Księstwo, wschodnia część Rudy Bugaj i północne krańce miasta), w części południowo-zachodniej i zachodniej (Prawęcice, Bełdów, Zgniłe Błoto) oraz w rejonie Rąbienia i Krzywca.

Słabsze wartości rolnicze posiadają gleby wytworzone z piasków gliniastych płytkich na piaskach luźnych oraz piasków słabo gliniastych (gleby brunatne wyługowane, bielicowe, czarne ziemie, piaski murszaste i mady). Są to gleby zbyt lekkie, przepuszczalne, okresowo za suche lub okresowo podmokłe. Należą one do kompleksu żytniego słabego i V klasy bonitacyjnej. Największe obszary występują w obrębie sołectw Jastrzębie Górne, Brużyczka Księstwo, Rąbień, Ruda Bugaj, Sanie, Sobień, Bełdów, Zgniłe Błoto). Są to także gleby kompleksu zbożowo-pastewnego słabego (sołectwa Adamów Stary, Ruda Bugaj, Wola Grzymkowa, Zimna Woda, wschodnia i zachodnia część miasta).

Najsłabszą wartość rolniczą mają gleby wytworzone z piasków luźnych, głównie brunatne wyługowane, a miejscami bielicowe – gleby zbyt suche zaliczone do kompleksu żytniego najsłabszego i VI klasy oraz czarne ziemie zdegradowane i piaski murszaste – gleby okresowo zbyt podmokłe należące do kompleksu zbożowo – pastewnego słabego oraz V i VI klasy bonitacyjnej. Zajmują duże powierzchnie głównie w sołectwach Karolew, Ciężków, Słowak, Wola Grzymkowa, Budy Wolskie, Krzywiec.

Część słabych gleb wytworzonych z piasków luźnych, rzadziej z piasków słabo gliniastych porastają kompleksy leśne.

W dolinach Bzury, Bełdówki i innych cieków i obniżeniach terenowych występują trwałe użytki zielone, głównie średnie i słabe, wykorzystywane jako łąki i pastwiska, na madach, glebach mułowo-torfowych, czarnych ziemiach, torfach i murszach o zróżnicowanej wartości rolniczej, głównie IV-VI klasy bonitacyjnej.

Na obszarze gminy przeważają gleby średnie i słabe należące do IV i V klasy bonitacyjnej, które stanowią 75,2% pokrywy glebowej gminy. Znaczną powierzchnię, prawie 20% stanowią gleby najsłabsze – Vi klasa bonitacyjna. Najżyźniejsze gleby gminy – gleby III klasy bonitacyjnej występują na niewielkiej powierzchni i zajmują łącznie około 6%. Największe powierzchnie zajmują w Nakielnicy, Starym Adamowie, Prawęcicach i Zgniłym Błocie. W bezpośrednim sąsiedztwie występują gleby IVa i IVb. Zatem kompleksy najżyźniejszych gleb w obrębie gminy występują wyspowo, z największym udziałem w części północno-wschodniej i centralnej.

Tabela 23. Struktura jakości gleb gminy Aleksandrów Łódzki wg klas bonitacyjnych i rodzajów gruntów.

Jednostka	Powierzchnia gruntów w poszczególnych klasach bonitacyjnych						
	gruntów ornych						
	IIIa	IIIb	IVa	IVb	V	VI	Razem
[ha]	75,9	432,1	618,8	968,1	2550,4	1207,3	5852,6
%	0,9	5,2	7,5	11,7	30,8	14,6	70,7
	użytków zielonych - pastwiska						
	III		IV		V	VI	Razem
[ha]	9,2		321,6		232,5	44,5	607,8
%	0,1		3,9		2,8	0,5	7,3
	użytków zielonych - łąki						
	III		IV		V	VI	Razem
[ha]	7,8		410,5		317,3	63,0	798,6
%	0,09		4,96		3,83	0,76	9,65
	gruntów leśnych						
	III		IV		V	VI	Razem
[ha]	---		82,0		722,9	213,1	1018,0
%	---		1,0		8,7	2,6	12,3
	Razem						
[ha]	525		2401		3823,1	1527,9	8277
%	6,3		29,0		46,2	18,5	100

Źródło: opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej gminy Aleksandrów Łódzki w skali 1:1 000

Około 17% pokrywy glebowej gminy zajmują użytki zielone generalnie IV – VI klasy bonitacyjnej, a 12% gleby leśne.

Znaczna część gruntów ze względu na złe warunki wodne oraz słabo przepuszczalną skałę macierzystą (m.in. glina) na terenie gminy została zmeliorowana.

W wyniku działalności człowieka znaczna część pokrywy glebowej miasta i częściowo gminy uległa zniszczeniu (np. pod zabudową, infrastrukturę techniczną). W wyniku prowadzenia prac ziemnych doszło do przemieszania poziomów genetycznych gleb, czy nawet usunięcia poziomu próchnicznego. Modyfikacjom mogła ulec: struktura gleby, zawartość próchnicy, odczyn, skład mechaniczny i chemiczny, właściwości fizyczne. Grunty niesklasyfikowane stanowią około 20% powierzchni gminy, gdzie znaczny udział mają tereny zainwestowane.

Gleby pochodzenia mineralnego klasy I-III oraz grunty leśne są chronione prawem przed zmianą użytkowania[39].

Gleby gminy, mimo ich dobrego rodzaju i typu wykazują zróżnicowanie, zależne od struktury podłoża, jego składników o pozostałych elementów środowiska, głównie rzeźby i stosunków wodnych. Generalnie gleby gminy wymagają wielu nakładów i zabiegów agrotechnicznych.

Gleby wytworzone z gruntów gliniastych, słabo przepuszczalnych wymagają odwadniania, wymagają go również gleby w terenach o lokalnie słabym odpływie. Natomiast gleby wytworzone z utworów piaszczysto-żwirowych są zbyt przepuszczalne i okresowo przesuszone. Plony z nich uzależnione są od przebiegu warunków pogodowych (ilości opadów) w okresie wzrostu roślin.

Na ogół gleby gminy są ubogie w składniki pokarmowe i wymagają dużych nakładów – nawożenia mineralnego (potas i fosfor) i organicznego. Większość charakteryzuje również znaczny poziom zakwaszenia i wymaga wapnowania.

[39] Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jedn. Dz. U. 2004, Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.)

4.1.9. Szata roślinna

Generalny, morfologiczny podział gminy i uwarunkowania przyrodnicze odzwierciedlają intensywność pokrycia terenu szatą roślinną, zwłaszcza zielenią wysoką, jak również jej charakter. W obszarze gminy szata roślinna jest zróżnicowana pod względem jakości, intensywności i rangi.

Zgodnie z geobotanicznym podziałem Polski[40] gmina Aleksandrów Łódzki położona jest w Pasie Wyżyn Środkowych, w Krainie Północnych Wysoczyzn Brzeżnych i w okręgu Łódzko-Piotrkowskim.

Zgodnie z kryteriami podziału kraju na krainy i dzielnice przyrodniczo-leśne lasy gminy Aleksandrów Łódzki położone są w VI Małopolskiej krainie przyrodniczo – leśnej, 1 dzielnicy Łódzko-Opoczyńskiej, mezoregionie Sieradzko-Łódzkim.

W związku z historycznie i przyrodniczo uwarunkowanym rozwojem rolnictwa, a w dalszej kolejności osadnictwa pierwotna roślinność gminy uległa znaczącej zmianie. Miejsce lasów zajęły pola uprawne, a następnie zabudowa oraz tereny komunikacyjne.

Stan przeobrażenia szaty roślinnej gminy obrazuje struktura użytkowanie ziemi.

Tabela 24. Struktura użytkowania gruntów (stan na 01.01.2011 r.)

Wyszczególnienie				**Powierzchnia gruntów [ha]**
Użyt ki rolne	Ogółem			7376
	W ty m:	grunty orne		5372
		sady		78
		łąki trwałe		764
		pastwiska trwałe		578
		grunty rolne zabudowane		292
		grunty pod stawami		220
		grunty pod rowami		72
Grun ty leśne oraz zadr zew. i zakr zew.	Ogółem			3094
	W ty m:	lasy		2981
		grunty zadrzewione i zakrzewione		113
Tere ny zabu dowa ne i zurb anizo wane	Ogółem			1084
	W ty m:	tereny mieszkaniowe		615
		tereny przemysłowe		36
		inne tereny zabudowane		52
		zurbanizowane tereny niezabudowane		58
		tereny rekreacji wypoczynkowej		10
		T er e	drogi	313
			tereny kolejowe	---

[40] Wg. W. Szafera, K. Zarzyckiego, Szata roślinna Polski, PWN, Warszawa, 1977.

		nykomunikacyjne	inne	---
		użytki kopalne		---
Grunty pod powierzchniowymi wodami płynącymi				19
Użytki ekologiczne				3,34
Nieużytki				63

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki

Największymi skupiskami zieleni wysokiej w gminie są lasy. Stanowią one w gminie znaczną powierzchnię i są jednocześnie najważniejszą grupą zbiorowisk pod względem walorów krajobrazowych, ekologicznych i przydatności gospodarczej. Łączna powierzchnia lasów w 2010 r. (stan na 01.01.2011 r.) wynosiła 2872 ha, co daje wysokii stopień lesistości wynoszący ok. 25,6% powierzchni gminy. Lesistość gminy jest jedną z najwyższych w powiecie zgierskim, ale znacznie niższa od lesistości kraju (29,2%[41]). Lasy Skarbu Państwa zajmują 2265 ha, będące własnością osób fizycznych (prywatne) - 685 ha, a gmin i związków międzygminnych – 24 ha.

Lasy państwowe są własnością Skarbu Państwa w zarządzie Lasów Państwowych. Gospodarkę leśną na terenie gminy prowadzi Nadleśnictwo Grotniki (leśnictwo Smulsko, Bełdów, Chrośno i Ustronie) pod nadzorem Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi.

Niektóre zwarte kompleksy lasów państwowych stanowią pozostałości pierwotnych lasów. Kompleksy leśne koncentrują się w północno-zachodniej (Stary Adamów, Chrośno), południowo-zachodniej (Bełdów, Ciężków) i południowej (Krzywiec) części gminy. Są to głównie siedliska borowe - bór świeży, bór mieszany świeży oraz lasu mieszanego świeżego. Najpowszechniejszym drzewostanem jest sosna jako monokultura lub z domieszką brzozy i dębu. Wiek drzew jest różny mieści się w kasach I-IV. Stare drzewostany występują głównie w centralnych partiach kompleksów leśnych.

Lasy na terenie gminy są lasami wielofunkcyjnymi obok funkcji gospodarczych wypełniają także funkcje dydaktyczne, rekreacyjno-turystyczne, historyczne, ekologiczne, krajobrazowe i kulturowe. Uwzględniając powyższe można wyodrębnić trzy zasadnicze grupy lasu tj: rezerwaty, lasy gospodarcze i lasy ochronne. Na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki za lasy ochronne uznano[42] lasy Skarbu Państwa położone w obrębie leśnym Grotniki w oddziałach leśnych[43]:

- ✓ 304, 359, 370, 371, 376, 377, 389 - lasy wodochronne;
- ✓ 240, 261, 262, 264, 265, 269A, 270-272, 276, 281-285, 288, 289-292, 338, 340-343, 385-388, 405, 410, 412 - lasy wodochronne, położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. Mieszkańców;

41 Stan na 31 grudnia 2010 r.
42 Zgodnie z Decyzją Ministra Środowiska Nr DL.lp-0233-10/04 z dnia 26.02.2004 r.
43 Wg stanu z 01.01.2004 r.

- ✓ 389 - lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej, wodochronne o powierzchni łącznej około 1ha;
- ✓ 387, 388 - lasy stanowiące ostoje zwierząt podlegających ochronie gatunkowej, wodochronne, położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców;
- ✓ 96, 240, 250, 251, 261, 262, 264-267, 267A, 268, 269, 269A, 270-304, 338-362, 364-372, 376-391, 393, 395, 405-420, 424 - lasy położone w granicach administracyjnych miast i w odległości do 10 km od granic administracyjnych miast liczących ponad 50 tys. mieszkańców.

Do kompleksów lasów państwowych przylegają na ogół niewielkie kompleksy lasów prywatnych.

Tabela 25. Lasy prywatne na terenie gminy Aleksandrów Łódzki – charakterystyka.

Wieś	Powierzchnia lasów [ha]	Typ siedliskowy – powierzchnia w ha						Główne gatunki panujące	Powierzchnia drzewostanów do przebudowy [ha]
		Bśw	Bw	BMśw	BMw	Ol	Inne		
Antoniew	1,07	---	---	1,07	---	---	---	So, Db	---
Bełdów	8,76	---	---	8,76	---	---	---	So, Dbb	---
Brużyczka Księstwo	53,01	49,62	1,89	---	---	1,5	---	So, Ol	0,72
Brużyczka Mała	23,96	19,63	1,35	1,88	---	1,1	---	So, Dbb, Ol	0,96
Budy Wolskie	24,28	17,31	3,34	1,31	---	2,32	---	So, Dbb, Ol	---
Chrośno	6,83	---	---	6,83	---	---	---	So, Dbb	---
Ciężków	30,91	0,48	0,62	27,99	---	---	1,82	So, Dbb	---
Jastrzębie Górne	10,83	6,9	0,9	0,89	1,47	0,67	---	So, Dbb, Ol	0,41
Karolew	30,79	30,79	---	---	---	---	---	So	---
Kolonia Brużyca	9,9	0,83	---	9,07	---	---	---	So, Dbb	---
Krzywiec	16,27	14,79	0,96	---	---	0,41	0,11	So, Ol	---
Łobódź	19,27	15,27	0,62	3,38	---	---	---	So, Dbb	0,51
Nakielnica	19,47	16,56	0,14	2,77	---	---	---	So, Dbb	0,15
Nowe Krasnodęby	9,59	---	---	5,37	---	4,22	---	So, Dbb, Ol	---
Nowy Adamów	27,56	24,34	2,89	0,33	---	---	---	So, Dbb	---
Prawęcice	18,35	3,98	---	13,18	---	1,19	---	So, Dbb, Ol	---
Rabień AB	59,99	54,87	0,2	4,92	---	---	---	So, Dbb	---
Rąbień	46,69	17,41	1,95	17,67	0,74	8,71	---	So, Dbb, Ol	0,29
Ruda Bugaj	66,08	55,19	6,87	1,35	---	2,67	---	So, Dbb, Ol	0,33
Sanie	5,1	1,15	---	3,95	---	---	---	So, Dbb	---
Słowak	34,3	27,01	---	6,71	---	---	0,58	So, Dbb	0,4
Sobień	35,4	14,85	---	20,55	---	---	---	So, Dbb	---
Stare Krasnodęby	18,99	13,87	---	4,91	----	0,21	---	So, Dbb, Ol	---

Stary Adamów	14,78	14,78	---	---	---	---	---	So	---
Wola Grzymkowa	31,7	---	---	29,13	---	2,57	---	So, Dbb, Ol	---
Zgniłe Błoto	23,5	21,0	---	0,54	---	0,96	1,0	So. Dbb, Ol	0,75
Razem	647,38	420,63	21,73	172,56	2,21	26,53	3,51	So. Db, Ol	4,52

So – Sosna pospolita, Db – Dąb, Dbb – dąb bezszypułkowy, Ol – Olsza czarna

Źródło: opracowanie własne na podstawie „Uproszczonego planu urządzenia lasów" położonych na terenie poszczególnych wsi oraz „Inwentaryzacji stanu lasów" dla wsi Chrośno, Sanie, Nowe Krasnodęby, Kolonia Brużyca, Antoniew, Bełdów na okres od 01.01.2006 r. do 31.12.2015 r.

Lasy prywatne zajmują największe powierzchnie we wsi Ruda Bugaj, Rąbień AB, Brużyczka Księstwo, Rąbień, Sobień, Słowak, Wola Grzymkowa, Ciężków, Karolew. Skład siedliskowy porastających gminę drzewostanów prywatnych stanowią przede wszystkim bory, w których dominującym gatunkiem jest sosna, lokalnie dąb oraz olsy, gdzie głównym gatunkiem siedliskotwórczym jest olsza czarna. Dominuje bór świeży i bór mieszany świeży. Znaczne powierzchnie zajmują również olsy rosnące głównie w dolinach rzek oraz bór wilgotny.

W lasach prywatnych dominują drzewostany młodsze, wieku 21 – 60 lat (II – III klasa). Drzewostany starsze - 60 – 80 lat (IV klasa) zajmują znacznie mniejszą powierzchnię. Jedynie lokalnie występuje drzewostan powyżej 80 lat. Wzrasta też udział drzewostanów w I klasie wiekowej – 1-20 lat, ze względu na wzmożone w ostatnich latach prace dolesieniowe.

Lasy prywatne wskazane są do ochrony przed zmianą użytkowania ze względu na walory krajobrazowe i korzystny wpływ na warunki klimatu lokalnego.

Wielowiekowa działalność człowieka, także długotrwałe oddziaływanie przemysłu w przeszłości spowodowały niekorzystne zmiany w pierwotnej strukturze szaty roślinnej. Lasy są poważnie zmienione w wyniku użytkowania, często rabunkowej gospodarki (nielegalne pozyskiwanie drewna, mechaniczne uszkodzenia drzew, zaśmiecanie) oraz na skutek zanieczyszczeń powietrza atmosferycznego, czego następstwem jest podatność na działanie szkodników. Abiotyczną przyczyną degradacji lasów jest obniżanie się poziomu wód gruntowych (przesuszenie gleb przyspiesza eliminację świerka i brzozy).

Ogólny stan zdrowotny i sanitarny lasów prywatnych na terenie gminy Aleksandrów Łódzki jest zadowalający. Nie wyodrębniono stref uszkodzenia przemysłowego. Pozostawianie w lesie złomów i wywrotów oraz odpadów z gospodarstw domowych wpływa na pogarszanie się stanu zdrowotnego i sanitarnego lasów. Wśród lasów prywatnych nie wyodrębniono lasów ochronnych.

Warunki przyrodnicze terenu i sposób jego użytkowania przesądziły o charakterze krajobrazu, w którym oprócz kompleksów leśnych dominują obszary pól uprawnych poprzecinane kępami śródpolnych zadrzewień i pasmami drzew przydrożnych.

Poza lasami godne uwagi są zbiorowiska roślinności źródliskowej, wodnej i łąkowej towarzyszącej licznym rzekom, strugom i rowom, pełniąca ważną rolę w systemie przyrodniczym i krajobrazowym. W dolinach rzek występują zadrzewienia nadwodne ze znacznym udziałem olchy, wierzby i topoli – zadrzewienia olchowe, wierzbowo-topolowe i olchowo-wierzbowe, stanowiące pozostałość dawnych łęgów i olsów, o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych.

Obszary dolinne charakteryzują się różnorodnością zbiorowisk roślinnych oraz bogactwem fauny. Zróżnicowanie łąk i pastwisk wiąże się z różnorodnością warunków wilgotnościowych i czynników antropogenicznych w obrębie dolin. Cześć z nich wykorzystywana jest rolniczo.

Na dnie dolin w niekoszonych miejscach rosną naturalne ziołorośla.

Na terenach podmokłych, okresowo zalewanych lub zalanych przez cały rok występuje roślinność bagienna i torfiasta.

Pozostałą roślinność obszaru stanowią:

- ✓ szpalery drzew wzdłuż ulic i ciągów pieszo jezdnych pełniące cenną rolę przyrodniczo-krajobrazowo-ochronną (m.in. przed uciążliwościami komunikacyjnymi), wskazane jest ich wzbogacanie i uzupełnianie, w których przeważają jesiony, klony, lipy, lokalnie olchy; są one ważne jako swoiste korytarze ekologiczne;
- ✓ pasy zieleni wśród pól i wzdłuż ścieżek między polami;
- ✓ pojedyncze, odosobnione egzemplarze drzew;
- ✓ parki podworskie na terenie gminy i parki miejskie (wśród nich historyczny park w centrum miasta przy Pl. Kościuszki) – reprezentant zieleni urządzonej, będące skupieniem różnorodnych gatunkowo i wiekowo, często rzadkich drzew i innych roślin, na ogół z przewagą starszych drzewostanów i w dobrym stanie zdrowotnym; stanowią małe węzły ekologiczne w systemie przyrodniczym gminy; starodrzew reprezentują klony, lipy, topole, dęby, kasztanowce i robinie;
- ✓ skwery i zieleńce zlokalizowane wśród ulic centrum miasta (głównie trawniki poprzecinane alejkami i porośnięte pojedynczymi egzemplarzami drzew);
- ✓ zieleń urządzona skupiona wokół obiektów usługowych (głównie w postaci trawników z drzewami oraz krzewami o charakterze ozdobnym);
- ✓ ogrody przydomowe z uprawami ogrodniczymi, sadami i ozdobną roślinnością wysoką,
- ✓ zieleń ogrodów działkowych;
- ✓ zieleń cmentarzy.

Na terenie gminy dominują gatunki rodzime, wśród których można wymienić: jesiony, klony, lipy, topole, olchy, brzozy, wierzby.

Wskazane jest wzbogacanie obszaru roślinnością. Wprowadzenie ciągów zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, przy dolinach cieków i rzek, obniżeniach terenowych oraz na stokach o dużym nachyleniu podniesie odporność ekologiczną terenów rolnych, stworzy warunki dla ostoi ptactwa i zwierząt, ograniczy erozyjną działalność wiatru. Tendencją przyszłościową powinno być jeszcze większe nasycanie terenów wolnych zielenią w celu tworzenia ciągłości systemów przyrodniczych i wiązania ich z korytarzami ekologicznymi, jakimi są ciągi dolinne.

Priorytetowo jednak należy traktować ochronę środowiska leśnego, które stwarza największe bezpieczeństwo ekologiczne oraz podnosi wartości krajobrazowe.

Zieleń, ze względu na jej przyrodniczą rolę powinna być utrzymana, podlegać ochronie przed wycinaniem, niszczeniem oraz zabiegom pielęgnacyjnym.

Zieleń miasta ma charakter antropogeniczny.

4.1.10. Świat zwierząt

Występowanie zwierząt ściśle związane jest ze zbiorowiskami roślinnymi, w których znajdują pożywienie i schronienie. Zatem w związku ze zmianami szaty roślinnej (wylesienia, osuszanie łąk, procesy urbanizacyjne) zniszczone zostały naturalne siedliska i biotopy. Na analizowanym terenie występuje fauna leśna, wodna, nadwodna i terenów rolniczych.

Z uwagi na rolniczy charakter gminy dominuje fauna terenów rolniczych, których bogactwo zależy od stopnia mozaikowatości terenu oraz intensywności prowadzonej na tych obszarach działalności antropogenicznej. Ponadto fauna skupia się głównie w rejonie dolin rzek, zbiorników wodnych, terenów podmokłych oraz lasów. Należy zatem unikać odwodnień terenu (osuszania zbiorników wodnych, torfowisk) i wyrębu na znacznych powierzchniach.

W lasach można zaobserwować m.in. sarny, dziki, jelenie, zające.

Tereny podmokłe, okresowo zalewane lub zalane przez cały rok są siedliskiem ptactwa wodnego i błotnego.

Wybudowane przez człowieka zabudowania tworzą swoisty układ biocenotyczny akceptowany tylko przez niektóre gatunki zwierząt i stanowią przeszkodę na szlakach migracyjnych zwierząt.

Dla terenu gminy Aleksandrów Łódzki nie było prowadzone gminne kartowanie siedlisk roślinnych, ani populacji poszczególnych gatunków zwierząt. Jedynie rezerwat „Torfowisko Rąbień" posiada szczegółowy opis bogatej flory i fauny występującej w jego granicach.

Rezerwat to bogactwo okazów roślinnych. Stwierdzono tu występowanie 222 gatunków roślin naczyniowych, 27 gatunków mchów i 1 gatunek wątrobowca. Siedem z nich podlega ochronie prawnej: rosiczka okrągłolistna, kukułka szerokolistna, bagno zwyczajne, kalina koralowa, kruszyna pospolita, porzeczka czarna, konwalia majowa. Występują również gatunki zagrożone i rzadkie: pływacz drobny i zwyczajny, modrzewnica zwyczajna, żurawina błotna, jastrzębiec gładki. Ponadto występują tu również trzy gatunki niebezpieczne ze względu na swoją ekspansywność, które zagrażają roślinności torfowiskowej: dąb czerwony, czeremcha amerykańska, klon jesionolistny.

Ogółem w rezerwacie stwierdzono występowanie 92 gatunków kręgowców lądowych. Większość z nich objęta jest w Polsce ochroną prawną. Rezerwat jest ostoją ptactwa wodno-błotnego. Występują tu gatunki specjalnej troski i rzadko spotykane: kropiatka, wodnik, dzięcioł średni, łabędź niemy, błotniak stawowy, kszyk, świerszczak, gęsiorek. Płazy są reprezentowane przez żabę jeziorkową, wodną i trawną, ropuchę szarą i zieloną, rzekotkę drzewną, kumaka nizinnego, traszkę grzebieniastą i zwyczajną. Natomiast gady - jaszczurka zwinka i żyworodna. Do ssaków żyjących w rezerwacie należą: jeż, kret, ryjówka aksamitna, lis łasica, zając szarak, nornica ruda, piżmak amerykański, mysz leśna i polna, wiewiórka, dzik, sarna.

4.1.11. Powiązanie przyrodnicze z otoczeniem

Gmina Aleksandrów Łódzki posiada atrakcyjne przyrodnicze położenie. Powiązania przyrodnicze z otoczeniem oraz ciągłość ekosystemów ekologicznych zapewniają doliny rzeczne oraz ekosystemy leśne w północno-zachodniej, południowo-zachodniej i południowej części gminy.

Każdy system przyrodniczy funkcjonujący w krajobrazie ma strukturę węzłowo-pasmową, gdzie węzły stanowią zwarte, zazwyczaj wielkopowierzchniowe ekosystemy, o dużych walorach przyrodniczych, odznaczające się różnorodnością gatunków, naturalnością zbiorowisk, stabilnością, odgrywające rolę zasilającą w funkcjonowaniu systemu. Pasma (korytarze lub ciągi ekologiczne) natomiast stanowią strefy, których cechy przyrodnicze predysponują je do spełniania roli łączników między węzłami. Stanowią je najczęściej obniżenia dolinne, które z racji swej otwartości, pokrycia szatą roślinną i możliwości przepływu wody umożliwiają swobodniejszy przepływ informacji genetycznych i wymianę populacji, materii i energii. Ich rola w systemie jest więc bardzo znacząca.

Do najważniejszych powiązań, ze względu na rangę przyrodniczą obszarów gminy i obszarów sąsiednich, należą powiązania ekologiczne poprzez węzły, ciągi i korytarze ekologiczne:

- ✓ ***węzły przyrodnicze:*** kompleksy leśne, parki podworskie i cmentarze, o dużych walorach przyrodniczych,
- ✓ ***korytarze ekologiczne***: doliny rzeczne, Bzury i Bełdówki predysponowane do pełnienia roli łączników między węzłami,
- ✓ ***sięgaczy ekologicznych***: doliny boczne Sokołówki z Aniołówką i Zimną Wodą, Dopływu z Nakielnicy, Dopływu spod Jedlicza B oraz Kucinki, Starej Bełdówki,

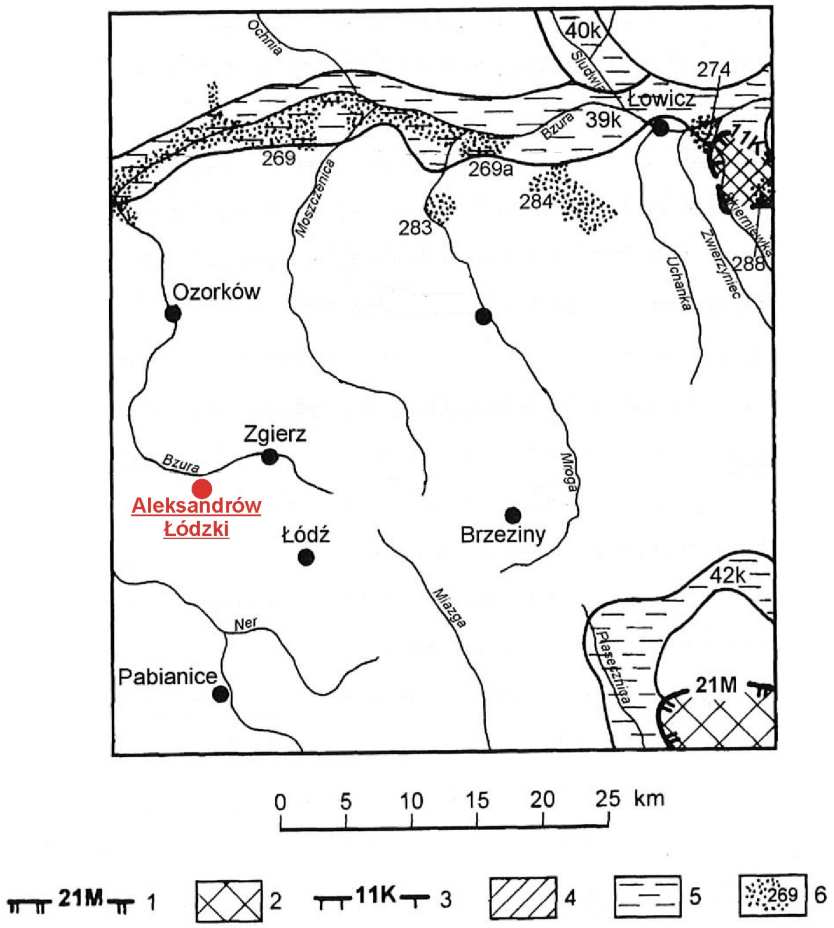
Lubczyny, Dopływu z Adamowa Nowego, łączące główne systemy dolinne z obszarami wysoczyznowymi i węzłowymi, obejmują one aktywne biologicznie ekosystemy wodne, bagienne, łąkowe, polne i leśno-zaroślowe.

- ✓ ***łączników przyrodniczych***: strefy łączące system lokalny, bazujące na mniejszych obniżeniach terenowych, wykorzystujące większe skupiska zieleni (rowy melioracyjne, ogrody, zieleń przydrożną i śródpolną, obszary proponowanych dolesień i inne).

Główny korytarz ekologiczny gminy - dolina rzeki Bzury, na odcinku od Łęczycy jest korytarzem ekologicznym o randze krajowej według koncepcji systemu krajowej sieci ekologicznej ECONET – Polska[44].

Rys. 27. Położenie Aleksandrowa Łódzkiego na tle mapy systemów ECONET (wg Liro, 1998) i CORINE (wg Dyduch-Falniowska, 1999)

[44] Krajowa sieć ekologiczna ECONET – Polska składa się z obszarów węzłowych charakteryzujących się wysokim stopniem różnorodności biologicznej i krajobrazowej oraz korzystnymi uwarunkowaniami dla zachowania siedlisk i ostoi gatunków o znaczeniu europejskim i krajowym, powiązanych korytarzami ekologicznymi.



Źródło: Objaśnienia do mapy geośrodowiskowej Polski 1:50000 - arkusz Głowno (591), PIG, Warszawa, 2004

System ECONET

1 – granica obszaru węzłowego o znaczeniu międzynarodowym i jego numer: 21M – Obszar Puszczy Pilickiej; 2 – biocentrum w obszarze węzłowym o znaczeniu międzynarodowym; 3 – granica obszaru węzłowego o znaczeniu krajowym i jego numer: 11K – Obszar Puszczy Bolimowskiej; 4 – biocentrum w obszarze węzłowym o znaczeniu krajowym; 5 – korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym: 39k – Bzury, 40k – Słudwi, 42k – Rawki;

System CORINE

6 – ostoje przyrody o znaczeniu europejskim, o powierzchni powyżej 100 ha: 269 – Dolina Bzury, 269a – Stawy Rybne Walewice, 274 – Stawy Łowicz Mysłaków, 283 – Stawy Rybne Psary, 284 – Stawy Rybne Okręt i Rydwan, 288 – Puszcza Bolimowska.

Efektywność funkcjonowania korytarzy (ciągów) przyrodniczych zależna jest przede wszystkim od potencjału biologicznego ekosystemów tworzących ciąg przyrodniczy oraz od ciągłości przebiegu i nawiązania do potencjału ekosystemów zasilających. Lokalne „sięgacze" powinny być chronione przed przerywaniem lub osłabianiem ciągłości, gdyż zabezpieczają równowagę ekologiczną w obrębie gminy. Istnieje konieczność ochrony i kształtowania tych powiązań przyrodniczych.

System doliny rzeki Bzury oraz jej dopływów razem z doliną rzeki Warty i Pilicy stanowi „ruszt" ekologiczny województwa.

Zgodnie z aktualizacją „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego[45]" jednym z głównych celi polityki rozwoju przestrzennego województwa do 2030 r. jest kształtowanie tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów przyrodniczych regionu. Jego realizacja będzie możliwa poprzez ochronę najcenniejszych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych oraz zapewnienie ciągłości systemu ekologicznego poprzez stworzenie spójnego systemu obszarów chronionych i ochronę korytarzy ekologicznych.

[45] Zatwierdzona Uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r.

System tworzą istniejące i projektowane wieloprzestrzenne formy ochrony przyrody: obszary chronionego krajobrazu, parki krajobrazowe, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe. Celem jego utworzenia jest zapewnienie powiązań ekologicznych pomiędzy obszarami charakteryzującymi się najwyższymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi oraz umożliwienie swobodnego przemieszczania się fauny i flory. Został on oparty na sieci ekologicznej ECONET i uzupełniony o dwa parki krajobrazowe. Parki jako obszary węzłowe połączone są korytarzami ekologicznymi obejmującymi doliny większych rzek i kompleksów leśnych województwa, które w „Planie…" objęto ochroną w postaci obszarów chronionego krajobrazu i zespołów przyrodniczo-krajobrazowych.

4.2. Zasoby przyrodnicze i walory krajobrazowe gminy

4.2.1. Prawnie chronione

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki dotychczas powołano następujące prawne formy ochrony przyrody:

I. Rezerwat przyrody „TORFOWISKO RĄBIEŃ"

Jest to rezerwat torfowiskowy utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 18 stycznia 1988 r. (Monitor Polski Nr 5 poz. 48 z 1988 r.) zmienionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Nr 41/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 180, poz. 1479)[46]. Leży on na gruntach Skarbu Państwa będących w zarządzie Lasów Państwowych – Nadleśnictwo Grotniki, leśnictwo Smulsko, w obrębie sołectwa Rąbień AB, około 2,5 km na południe od centrum miasta. Zajmuje powierzchnię 42,43 ha, w tym 13,42 ha to powierzchnia zalesiona, 28,61 ha – powierzchnia niezalesiona, a 0,40 ha – związana z gospodarką leśną. Przedmiotem ochrony w postaci ścisłej i częściowej jest torfowisko wysokie z bogatą i różnorodną roślinnością położone na obszarze wododziału I-go rzędu.

Torfowisko zajmuje rozległą dolinę między wydmami. Torf w znacznej części został wyeksploatowany. W nie wyeksploatowanych miejscach jego miąższość wynosi 1,5 m, a nawet osiąga 3,5 m. Pod podkładami torfu zalega gruba warstwa osadów pojeziernych (kredy jeziornej) o miąższości przekraczającej 2,0 m.

W rezerwacie stwierdzono występowanie trzynastu zbiorowisk roślinnych, w tym: szuwarowe, torfowiskowe, zaroślowe, łąkowe, leśne, ruderalne (na dawnym wysypisku śmieci). Najcenniejszym zbiorowiskiem w rezerwacie jest mszar torfowcowi - wełniankowy. Dalsze osuszanie i eutrofizacja podłoża na torfowisku powoduje, że mszar jest wypierany przez roślinność szuwarową lub leśną. Znaczną część rezerwatu zajmują wyrobiska potorfowe znajdujące się w różnych stadiach sukcesji wtórnej.

W wyniku obniżania się poziomu wód gruntowych zmniejsza się powierzchnia roślinności wysokotorfowiskowej na korzyść innych zbiorowisk roślinnych. W związku z tym należy: zahamować odpływ wody, wycinać pojawiające się drzewa i krzewy na terenie mszaru oraz wycinać w zaroślach wszystkie drzewa i krzewy powyżej 3 m.

Zbiorowiska torfowiskowe są głównym przedmiotem ochrony w rezerwacie, poprzez zachowanie stałych warunków biotopu i zatrzymanie procesów sukcesji (ochrona stabilizująca głównie warunków wodnych).

Celem ochrony tego rezerwatu jest zachowanie dla badań naukowych, dydaktyki

[46] Zarządzenie powołujące rezerwat utraciło moc z dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. 2004, Nr 92, poz. 880). Z tym że na postawie art. 153 przywoływanej ustawy rezerwat przyrody utworzony przed dniem wejścia w życie ustawy stał się rezerwatem w rozumieniu niniejszej ustawy. Dlatego też w dniu 10 czerwca 2010 r. wydano Zarządzenie Nr 41/2010 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi w sprawie rezerwatu przyrody „Torfowisko Rąbień" (Dz. U. Woj. Łódz. z 19 czerwca 2010 r., Nr 180, poz. 1479).

i kultury unikalnego w tym regionie torfowiska wysokiego z bogatą i różnorodną roślinnością.

Rezerwat „Torfowisko Rąbień" posiada plan ochrony na lata 2001-2020 zatwierdzony Rozporządzeniem Nr 49/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie ustanowienia planów ochrony dla rezerwatów przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódz. Nr 162, poz. 2241). Jest on podstawą do formułowania zasad gospodarowania na tym terenie.

Główne zagrożenia: wysypywanie śmieci z sąsiadujących z rezerwatem posiadłości, nadmierna penetracja przez ludność, pożary, odwadnianie terenów wokół rezerwatu, zaniechanie powstrzymywania sukcesji roślinności zaroślowej i bagiennej.

II. Obszar chronionego krajobrazu

Na obszarze gminy brak jest obszarów chronionego krajobrazu wyznaczonych zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Warto jednak wspomnieć, że znaczna część gminy - północna, zachodnia i południowa ma wyznaczoną granicę obszaru chronionego krajobrazu (nazwanego „Puczniewsko – Grotnicki Obszar Chronionego Krajobrazu), jest ona wyznaczona jako ustalenie obowiązujące w planach miejscowych przyjętych uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki – uchwała nr XXVII/241/04[47] oraz Gminy Aleksandrów Łódzki – uchwała nr XXVII/242/04[48].

Ustaloną w prawie lokalnym granicę pokazano na rysunkach – „Uwarunkowania rozwoju terenów wiejskich" i „Uwarunkowania rozwoju miasta".

Ustalenia dla tak przyjętego obszaru przestają obowiązywać w przypadku opracowywania nowych planów i innych dokumentów planistycznych.

III. Użytki ekologiczne

Zostały utworzony Rozporządzeniem Nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Położone są na gruntach leśnych Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwa Grotniki.

Tabela 26. Użytki ekologiczne na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

L.p.	Lokalizacja	Powierz-chnia (ha)	Opis powierzchni	Cel ochrony
1.	Stary Adamów, dz. nr 232/1; leśnictwo Chrośno, oddz. 290 c	0,74	Zbiornik wodny z rozpoczętą naturalną sukcesją wtórną	Ochrona miejsc bytowania ptactwa wodnego i błotnego. Zachowanie zbiorowisk roślinnych typowych dla moczarów i bagien
2.	Stary Adamów, dz. nr 226; leśnictwo Chrośno, oddz. 284 g	0,33	Zbiornik wodny z rozpoczętą naturalną sukcesją wtórną	Ochrona miejsc bytowania ptactwa wodnego i błotnego. Zachowanie zbiorowisk roślinnych typowych dla moczarów i bagien
3.	Stary Adamów, dz. nr 233; leśnictwo Chrośno, oddz. 291 k	0,52	Zbiornik wodny z rozpoczętą naturalną sukcesją wtórną	Ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej
4.	Stary Adamów, dz. nr 233; leśnictwo	0,58	Teren podmokły, okresowo zalewany	Ochrona i zachowanie swoistych zespołów

[47] Dz. U. Woj. Łódz. z 2005 r. Nr 76, poz. 758
[48] Dz. U. Woj. Łódz. z 2005 r. Nr 76, poz. 759

	Chrośno, oddz. 291 l		porośnięty roślinnością bagienną	przyrodniczych charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej
5.	Karolew, dz. nr 172; leśnictwo Chrośno, oddz. 276 i	0,1	Teren podmokły, okresowo zalewany porośnięty roślinnością bagienną	Ochrona miejsc bytowania ptactwa wodnego i błotnego. Zachowanie zbiorowisk roślinnych typowych dla moczarów i bagien
6.	Karolew, dz. nr 174; leśnictwo Chrośno, oddz. 276 j	0,06	Teren podmokły, okresowo zalewany porośnięty roślinnością bagienną	Ochrona miejsc bytowania ptactwa wodnego i błotnego. Zachowanie zbiorowisk roślinnych typowych dla moczarów i bagien
7.	Karolew, dz. nr 104; leśnictwo Ustronie, oddz. 251 m	0,27	Teren porośnięty roślinnością typową dla przekształconych zbiorowisk bagiennych i moczarów, min. żurawina błotna, bagno zwyczajne	Ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej
	Karolew, dz. nr 104; leśnictwo Ustronie, oddz. 251 n	0,11		
8.	Krzywiec, dz. nr 327/1; leśnictwo Smulsko, oddz. 412 d	0,63	Teren podmokły, okresowo zalewany porośnięty roślinnością bagienną	Ochrona i zachowanie swoistych zespołów przyrodniczych charakterystycznych dla terenów podmokłych i okresowo zalewanych. Duże znaczenie dla zachowania zasobów genowych i typów środowisk niezbędnych dla zapewnienia ciągłości istnienia ekosystemów i różnorodności gatunkowej

Źródło: opracowanie własne na podstawie Załącznika do Rozporządzenia Nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001

IV. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki obecnie zlokalizowane jest 27 pomników przyrody ożywionej – pojedyncze drzewa i jedna grupa 5 drzew. W sposób graficzny zostały one naniesione na planszy – uwarunkowania przyrodnicze.

Tabela 27. Pomniki przyrody ożywionej na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

L.p.	Miejsce lokalizacji	Gatunek drzewa	Obwód drzewa[A]	Akt prawny
1.	Bełdów, zabytkowy park wiejski – przed dworkiem, po lewej stronie alei wjazdowej, dz. nr 240/5	Topola biała *(Populus alba)*	590	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
2.	Bełdów, zabytkowy park wiejski – za dworkiem, dz. nr 240/5	Topola biała *(Populus alba)*	495	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
3.	Bełdów, zabytkowy park wiejski – po prawej stronie alei wjazdowej, w rzędzie lip; dz. nr 240/5	Lipa drobnolistna *(Tilia cordata)*	340	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)

4.	Bełdów, zabytkowy park wiejski – przy kanale; dz. nr 240/5	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	590	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
5.	Bełdów, cmentarz przykościelny, dz. nr 242 *(1 wiąz szypułkowy jest objęty procedurą zdjęcia ochrony prawnej)*	Grupa drzew 5 Wiązów szypułkowych *(Ulmus laevis)*	215 - 500	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
6.	Bełdów, po lewej stronie drogi do miejscowości Malanów na osiedlu mieszkaniowym byłego PGR-u;	Wierzba biała *(Salix alba)*	395	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
7.	Bełdów, po lewej stronie drogi, ok. 150 m od drogi w kierunku miejscowości Dzierżoniów, na osiedlu mieszkaniowym byłego PGR-u; dz. Nr 224/51	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	516	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
8.	Bełdów, po prawej stronie drogi do kościoła w kierunku zach., naprzeciw nr 68, dz. Nr 212/10	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	425	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
9.	Ruda Bugaj, gospodarstwo rolne nr 38, dz. nr 105/4	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	413	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
10.	Ruda Bugaj, gospodarstwo rolne nr 49	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	385	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
11.	Sanie, przy drodze biegnącej przez wieś, naprzeciw nr 31 – w szpalerze lip, dz. nr 69/2	Lipa drobnolistna *(Tilia cordata)*	337	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
12.	Sanie, przy drodze biegnącej przez wieś, naprzeciw nr 28, dz. nr 24/1	Wiąz szypułkowy *(Ulmus laevis)*	300	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
13.	Zgniłe Błoto, park dworski, po zach. stronie bramy wejściowej, dz. nr 396/1	Kasztanowiec zwyczajny (*Aesculus hippocastanum)*	345	Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
14.	Bełdów, przy drodze do Malanowa, przy nr 83, dz. nr 235/5	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	755	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
15.	Bełdów, przy drodze do Malanowa, przy nr 83, dz. nr 235/5	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	570	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
16.	Bełdów, Nadleśnictwo Grotniki - oddział 307, na skraju lasu, od drogi do Malanowa w kierunku zach., dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	400	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
17.	Bełdów, na terenie Nadleśnictwa Grotniki - oddział 307, na skraju lasu, od drogi do Malanowa w kierunku zach., dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	315	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
18.	Bełdów, Nadleśnictwo Grotniki - oddział 307, na skraju lasu, od drogi do Malanowa w kierunku zach., dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	310	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)

19.	Bełdów, Nadleśnictwo Grotniki - oddział 307, na skraju lasu, od drogi do Malanowa w kierunku zach., dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	300	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
20.	Bełdów, Nadleśnictwo Grotniki - oddział 307, na skraju lasu, od drogi do Malanowa w kierunku zach., dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	270	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
21.	Bełdów, około 20 m od granicy lasu – oddział 308, dz. nr 443	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	440	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
22.	Bełdów, rozwidlenie drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów, dz. nr 205	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	350	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
23.	Bełdów, rozwidlenie drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów, dz. nr 205	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	300	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
24.	Bełdów, rozwidlenie drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów, dz. nr 207	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	270	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
25.	Bełdów, rozwidlenie drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów, dz. nr 207	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	270	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
26.	Bełdów, rozwidlenie drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów, dz. nr 207	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	270	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
27.	Ruda Bugaj, gospodarstwo rolne nr 11, dz. nr 121/3	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	375	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)
28.	Chrośno, przy drodze prowadzącej przez wieś, naprzeciw nr 17, dz. nr 114	Dąb szypułkowy *(Quercus robur)*	370	Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)

[A] Obwód drzew na wysokości 1,3 m podany w cm zawiera dane z okresu ustanawiania pomników przyrody
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki

Ponadto zgodnie z Zarządzeniem Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódzkiego Nr 3 poz. 24 z 1990 r.) w 1990 r. na terenie gminy Aleksandrów Łódzki zostały powołane jeszcze dwa pomniki przyrody - dęby szypułkowe o obwodzie 302 cm i 452 cm zlokalizowane przy drodze w Romanowie. Obecnie znajdują się one jednak w granicach administracyjnych miasta Łodzi.

V. Parki

Ochroną prawną objęte są również obiekty przyrodniczo-kulturowe – dawne założenia parkowo-dworskie, na terenie których drzewostan jest okazały i różnorodny:

- Park podworski w Bełdowie wraz z eklektycznym dworem murowanym z końca XIX w. Zajmuje on powierzchnię 5,7 ha, z czego powierzchnia zadrzewiona stanowi 3,9 ha, a 1,5 ha przypada na grunty rolne. Zachował się dawny układ i kompozycja, które wymagają jedynie odtworzenia oraz pielęgnacji istniejącej zieleni. W starym drzewostanie liczącym nawet 180-250 lat dominują dęby, lipy i topole białe, a także wiązy, klony, świerki, modrzewie i olsze kwalifikujące się do uznania za pomniki przyrody. Z drzew rosnących w parku 2 topole białe, 1 lipa drobnolistna i 1 dąb szypułkowy zostały objęte ochroną w postaci pomników przyrody. Szczególnie duże walory estetyczne mają szpalery lipowe i grupy krzewów ozdobnych.
  Park został wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/628/203 z dnia 25.08.1967r. W rejestrze zabytków znajdują się również obiekty zlokalizowane w parku i jego sąsiedztwie (dwór, gorzelnia, dawny młyn parowy, spichlerz, ogrodzenie murowane i bramy wjazdowe).
  Park jest bardzo zaniedbany i wymaga przeprowadzenia poważnych zabiegów pielęgnacyjnych.
- Park dworski w Zgniłym Błocie, który położony jest w dolinie rzeki Bełdówki, po północnej stronie ciągu stawów. Zajmuje powierzchnię 3,5 ha, z czego właściwy ogród ozdobny jedynie 0,7 ha. Cennym elementem parku są - aleja lipowa wzdłuż granicy parku oraz pojedyncze drzewa ozdobne, w tym kasztanowiec biały, który został objęty ochroną w postaci pomnika przyrody.
  Park został wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/204 z dnia 17.03.1977r. W rejestrze zabytków znajdują się również dwór klasycystyczny i oficyna dworska z 1844r., a kartę ewidencyjną posiada przylegający do parku zespół folwarczny (poł. i koniec XIX w.).
  Park jest zaniedbany, ale jego układ przestrzenny jest czytelny
- Park zabytkowy w Nakielnicy, który położony jest w dolinie rzeki Bzury. Zajmuje powierzchnię 1,5 ha. Odznacza się okazałym, różnorodnym drzewostanem. Jest to park typu krajobrazowego z częścią reprezentacyjną przy murowanym, klasycystycznym dworze z poł. XIX w.
  Park został wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/634/145 z dnia 29.08.1967r. W rejestrze zabytków znajdują się również dwór klasycystyczny, a kartę ewidencyjną posiada przylegający do parku zespół folwarczny (4 ćw. XIX w. – 1 ćw. XX w.).
  Park cechuje dobry stan zachowania.

Wszelkie działania w obrębie parków i ich bezpośrednim sąsiedztwie (zmiany przestrzenne, działania pielęgnacyjne) mogą być czynione po wcześniejszym uzgodnieniu lub zaopiniowaniu w myśl przepisów odrębnych.

4.2.2. Proponowane do objęcia ochroną prawną

W ramach tworzenia spójnego systemu obszarów chronionych[49] na znacznej powierzchni gminy Aleksandrów Łódzki zostanie utworzony:

- ✓ Obszar Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnicki”, który jest proponowanym obszarem uwzględniającym istniejący, poza granicami gminy, Puczniewski OChK; celem utworzenia obszaru jest ochrona szczególnie cennych walorów przyrodniczych poprzez zachowanie trwałości ekosystemów oraz zwiększenie różnorodności biologicznej; obszar o całkowitej powierzchni 20 750 ha położony jest na terenie gmin: Aleksandrów Łódzki, Dalików, Lutomiersk, Parzęczew, Poddębice, Zgierz oraz miast Konstantynów Łódzki i Zgierz.

[49] Zgodnie z aktualizacją „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego”.

- ✓ Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i dorzecze Sokołówki", który jest nowym obszarem proponowanym do utworzenia; przedmiotem ochrony są doliny rzek mniej lub bardziej przekształcone, o rożnym stopniu degradacji, są to tereny o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych stanowiące ważne korytarze ekologiczne.

Ich zasięg został przedstawiony na planszach podstawowych Studium oraz dodatkowo na planszy pomocniczej – uwarunkowania przyrodnicze, będącej w zasobach gminy.

Granice proponowanych obszarów chronionego krajobrazu są orientacyjnie, a ich uszczegółowienie nastąpi na etapie przygotowywania uchwały sejmiku województwa w sprawie ich wyznaczenia.

4.2.3. Krajobraz

Poprzez odpowiednie kształtowanie krajobrazu należy dążyć do zabezpieczenia przestrzennego i funkcjonalnego systemu wszystkich elementów przyrody w powiązaniu z rozwojem zabudowy. Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki można wyróżnić:

- **krajobraz leśny** – dominuje w zachodniej i południowej części gminy. Lasy stanowią bardzo ważne węzły w systemie ekologicznym tego terenu. Ważne jest wykształcenie układu pasmowego, tj. stworzenie tzw. korytarzy ekologicznych, poprzez powiązanie istniejących i planowanych do zalesienia terenów leśnych z ciągami dolinnymi oraz systemem zadrzewień, co spowoduje powstanie ciągłego systemu przyrodniczego, wpływającego korzystnie na poprawę warunków hydrologicznych gleb, przeciwdziałanie erozji wietrznej i powierzchniowej oraz degradacji ziemi, zwiększenie wodnej retencyjności środowiska i podniesienie różnorodności ekologicznej środowiska.
- **krajobraz dolinny** – zajmujący najmniejszą powierzchnię ale jest to najlepiej zachowany typ krajobrazu, z najważniejszymi dolinami Bzury, Bełdówki, Kucinki i Lubczyny stanowiącymi fragment przyrodniczych struktur o ponadlokalnym znaczeniu. W związku z czym należy je objąć ochroną, która pozwoliłaby na wprowadzenie w tym terenie ograniczeń lokalizacyjnych dotyczących tych form zagospodarowania, które w sposób ewidentny wpływałyby degradująco na środowisko, zachwiałyby równowagę ekologiczną i prowadziły do obniżenia jego walorów.
- **krajobraz rolniczy** – występuje przede wszystkim na obszarach wiejskich gminy o charakterze mozaiki, którą kształtuje stosunkowo silne rozdrobnienie upraw i duża liczba miedz i ugorów. Tereny otwarte są urozmaicone sadami i niewielkimi laskami chłopskimi. Na obrzeżach terenu, wzdłuż dróg (lokalnie w niewielkim oddaleniu) występuje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Biorąc pod uwagę obecne tendencje rozwoju istnieje możliwość iż rolnicza przestrzeń produkcyjna ulegnie zmniejszeniu i zostanie ona ograniczona do gleb wysokich klas bonitacyjnych (I-III klasy) na obszarach wiejskich gminy. Na glebach IV-VI w obszarze wiejskim gminy) i na każdym terenie w mieście może nastąpić rozwój innych funkcji (w przewadze mieszkaniowej i usługowej).
- **krajobraz zurbanizowany** – charakteryzuje głównie miasto Aleksandrów Łódzki. Dominują przede wszystkim tereny zabudowane z zabudową zwartą usytuowana wzdłuż ulic bądź tereny osiedli mieszkaniowych z zabudową wielorodzinną oraz zespoły zabudowy przemysłowej. Jest to więc krajobraz, użytkowany i ukształtowany przez człowieka. Powszechnie rozumiana działalność człowieka (przemysł, urządzenia komunikacyjne, gospodarka wodna i energetyczna, osiedla) może zmienić w dużym stopniu strukturę i fizjonomię krajobrazu. W krajobrazie miasta w poważnym stopniu zostały zmienione labilne czynniki naturalne takie jak gleba, warunki wodne, mikroklimat i biosfera. Przy coraz większym wzroście intensywności gospodarki szatę roślinną stanowią zespoły nienaturalne i zbiorowiska sztuczne.

4.3. Jakość środowiska i źródła jego zagrożeń

4.3.1. Powietrze atmosferyczne

W powietrzu może występować niezmiernie duża liczba zanieczyszczeń, dlatego też wyodrębniono grupę zanieczyszczeń nazwanych charakterystycznymi zanieczyszczeniami powietrza, do której zaliczamy m.in. pyły, tlenki siarki, tlenki azotu, tlenki węgla.

Do antropogenicznych źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza można zaliczyć:

- ✓ energetyczne spalanie paliw; główne źródło emisji dwutlenku siarki, pyłów; duży udział w emisji tlenków azotu;
- ✓ procesy technologiczne stosowane w zakładach przemysłowych;
- ✓ transport; duży udział w emisjach tlenku węgla, tlenków azotu;
- ✓ paleniska indywidualne;
- ✓ produkcja rolna; źródło emisji dużych emisji amoniaku.

Na stan sanitarny powietrza na terenie gminy Aleksandrów Łódzki mają wpływ:

- warunki meteorologiczne – decydują o wielkości emisji energetycznej i sposobie rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń; przy niesprzyjającej cyrkulacji może nastąpić ewentualny wzrost stężenia wielkości gazów i pyłów w powietrzu, w wyniku napływu zanieczyszczeń z zewnątrz, głównie znad miasta Łódź i Zgierz;
- emisja punktowa – pochodzi ze zorganizowanych źródeł w wyniku energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych; szczególnie uciążliwe źródła punktowe występują głównie na obszarze miasta, w 2007 r. to: Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (PGKiM Sp. z o.o.) Aleksandrów Łódzki (emisja równoważna 105,03 Mg/rok), Ciepłownia Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzkim (37,84 Mg/rok), Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Łódzkim (0,24 Mg/rok). Ciepłownia PGKiM oraz Ciepłownia Sp. z o. o jako nośnik energii wykorzystuje miał węglowy o zawartości siarki 0,8% i 0,06% oraz posiada urządzania do odpylania i odsiarczania spalin (w postaci baterii multicyklonów). Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada dwie lokalne kotłownie olejowo-gazowe. Ponadto na terenie miasta i gminy występują zakłady przemysłowe, które emitują do atmosfery zanieczyszczeń w ilościach nieprzekraczających dopuszczalnych poziomów ustalonych w posiadanych pozwoleniach.
- emisja powierzchniowa – pochodzi z niskich emitorów odprowadzających gazowe produkty spalania z domowych palenisk i lokalnych indywidualnych kotłowni ogrzewanych w większości węglem (jedynie we wsiach Rąbień i Krzywiec jako paliwo wykorzystywany jest gaz przewodowy i płynny), to tzw. niska emisja, mająca największy wpływ w sezonie grzewczym i pojawiająca się na terenach większej koncentracji zabudowy opalanej węglem; podstawowe zanieczyszczenia to: tlenek węgla (CO), dwutlenek siarki (SO_2), dwutlenek azotu (NO_2), pył zawieszony (PM10); ciągły proces zarówno w mieście jak i gminie likwidacji kotłowni węglowych na rzecz kotłowni bezpiecznych ekologicznie, modernizacji źródeł energetycznych i przechodzenie na ekologiczne nośniki energii oraz podłączenie do scentralizowanej sieci cieplnej wpływa na spadek stężeń zanieczyszczeń powietrza. Największa emisja powierzchniowa zanieczyszczeń występuje w mieście Aleksandrów Łódzki.
- emisja liniowa (komunikacyjne) – jej źródłem jest głównie transport samochodowy, a znaczenie w emisji jak i w imisji z roku na rok jest coraz większe; szczególnie istotna ze względu na niskie źródło emisji; stanowi największe zagrożenie dla obszarów położonych w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu prowadzące

ruch tranzytowy - droga krajowa nr 71 (relacji Rzgów – Pabianice – Konstantynów Łódzki – Aleksandrów Łódzki – Zgierz – Stryków) oraz nr 72 (relacji Konin – Turek – Poddębice – Aleksandrów Łódzki – Łódź – Brzeziny – Rawa Mazowiecka). Poza związkami będącymi produktami spalania paliw w ruchu kołowym emituje się również duże ilości pyłów pochodzących ze ścierania opon i nawierzchni drogi.

Na terenie miasta i gminy w ramach wojewódzkiego systemu oceny jakości powietrza prowadzone są pomiary zanieczyszczeń powietrza. W 2008 r. pomiary manualne średniodobowego stężenia SO_2 i pyłu BS były wykonywane w mieście Aleksandrów Łódzki przy ulicy Skłodowskiej Curie 1, zaś pomiary z pasywnym poborem próby SO_2 i NO_2 w Aleksandrowie Łódzkim przy ulicach 17-Stycznia 16, Łęczyckiej 9 i Wojska Polskiego 23 oraz w Rąbieniu.

Generalnie warunki aerosanitarne na terenie są dobre. Na podstawie wyników Rocznej oceny jakości powietrza na obszarze powiatu zgierskiego nie wchodzącego w skład Aglomeracji Łódzkiej (czyli gmina Aleksandrów Łódzki) nie występowały przekroczenia wartości dopuszczalnych dla wszystkich zanieczyszczeń. Na terenie miasta Aleksandrów Łódzki wystąpiło przekroczenie dobowej wartości dopuszczalnej pyłu PM10[50]. Średnie roczne stężenie pyłu PM10 kształtowało się na poziomie 16µg/m^3 i 24µg/m^3 (nie przekroczyło wartości dopuszczalnej tj. 40µg/m^3). Ponadto na obszarze powiatu zgierskiego występuje ponadnormatywne stężenie ozonu, zarówno ze względu na ochronę zdrowia jak i roślin.

Na terenie gminy okresowe uciążliwości wywołane skumulowaną emisją z palenisk gospodarstw domowych i pogorszenie standardów aerosanitamych mogą wystąpić w rejonach mało otwartych na przewietrzanie, w sytuacji niekorzystnych warunków pogodowych (słabe wiatry lub cisze, inwersje termiczne), zwłaszcza w okresach zimowych (grzewczych) oraz szczególnie na obszarach o większej koncentracji zabudowy (miasto Aleksandrów Łódzki, Rąbień, Rąbień AB, Antoniew, Krzywiec). Poprawa stanu powietrza w gminie jest efektem działań w kierunku eliminacji niektórych uciążliwych kotłowni węglowych na rzecz nowoczesnych opalanych gazem i lekkim olejem opałowym.

4.3.2. Wody

Do głównych czynników negatywnie wpływających na środowisko wodne zalicza się:

- ✓ zanieczyszczenia punktowe (ścieki przemysłowe i komunalne),
- ✓ zanieczyszczenia obszarowe (np. ze źródeł rolniczych),
- ✓ zanieczyszczenia liniowe (np. z transportu drogowego),
- ✓ zmiana stosunków wodnych wynikająca z zabudowania, piętrzenia czy regulacji koryt cieków (nie jest objęta monitoringiem WIOŚ),
- ✓ tzw. „dzikie” wykorzystywanie studni kopanych na szamba.

4.3.2.1. Wody powierzchniowe

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki monitoringowi czystości wód powierzchniowych[51] jest poddana rzeka Bzura (w punkcie pomiarowo-kontrolnym

[50] Największe wartości stężenia pyłu PM10 występują zawsze na nieuciepłownionych obszarach gęstej zabudowy, często dodatkowo poprzecinanej ruchliwymi arteriami komunikacyjnymi o charakterze słabo przewietrzanych kanionów ulicznych. Największą uciążliwość wśród źródeł emisji pyłu dla wielkości jego imisji ma emisja niska – mimo jej małego obszarowo zasięgu oddziaływania.

[51] Ocena stanu wód powierzchniowych w 2009 r. została wykonana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 20 sierpnia 2008 r. w sprawie sposobu klasyfikacji stanu jednolitych części wód powierzchniowych (Dz. U. Nr 162, poz. 1008). Ocenę wód wg ww. rozporządzenia wykonuje się dla jednolitych części wód (JCW), tj. oddzielnych, znaczących elementów wód powierzchniowych,

w 152,3 km biegu rzeki – Aniołów), rzeka Lubczyna oraz Bełdówka – monitoring operacyjny.

Wg oceny jednolitych części wód w 2009 r. rzeka Bzura (silnie zmodyfikowana) na odcinku od źródeł do Starówki posiadała umiarkowany potencjał ekologiczny. Rzeka Lubczyna i Bełdówka (rzeki naturalne) posiadały umiarkowany stan ekologiczny. Stanu chemicznego oraz stanu jednolitych części wód nie poddano ocenie.

Wody rzeki Bzury cechują umiarkowane wartości wskaźnika Makrofitowego Indeksu Rzecznego (MIR) co stwarza zagrożenie eutrofizacją.

Ocenę jakości wód Bzury z uwzględnieniem poszczególnych parametrów przedstawia tabela 28.

Tabela 28. Ocena jakości wód Bzury w 152,3 km biegu w 2008 r.

L.p.	Parametr	Jednostka	N	Wynik	Stwierdzona klasa
1	Temp. wody	°C	12	18,5	I
4	Zawiesina ogólna	mg/l	12	31,1	III
5	Odczyn		12	7,3-7,7	I
6	Tlen rozpuszczony	mg O_2/l	12	6,432	II
7	BZT5	mg O_2/l	12	8,274	IV
10	Ogólny węg. org.	mg C/l	12	25,506	V
11	Amoniak	mg NH_4/l	12	0,515	II
12	Azot Kjeldaha	mg N/l	12	5,643	V
13	Azotany	mg NO_3/l	12	39,649	IV
14	Azotyny	mg NO_2/l	12	0,88	IV
15	Azot ogólny	mg N/l	12	13,612	IV
16	Fosforany	mg PO_4/l	12	1,4	V
17	Fosfor ogólny	mg P/l	12	0,695	III
18	Przew. elektrol.	uS/cm	12	1210	III
19	Subst. rozp. og.	mg/l	12	784	III
31	Cynk	mg Zn/l	12	0,1168	I
35	Miedź	mg Cu/l	12	0,0139	I
49	Chlorofil „a”	ug/l	4	53,28	IV
50	Lb. b. coli fek.	n/100ml	12	14388	IV
51	Ogólna liczba bakterii coli	n/100ml	12	240000	V

Źródło: Informacja o stanie środowiska na obszarze powiatu zgierskiego, luty 2009, WIOŚ, Łódź

Ocena wód rzeki Bzury pod kątem ich przydatności do bytowania ryb w warunkach naturalnych wykazała, że rzeka nie spełnia wymaganych warunków. Główną przyczyną takiego stanu są zbyt wysokie stężenia wskaźników tlenowych (tlen rozpuszczony, BZT5) oraz biogenów (azotynów oraz fosforu ogólnego).

Rzeki Bzura, Bełdówka i Lubczyna są odbiornikiem oczyszczonych, a często nieczyszczonych ścieków zarówno komunalnych jak i przemysłowych.

Głównym źródłem zanieczyszczania wód rzeki Bzura jest oczyszczalnia ścieków w Rudzie Bugaj oraz w Nakielnicy, rzeki Lubczyna – oczyszczalnia ścieków w Rąbieniu, rzeki Bełdówka – Gorzelna „Bełdów”. Ścieki wprowadzane są do rzek na podstawie pozwoleń wodnoprawnych, które regulują m.in. warunki ilości i jakości zrzucanych ścieków. Są one objęte kontrolą.

Oczyszczalnia ścieków dla miasta Aleksandrów Łódzki zlokalizowana jest we wsi

takich jak rzeka lub jej część, jezioro i inny zbiornik wodny, itp., które dzielą się na naturalne, silnie zmienione i sztuczne. Ocenia się stan ekologiczny JCW (w przypadku cieków naturalnych) lub potencjał ekologiczny (w przypadku sztucznych jednolitych części wód i silnie zmienionych), stan chemiczny i stan jednolitych części wód (ogólny).

Ruda Bugaj, na działce nr 70/2 przylegającej do rzeki Bzury. Jest to nowoczesna oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna z chemicznym wspomaganiem strącania fosforu typu MBNDC o przepustowości 5000 m^3/d (maksymalna 6500 m^3/d). Docelowa wydajność oczyszczalni wyniesie 9000 m^3/d. Produktami ubocznymi oczyszczania ścieków są osad, piasek i skratki. W 2009 r. kanalizacją miejską z terenu gminy poprzez oczyszczalnię w Rudzie Bugaj do rzeki Bzury w 146+195 km zostało odprowadzone 1,32 hm^3/rok ścieków (dobowa ilość ścieków – 3615 m^3/d). Na oczyszczalni oczyszczane są ścieki komunalne i przemysłowe ze skanalizowanej części miasta oraz ścieki dowożone z nieskanalizowanych terenów miasta i gminy (10% ogólnej ilości ścieków). Ścieki przemysłowe stanowią średnio ok. 15%, dostarczane m.in. przez: PPHU „Stobarw" Resel i S-ka Sp. J., Zakład farbiarski Bohdan Parysiewicz, ABB Sp. z o.o., Procter & Gamble Operations Polska Sp. z o.o., Spółdzielnia Pracy Chemików „XENON". Ich skład jest bardzo zróżnicowany z dominacją ścieków z farbiarni o dużym ładunku $ChZT_{Cr}$. Oczyszczalnia ścieków emituje hałas, zanieczyszczenia gazowe, mikrobiologiczne i erogenne dla otoczenia.

Ponadto na terenie gminy zlokalizowane są jeszcze dwie mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków oczyszczające ścieki z terenów wiejskich, we wsi Rąbień o wydajności 55 m^3/d oraz we wsi Nakielnica o wydajności 25 m^3/d, które są docelowo przewidziane do likwidacji.

Własną oczyszczalnię ścieków posiada zakład Procter & Gamble Operations Polska Sp. z o. o. Ponadto występują liczne przydomowe oczyszczalnie ścieków.

Tabela 29. Ilość ścieków i ładunki zanieczyszczeń odprowadzanych w ciągu doby w 2009 r. z oczyszczalni w Rudzie Bugaj.

L.p.	Nazwa zakładu	Odbiornik - rzeka	Ilość ścieków [m^3/dobę]	Ładunki zanieczyszczeń				
				BZT5 [kgO_2/d]	ChZT [kgO_2/d]	Zawiesina [kg/d]	Azot ogólny [kgN/d]	Fosfor ogólny [kgP/d]
1	PGKiM Sp. z o.o.	Bzura	3615	1182	3033	1439	191	37

Źródło: Instrukcja Obsługi Oczyszczalni Ścieków, Tom I, 2010, Aleksandrów Łódzki

Do dopływów rzeki Bzury oraz do rzeki Ziemna Woda wprowadzane są wody opadowe za pomocą kanalizacji deszczowej miasta. W celu ich oczyszczenia w dwóch miejscach zamontowano separatory.

Powodem wzrostu zanieczyszczenia wód powierzchniowych jest wzrost zaopatrzenia mieszkańców wsi i rolnictwa w wodę bez równoczesnego rozwiązywania palącego problemu gospodarki ściekowej, który podnosi ilość ścieków. Dlatego bardzo istotne jest ustalenie właściwej gospodarki wodno-ściekowej. Ważne jest jak najszybsze skanalizowanie obszarów, szczególnie wiejskich, nie objętych siecią kanalizacyjną oraz natychmiastowe podłączenie wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej i likwidacja zbiorników bezodpływowych.

Zagrożeniem wód powierzchniowych są również spływy powierzchniowe z pól nawozów sztucznych, głównie fosforanów, które powodują przyśpieszony, nadmierny rozwój glonów, które ulegając rozkładowi pochłaniają bardzo duże ilości tlenu, przyczyniając się do dalszej degradacji wody. Najbardziej niekorzystne jest to zjawisko w zbiornikach wodnych.

Poważnym zagrożeniem są wody opadowe lub roztopowe pochodzące z powierzchni zanieczyszczonych o trwałej nawierzchni (miasta, tereny przemysłowe, handlowe, usługowe, bazy transportowe, drogi i parkingi).

Najbardziej czysta spośród rzek przepływających przez gminę jest rzeka Bełdówka, na której zostały utworzone zbiorniki wodne pełniące funkcje retencyjną, hodowlana i rekreacyjną.

4.3.2.2. Wody podziemne

Główne źródła presji zanieczyszczeń wód podziemnych to składowiska odpadów – źródło punktowe oraz trasy komunikacyjne – źródło liniowe. Na terenie gminy i miasta Aleksandrów Łódzki nie był prowadzony monitoring wód podziemnych w sąsiedztwie tras komunikacyjnych oraz składowiska odpadów (końcowy etap rekultywacji).

Wody podziemne ze względu na swą wysoką jakość jak i potencjalne zasoby są podstawowym źródłem zaopatrzenia ludności w wodę do picia. Dlatego też istotna jest kontrola zamian jakości tych wód oraz określenie ich trendów i dynamiki, m.in. poprzez prowadzenie monitoringu regionalnego. Na terenie miasta i gminy Aleksandrów Łódzki w ramach monitoringu regionalnego jakości wód podziemnych[52] znajduje się jeden punkt pomiarowy reprezentowany przez studnię wód wgłębnych poziomu kredy górnej w Rąbieniu (Spółdzielnia Pracy Chemików „XENON"). Wody posiadały I klasę czystości (wody bardzo dobrej jakości).

Wody na obszarach dolinnych (strefy drenażu) są niższej jakości niż wody w obrębie wysoczyzn (strefy zasilania). Szczególnie narażone na zanieczyszczeni są wody gruntowe o swobodnym zwierciadle.

Funkcję polegającą na zachowaniu wód podziemnych dobrej jakości oraz niezbędnych zasobów wód podziemnych pełnią wydzielone na obszarze kraju Główne Zbiorniki Wód Podziemnych.

System zaopatrzenia w wodę bazuje na ujęciach wód podziemnych o dużych wydajnościach eksploatacyjnych, z których woda po uzdatnieniu rozprowadzona jest siecią wodociągową do odbiorców indywidualnych na terenie gminy. Mieszkańcy zaopatrywani są w wodę z wodociągu miejskiego (ujęcie przy ul. 11-go Listopada) oraz z wodociągów wiejskich (ujęcie w Sobieniu, Prawęcicach, Bełdowie).

Nadmierny pobór wód podziemnych prowadzi do obniżania się poziomu wód gruntowych. Obszar zasobowy dla rejonu miasta Aleksandrów Łódzki został wyznaczony zasięgiem leja depresji ujęcia przy ul. 11-go Listopada o promieniu R=2783 m.

Wysoka dysproporcja, szczególnie na terenie gminy, między stopniem rozwoju sieci kanalizacyjnej i wodociągowej[53] powoduje, iż istnieje poważne zagrożenie zanieczyszczenia wód podziemnych ściekami odprowadzanymi bezpośrednio do gruntu.

Innymi źródłami zanieczyszczeń wód podziemnych mogą być:

- ✓ tzw. „dzikie" wysypiska śmieci;
- ✓ tzw. „dzikie" wykorzystywanie studni kopanych na szamba,
- ✓ nieodpowiednio zabezpieczone stacje paliw,
- ✓ fermy hodowlane zwierząt;
- ✓ ścieki wprowadzane do gleby, np. poprzez nieszczelne szamba, czy oczyszczanie tychże szamb bezpośrednio na pola.

Zagrożenie dla jakości wód podziemnych mogą stanowić również nieczynne lub niewłaściwie zabezpieczone studnie wiercone. Są one źródłem bakteriologicznego skażenia warstwy wodonośnej.

---

[52] W 2009 r. ocenę jakości przeprowadzono zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 23 lipca 2008 r. w spawie kryteriów i sposobu oceny stanu wód podziemnych (Dz. U. 2008, Nr 143 poz. 896). Klasyfikacja ta wyodrębnia: klasę I – woda bardzo dobrej jakości, klasę II – woda dobrej jakości, klasę III – woda zadowalającej jakości, klasę IV – woda nie zadowalającej jakości, klasę V – woda złej jakości.

[53] Wg danych GUS (Bank Danych Lokalnych) w 2009 r. na terenie gminy Aleksandrów Łódzki długość sieci wodociągowej wynosiła 120,3 km, a sieci kanalizacyjnej zaledwie 5,2 km.

4.3.3. Powierzchnia ziemi i grunty

Eksploatacja surowców mineralnych jest poważną ingerencją w środowisko. Zmieniając formy morfologiczne, powoduje dalsze zagrożenie, takie jak zmiana stosunków wodnych, zanieczyszczenie wód podziemnych i powierzchniowych, degradację szaty roślinnej itp. Występujące niewielkie, nielegalne kopalnie stanowią dodatkowo groźbę wykorzystania wyrobisk na lokalizację tzw. „dzikich wysypisk" śmieci.

Podstawowymi czynnikami decydującymi o stopniu degradacji gleb są: zakwaszenie gleb i zubożenie ich w składniki pokarmowe.

Gleby gminy Aleksandrów Łódzki są silnie i bardzo silnie zakwaszone i wymagają wapnowania. Zakwaszenie wpływa na jakość i produktywność gleb, w skrajnych wypadkach prowadząc do bardzo szybkiego zubożenia gleby i skażenia związkami żelaza, glinu i manganu. Gleby nadmiernie zakwaszone są podatne na wymywanie do wód składników mineralnych, co prowadzi w konsekwencji do wzrostu zanieczyszczenia wód. Obniżenie zawartości podstawowych składników pokarmowych roślin (fosfor, potas, magnez) powoduje ich brak w produktach żywnościowych dla ludzi i paszach dla zwierząt, wyrosłych na tej glebie oraz zwiększa przyswajalność przez rośliny większości metali ciężkich. Przyczyną zakwaszania gleb oprócz naturalnych procesów w nich zachodzących, są nadmierne ilości SO_2 i tlenków azotu emitowanych przez przemysł i motoryzację.

W roku 2001 Stacja Chemiczno-Rolnicza w Łodzi pobrała z terenu gminy Aleksandrów Łódzki do badań i wykonała analizę 975 prób glebowych, oznaczając jej pH. Jedynie 26 badanych próbek wskazało na zbędność wapnowania gleb (pH od 5,7-7,2). W pozostałych przypadkach, w zależności od wartości pH (od 3,8 do 5,6) wapnowanie uznano za konieczne, potrzebne lub wskazane.

Zanieczyszczenie gleb może być także wywołane zabiegami związanymi z podnoszeniem żyzności gleb (niewłaściwe ilości stosowanych nawozów oraz środków ochrony roślin). Skutkiem takich zabiegów są podwyższone stężenia związków azotu i fosforu w glebach. Bardzo niskie zużycie nawozów mineralnych może zaś stać się przyczyną ubożenia gleb w składniki mineralne. Ilość składników pokarmowych dostarczanych w nawozach są wielokrotnie mniejsze niż zużycie ich przez rośliny zbierane jako plon.

Zagrożeniem dla gleb są również przeprowadzane melioracje, które nadmiernie wysuszają gleby poprzez naruszanie gospodarki wodnej. Niewłaściwa mechanizacja rolnictwa (stosowanie ciężkiego sprzętu) powoduje ugniatanie gleby, niszczenie struktury, zmiany porowatości, zaskorupienie powierzchni gleby, zahamowanie wymiany gazowej.

Tereny wzdłuż arterii komunikacyjnych narażone są w sposób ciągły na zanieczyszczenia powstałe w wyniku spalania paliw: tlenki azotu, węglowodory i pierwiastki śladowe, w tym ołów. Eksploatacja dróg i pojazdów jest również przyczyną przenikania do gleby związków organicznych i metalicznych: kadmu, niklu, miedzi i cynku. Kolizje drogowe z udziałem pojazdów transportujących substancje niebezpieczne powodują lokalne zagrożenia dla środowiska glebowego przez skażenia substancjami ropopochodnymi, kwasami i innymi.

Dla gminy Aleksandrów Łódzki brak jest danych dotyczących zanieczyszczenia gleb metalami ciężkimi. Należy jednak przypuszczać, iż ich największe stężenie występuje wzdłuż arterii komunikacyjnych.

Zagrożenia zanieczyszczenia gleb płyną również ze strony każdego przedsięwzięcia, w wyniku którego nie są stosowane podstawowe zasady bhp.

4.3.4. Odpady

Gospodarka odpadami komunalnymi w gminie Aleksandrów Łódzki prowadzona jest do tej pory zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Aleksandrów Łódzki", który został przyjęty Uchwałą Nr V/66/07 z dnia 22 lutego 2007 r.

Efektem działalności gospodarczej i bytowej człowieka są odpady przemysłowe i komunalne. Główną metodą zagospodarowania odpadów jest ich składowanie na wysypiskach. Gmina Aleksandrów Łódzki nie dysponuje czynnym składowiskiem odpadów (składowisko odpadów w Zgniłym Błocie zostało wyłączone z eksploatacji 31.XII.2000 roku). Zebrane gminne odpady komunalne wywożone są najczęściej na wysypiska poza teren województwa łódzkiego.

Składowisko odpadów zlokalizowane jest na części działki o nr ewid. 22 w Zgniłym Błocie, około 6,0 km w linii prostej na północny-wschód od centrum miasta. Składa się ono z dwóch części o łącznej powierzchni 2,02 ha, tj. „nowego" – 0,84 ha i „starego" – 1,18 ha składowiska. Gleby w obrębie składowiska należą do V klasy bonitacyjnej, zaś działka pierwotnie stanowiła teren leśny. W 500 metrowej strefie wokół składowiska występują lasy i tereny rolnicze, zabudowania są nieliczne.

„Nowe" składowisko w Zgniłym Błocie było eksploatowane w okresie od 1 kwietnia 1995 r. do 30 grudnia 2000 r., w którym zgromadzonych zostało około 20000 m^3 zagęszczonych odpadów komunalnych i komunalno podobnych. Zagospodarowanie gruntów po zakończeniu eksploatacji określono na kierunek leśny.

„Stare" składowisko odpadów usytuowane jest w pobliżu „nowego" składowiska. Projekt rekultywacji składowiska został zatwierdzony decyzją Urzędu Rejonowego w Zgierzu z dnia 30.01.1997 r. (znak OS-6014/1/3/97) określającej termin zakończenia kształtowania bryły rekultywowanego składowiska na 31.12.2000 r. oraz wprowadzenia drzew typu leśnego w 2005 r.

Decyzją Starosty Zgierskiego z dnia 12 marca 2003 r. (znak OS.76455-1/2002/2003) zezwolono na zamknięcie składowiska odpadów komunalnych w Zgniłym Błocie. Ze względu na zmiany w harmonogramie oraz warunki techniczne sposobu zamknięcia składowiska odpadów, była ona trzykrotnie zmieniana. Ostatecznie w dniu 31.08.2010 r. zawarto umowę z firmą P.P.H.U. EWE – MAR na wykonanie zadania polegającego na „Rekultywacji składowiska odpadów w Zgniłym Błocie". Zadanie to będzie również obejmowało prace naprawcze na „starym" składowisku. Termin wykonania określono na 30.05.2011 r.

Teren składowiska odpadów stanowi nadpoziomowa pryzma porośnięta zielenią wysoką, samosiewami do 5 lat, krzewami, trawą oraz roślinami rumoszowymi. Powierzchnia składowiska jest nierówna, pofalowana. Występują liczne zagłębienia i górki. Odpady zostały przykryte warstwą izolacyjną w postaci piasku, która przez okres 10 lat wykształciła na swojej powierzchni warstwę glebowo-humusową stanowiącą podstawę do samoistnego, całkowitego zazielenienia. Na terenie „starego" składowiska ma miejsce bujny wzrost i ekspansja runa, które reprezentuje głównie roślinność ruderalna oraz trawy oraz młode drzewa różnych gatunków.

Mieszkańcy gminy to główni wytwórcy odpadów komunalnych. Ich ilość jest uzależniona od liczy mieszkańców oraz poziomu życia na danym terenie. Wzrost stopy życiowej mieszkańców powoduje zwiększenie ilości wytwarzanych odpadów oraz wpływa na zmianę ich składu.

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki zorganizowanym zbieraniem odpadów komunalnych jest objęte ponad 90% mieszkańców. W strumieniu odpadów komunalnych dominują niesegregowane odpady komunalne. Selektywne zbieranie odpadów prowadzone jest w zakresie ograniczonym do zbiórki szkła, tworzyw sztucznych (typu PET), papieru i tektury. Odbywa się ono w tzw. systemie pojemnikowym i workowym. Odpady zbierane są do odpowiednio oznakowanych pojemników i worków z tworzyw sztucznych. Z roku na rok rośnie ilość selektywnie zbieranych odpadów (w 2006 r. – 109,22 Mg, w 2007 r. –

135,09 Mg, a w 2008 r. – 177,39 Mg). Zestawienie odpadów komunalnych odebranych przez poszczególne firmy z terenu gminy Aleksandrów Łódzki w 2009 r. przedstawia tabela nr 33. Wynika z niej, iż przedsiębiorstwa odbierające odpady komunalne zebrały w 2009 r. łącznie 5541,33 Mg, w tym zaledwie 74,21 Mg odpadów zebranych selektywnie.

Ponadto poza selektywnym zbieraniem, część odpadów jest zagospodarowywana w własnym zakresie. Dotyczy to odpadów ulęgających biodegradacji (zwłaszcza odpadów zielonych i kuchennych), metali, odpadów wielkogabarytowych zawierających drewno. Odpady ulegające biodegradacji są zagospodarowywane głównie metodą kompostowania, a w gospodarstwach rolnych również przez skarmianie zwierzętami gospodarskimi. Odpady wielkogabarytowe drewniane wykorzystywane są na opał, a odpady metalowe trafiają do punktów złomu.

Odpady komunalne zebrane od mieszkańców gminy unieszkodliwianie są na składowiskach:

- ✓ Wola Kruszyńska, gm. Bełchatów,
- ✓ Rogowiec, gm. Bełchatów,
- ✓ Ruszczyn, gm. Kamieńsk,
- ✓ Franki, gm. Krośniewice,
- ✓ Mostki, gm. ZduńskaWola.

Na terenie gminy nie wdrożono systemu selektywnego zbierania odpadów budowlanych, niebezpiecznych, wielkogabarytowych i ulegających biodegradacji występujących w strumieniu odpadów komunalnych.

Szacunkowo na terenie gminy powstaje ok. 78 Mg rocznie odpadów niebezpiecznych. Najwięcej odpadów niebezpiecznych na terenie gminy wytwarza Spółdzielnia Pracy Chemików „Xenon" w Rąbieniu.

Odbiór i transport odpadów przemysłowych (w tym niebezpiecznych) zapewnia firma ZRS „Sanator" sp. c. oraz firma „POL-DAN-EKO" sp. j., która również przejściowo gromadzi je przed przekazaniem ich do unieszkodliwienia bądź odzysku.

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki brak jest instalacji do odzysku i unieszkodliwiania odpadów komunalnych. Zebrane od mieszkańców niesegregowane odpady komunalne są poddawane sortowaniu w sortowniach należących do MPO Łódź i ZRK w Łodzi i unieszkodliwianiu poprzez składowanie.

Ponadto w wyniku działalności oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj powstają odpady – komunalne osady ściekowe. W 2009 r. wytworzono 517 Mg, z czego 473 Mg znalazło zastosowanie w rolnictwie.

Sukcesywnie likwidowane są „dzikie wysypiska śmieci".

Głównym problemem w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi na terenie gminy Aleksandrów Łódzki jest przede wszystkim poddawanie w zbyt małym zakresie zebranych niesegregowanych odpadów komunalnych procesom odzysku, a w większości unieszkodliwianie ich poprzez składowanie oraz nie wdrożenie selektywnego zbierania odpadów niebezpiecznych, wielkogabarytowych, ulegających biodegradacji i budowlanych ze strumienia odpadów komunalnych. Ustawa z dnia 1 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw wprowadza bezpośrednią odpowiedzialność gmin za odbieranie odpadów komunalnych od właścicieli zamieszkałych nieruchomości. Nakłada ona na organy gminy obowiązki w zakresie stanowienia prawa miejscowego, jak też wykonania go poprzez podjęcie właściwych działań organizacyjnych. Stąd, wykonując dyspozycje ustawowe, organy Gminy Aleksandrów Łódzki w najbliższym czasie zmienią obowiązujące w tym zakresie uregulowania przepisów lokalnych, które zawierać będą również rozwiązania z zakresu selektywnej zbiórki odpadów.

Tabela 30. Zestawienie odpadów komunalnych odebranych przez firmy z terenu gminy Aleksandrów Łódzki w 2009 r.

L.p.	Rodzaj odpadów	REMONDIS Sp. z o.o.	ZRS "SANATOR" s.c.	PROFESSIONAL s.c. E I W Strach	PROFESSIONAL WNSIP S. Potorczyk	RS II	MPO	JUKO	Ogółem
1	zmieszane	2156,05	1950,00	1251,00	0,00	9,65	95,14	5,28	5467,12
2	papier	4,14	2,20	0,00	0,00	0,00	0,66	0,00	7,00
3	szkło	7,14	4,50	4,65	0,00	0,00	0,80	0,00	17,09
4	tworzywa sztuczne	6,82	3,50	1,10	0,00	0,00	0,55	0,00	11,97
5	wielkoga-barytowe	0,00	12,00	8,75	17,40	0,00	0,00	0,00	38,15
6	biodegra-dowlane	0,00	0,00	0,00	0,00	0,0	0,00	0,00	0,00
Ogółem		2174,15	1972,20	1265,50	17,40	9,65	97,15	5,28	5541,33
W tym odpady zebrane selektywnie		18,10	22,20	14,50	17,40	0,00	2,01	0,00	74,21

Źródło: Sprawozdanie z realizacji zadań określonych w Planie Gospodarki Odpadami dla gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2007-2008

4.3.5. Hałas

Źródła emisji hałasu na terenie gminy to przede wszystkim transport drogowy i przemysł.

4.3.5.1. Hałas drogowy

Stanowi on najbardziej uciążliwy rodzaj hałasu komunikacyjnego. Wraz z niewystarczającym i spóźnionym, w stosunku do tempa rozwoju komunikacji drogowej, rozwojem układów drogowo – ulicznych (zły stan nawierzchni, zbyt wąskie drogi, wzmożony ruch), uległy pogorszeniu warunki akustyczne oraz zwiększyła się uciążliwość dla mieszkańców terenów położonych w pobliżu tras komunikacyjnych. Zagrożenie hałasem drogowym, zwłaszcza ulicznym, stanowi około 80% wszystkich zagrożeń akustycznych w środowisku.

Hałas towarzyszący ruchowi kołowemu uzależniony jest od szeregu czynników: pracy silnika, hałas towarzyszący toczeniu się koła po nawierzchni drogi. Wpływ na emisję hałasu mają dodatkowo niweleta jezdni, płynność ruchu potoku pojazdów, zagospodarowanie poboczy, prędkość pojazdu oraz warunki meteorologiczne.

Na terenie gminy największe natężenie ruchu i najbardziej zagrożone rejony oddziaływania hałasu drogowego obserwuje się na drodze krajowej nr 71 (relacji Rzgów – Pabianice – Konstantynów Łódzki – Aleksandrów Łódzki – Zgierz – Stryków) oraz nr 72 (relacji Konin – Turek – Poddębice – Aleksandrów Łódzki – Łódź – Brzeziny – Rawa Mazowiecka). W mniejszym stopniu, na drogach powiatowych.

Natężenie ruchu drogowego (ŚDR – średni dobowy ruch) w 2010 r. na drogach karjowych na terenie gminy Alekadnrów Łódzki wg pomiaru przez GDDKiA przedstawia poniższa tabela.

Tabela 31. Średni dobowy ruch na drodze krajowej nr 71 i 72 na terenie gminy Aleksandrów Łódzki w 2010 r.

Rodzajowa struktura ruchu pojazdów samochodowych	Droga krajowa nr 71 na odcinku		Droga krajowa nr 72 na odcinku		
	Zgierz - Aleksandrów	Aleksandrów - Konstantynów	Poddębice - Aleksandrów	Aleksandrów (przejście)	Aleksandrów - Łódź
Motocykle	40	49	37	97	88
Sam. osobowe, mikrobusy	4493	7067	6043	9486	15309
Lekkie sam. ciężarowe (dostawcze)	464	1163	650	1168	1202
Sam. ciężarowe bez przyczepy	268	341	218	318	293
Sam. ciężarowe z przyczepą	329	422	288	277	198
Autobusy	17	73	27	35	225
Ciągniki rolnicze	6	11	5	11	7
Rowery	36	47	46	138	94
Ogółem	5617	9126	7268	11392	17322

Źródło: www.gddkia.gov

Uciążliwości, będące w zależności od wielu czynników, są odczuwane w pasie do kilkudziesięciu metrów, przy czym najbardziej narażone są zabudowania położone w pierwszej linii od drogi. Zabudowa ta stanowi jednocześnie ekrany akustyczne dla zabudowań położonych głębiej.

Drogi powiatowe i gminne stanowią znacznie mniejszą uciążliwość akustyczną.

4.3.5.2. Hałas przemysłowy

Jego natężenie od kilku lat ulega dużym zmianom, co wynika zarówno z postępu techniki i modernizacji starych urządzeń, jak i stosowania w zakładach mniej uciążliwych technologii (BAT sprzyjającej środowisku), a także z powodu likwidacji wielu zakładów uciążliwych dla środowiska. Największe uciążliwości występują w dzielnicach przemysłowo-usługowych miasta (część południowo-zachodnia i część północna miasta – obręb geodezyjny A – 6, A – 7 i A - 2).

4.3.6. Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujące

Promieniowanie elektromagnetyczne niejonizujace występuje powszechnie w środowisku. Źródła promieniowania to: systemy przesyłowe energii elektrycznej wysokiego napięcia, stacje transformatorowe, stacje radiowe, telewizyjne, radiolokacji, radionawigacji, telefonia komórkowa, oraz wszelkiego typu urządzenia przemysłowe, czy gospodarstwa domowego.

Promieniowanie niejonizujące to promieniowanie, którego energia oddziałująca na każde ciało materialne (w tym także na ciało człowieka) nie powoduje w nim procesu jonizacji. Jest ono ściśle związane ze zmianami pola elektrycznego i magnetycznego. Ujemny wpływ na stan środowiska i ludzi mają wpływ urządzenia emitujące fale elektromagnetyczne wysokiej częstotliwości w postaci radiofal i mikrofal.

Promieniowanie niejonizujące uważa się obecnie za jedno z poważniejszych zanieczyszczeń środowiska, a jego oddziaływanie na środowisko będzie stale wzrastać, w wyniku postępu cywilizacyjnego. Od kilku lat wzrasta emisja pól elektromagnetycznych w środowisku, co jest przede wszystkim spowodowane rozwojem telefonii komórkowej oraz rozbudową linii i stacji elektroenergetycznych o napięciu znamionowym równym lub wyższym niż 110 kV.

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki oprócz źródeł niskiej częstotliwości występują także sztuczne źródła emisji pól elektromagnetycznych w postaci:

- ✓ linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV,
- ✓ stacji transformatorowych,
- ✓ radiowej stacji bazowej (RSB) w ramach systemu łączności radiowej;
- ✓ stacji bazowych telefonii komórkowej
- ✓ radiolinii.

4.3.7. Potencjalne obiekty uciążliwe

W gminie występuje kilka obiektów, które w mniejszym lub wiekszym stopniu mogą oddziaływać na środowisko w przypadku nie dotrzymania warunków ochrony środowiska. Do większych z nich należy:

- ✓ Spółdzielnia Pracy Chemików „XENON” - w zakładzie produkcja prowadzona jest produkcja z dużym udziałem niebezpiecznych substancji chemicznych. Awaria może wystąpić w przypadku ich nieprawidłowego magazynowania lub błędów technologicznych. Może wówczas dojść do skażenia gleby (wyciek) i powietrza (pożar, wybuch).
- ✓ POL-DAN-EKO w ramach prowadzonej działalności zakład zajmuje się kompleksową

utylizacją odpadów przemysłowych w tym niebezpiecznych, wykorzystaniem i zagospodarowaniem odpadów przemysłowych, transportem odpadów własnymi uprawnionymi środkami transportu oraz przygotowaniem odpadów zgodnie z wymogami technicznych spalarni. Zakład posiada decyzję Starosty Powiatowego w Zgierzu zezwalającą na prowadzenie działalności w zakresie zbierania i transportu odpadów (znak OS. 764531-5/2007) do 30 czerwca 2013 roku.

- ✓ miejska oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna z chemicznym wspomaganiem strącania fosforu typu MBNDC, o przepustowości 5000 m^3 /dobę zlokalizowana we wsi Ruda Bugaj. Wielkości ładunków zanieczyszczeń, odprowadzanych w oczyszczonych ściekach do rzeki Bzury nie przekraczają wartości dopuszczalnych, określonych w pozwoleniu wodnoprawnym. Produktami ubocznymi oczyszczania ścieków są osad, piasek i skratki. Oczyszczalnia ścieków emituje hałas, zanieczyszczenia gazowe, mikrobiologiczne i erogenne dla otoczenia.

Inne obiekty oddziaływujące na środowisko, to drobne prywatne zakłady wytwórczo-usługowe, które okresowo mogą wpływać na niektóre z elementów środowiska. Należą do nich:

- ✓ Mechaniczno-biologiczne oczyszczalnie ścieków w Nakielnicy.
- ✓ Stacje benzynowe (cztery w Aleksandrowie Łódzkim, dwie w Prawęcicach oraz jedna w Rąbieniu) - potencjalnym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych, także gruntów może być·utrata szczelności podziemnych zbiorników paliwa.
- ✓ Obiekty hodowlane (fermy drobiu) w sołectwie: Krzywiec, Łobódź, Ruda Bugaj, na północno-wschodnich krańcach miasta Aleksandrów Łódzki oraz ubojnia w Rudzie Bugaj - emisja nieprzyjemnych zapachów, ścieki, odpady).
- ✓ PPHU „Stobarw" Resel i S-ka Sp. J., Zakład farbiarski Bohdan Parysiewicz, ABB Sp. z o.o., Procter & Gamble Operations Polska Sp. z o.o. – wytwórcy ścieków przemysłowych – uciążliwość w przypadku nie wywiązywania się z obowiązku usuwania wód popłucznych zgodnie z decyzją i wylewania ich w inne miejsca do wód lub do gruntu).
- ✓ Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej (PGKiM Sp. z o.o.) Aleksandrów Łódzki, Ciepłownia Sp. z o.o. w Aleksandrowie Łódzkim, Spółdzielnia Mieszkaniowa w Aleksandrowie Łódzkim – punktowe źródła energetycznego spalania paliw i przemysłowych procesów technologicznych o największej równoważnej emisji.
- ✓ Indywidualne kotłownie węglowe (nasilona emisja zanieczyszczeń powietrza w okresie grzewczym).
- ✓ Blacharstwo, lakiernictwo, mechanika pojazdowa – uciążliwość akustyczna i emisja lotnych rozpuszczalników organicznych do powietrza.

4.3.8. Nadzwyczajne zagrożenia dla środowiska

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki nie występują zakłady dużego i zwiększonego ryzyka wystąpienia poważnych awarii. Funkcjonuje jeden zakład, w którym występują substancje niebezpieczne - stężone kwasy, zasady i pochodne oraz półprodukty organiczne + olej opałowy - w ilościach mogących spowodować wystąpienie zagrożenia dla ludzi i środowiska poza swoim terenem, tj. Spółdzielnia Pracy Chemików „XENON" w Rąbieniu (Rąbień 29). Zagrożenie dla środowiska i ludzi stwarza również zakład „POL-DAN-EKO" (Księstwo 1) i ZRS „SANATOR" (Rąbień, ul. Pańska 68/70), których działalność (zbieranie i transport materiałów niebezpiecznych) stwarza ryzyko wystąpienia poważnej awarii.

Potencjalnymi nadzwyczajnymi zagrożeniami dla środowiska przyrodniczego i człowieka na terenie gminy Aleksandrów Łódzki mogą być zagrożenia związane z transportem materiałów niebezpiecznych drogami krajowymi nr 71 i 72.

Na ww. szlakach przewożone są praktycznie wszystkie materiały używane obecnie przez przemysł chemiczny. Potencjalne zagrożenia (wyciek substancji niebezpiecznych, wybuch, pożar, itp.) mogą zaistnieć w wyniku nieprzewidzianych wydarzeń na w/w szlakach komunikacyjnych (awaria, wypadek, itp.). Mogą one wywołać negatywne skutki w wielu elementach środowiska przyrodniczego (powietrzu, wodach, gruntach z glebami, szacie roślinnej, świecie zwierząt) oraz bezpośrednio zagrozić zdrowiu i życiu ludzi.

Ponadto na terenie gminy i miasta zlokalizowane są stacje benzynowe będące potencjalnym źródłem zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Mogą wystąpić również potencjalne sytuacje awaryjne w związku z eksploatacją gazociągu wysokiego ciśnienia.

4.4. Wnioski do założeń polityki przestrzennej

Z analizy środowiska przyrodniczego gminy Aleksandrów Łódzki, jego naturalnych cech, walorów i zasobów, a także zagrożeń urbanizacyjnych, zarówno dla tego środowiska, jak i środowiska życia człowieka, wynika szereg konkretnych, ogólnych w skali gminy, uwarunkowań i wniosków do studium:

1. Rzeźba terenu, budowa geologiczna i warunki wodne będzie stwarzać poważne bariery na ok. 50% powierzchni gminy (dna dolin rzecznych, obniżenia dolinne zbudowane z nienośnych osadów piaszczysto-organicznych o wysokim poziomie wód gruntowych). Na terenach wysoczyznowych ograniczenia będą stanowić tereny zmeliorowane.
2. W dnach dolin rzecznych oraz lokalnych obniżeniach terenu panują mało korzystne i niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla budownictwa. Ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe i klimatyczne należy je chronić przed zabudową. Powinny pozostać przestrzenią otwartą, gdyż stanowią korytarze ekologiczne gminy zapewniając lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze.
3. Ochrona wałów i pagórów wydmowych przed zabudową, ze względu na ich duże walory krajobrazowe.
4. Wszelkie działania na terenach zmeliorowanych wymagają uzgodnienia i nadzoru Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
5. Zdecydowana część gminy, z wyjątkiem skraju zachodniego, leży w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 401 „Niecka Łódzka". Południowo-wschodnie niewielkie fragmenty gminy - w obszarze wysokiej ochrony (OWO) tego zbiornika, w obrębie którego ochrona wód podziemnych powinna stanowić priorytet. Należy: zakazać lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń; prowadzić właściwe zasady nawożenia gleb i stosowania środków ochrony roślin; stosować wszelkie zabezpieczenia techniczne dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.
6. Rzeka Bzura na całym swoim odcinku w granicach gminy stanowi zagrożenie powodziowe i podtopieniami. W zasięgu wylewu wielkiej wody należy wprowadzić zakaz zabudowy. Należy je pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu – tereny otwarte w postaci łąki i pastwisk.
7. W granicach sołectwa Karolew i Ruda Bugaj niestabilne brzegi rzeki Bzury stwarzają zagrożenie w postaci powierzchniowych ruchów masowych (osuwiska). Obszary należy pozostawić w dotychczasowym użytkowaniu – tereny otwarte, a ewentualna lokalizacja zabudowy w rejonach zagrożonych osuwaniem winna być poprzedzona ekspertyzą geotechniczną, w celu określenia stopnia ryzyka.

8. Pokrywa glebowa gminy jest mało korzystna dla rolnictwa. Gleby słabe i najsłabsze stanowią prawie 2/3 powierzchni gminy. Najżyźniejsze gleby III klasy chronione prawnie występują lokalnie zajmując nieznaczną powierzchnię. Dużą wartość dla rolnictwa przy odpowiednich nakładach agrotechnicznych posiadają również gleby IV klasy bonitacyjnej. Ze względu na słabą pokrywę glebową należy ograniczyć przekształcanie gruntów IV klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze.
9. Gleby organiczne – mady, murszowe, mułowo-torfowe, torfowe – występujące w dnach dolin rzecznych i obniżeniach terenu należy chronić przed zmianą użytkowania.
10. Na terenie gminy udokumentowane jest kilka złóż. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować w kierunku rolnym, leśnym, wodnym.
11. Największym bogactwem krajobrazu i walorem przyrodniczym są kompleksy leśne, których znaczna koncentracja występuje w zachodniej i południowej. Lasy stanowią bardzo ważne węzły w systemie ekologicznym gminy. Ważne jest wykształcenie układu pasmowego, tj. stworzenie tzw. korytarzy ekologicznych, poprzez powiązanie istniejących i nowopowstałych niewielkich (pow. 5 ha) kompleksów leśnych z systemem zadrzewień, co spowoduje powstanie ciągłego systemu przyrodniczego, wpływającego korzystnie na poprawę warunków hydrologicznych gleb, przeciwdziałanie erozji wietrznej i powierzchniowej oraz degradacji ziemi, zwiększenie wodnej retencyjności środowiska i podniesienie różnorodności ekologicznej środowiska. Do realizacji dolesień proponuje się wykorzystać grunty słabych klas bonitacyjnych: VIz, VI, V, a w wyjątkowych wypadkach IV (gdy wymaga tego zasada racjonalności gospodarki leśnej lub przebiegu granicy rolno-leśnej). Nie wskazane do zalesiania są bagna, torfowiska, wodne nieużytki.
12. Ochrona gleb leśnych, szczególnie będących własnością prywatną, przed wyłączeniem z produkcji leśnej.
13. Gmina charakteryzuje się dużymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi. Posiada wiele cennych obszarów i obiektów prawnie chronionych – rezerwat przyrody, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, parki podworskie.
14. Objęcie ochroną wszystkich istniejących obszarów oraz obiektów chronionych występujących na terenie gminy oraz innych postulowanych obszarów cennych przyrodniczo (OChK-u „Puczniewsko-Grotnickiego” oraz „Bzury i dorzecze Sokołówki”).
15. Wskazuje się na konieczność zachowania i ochrony wszystkich elementów zieleni wysokiej gminy (zalesienia, zadrzewienia, w tym zieleń śródpolną, przydrożne szpalery drzew), jak również wzbogacania jej o nowe nasadzenia. Ochrona naturalnych zespołów roślinności.
16. Zachowanie naturalnego charakteru rzek.
17. Wykorzystanie na terenie gminy możliwości rozwoju energii geotermalnej jako odnawialnego źródła energii oraz zastosowania wód geotermalnych do celów balneologii i rekreacji.
18. Zapewnienie ciągłości przebiegu systemu przyrodniczego gminy. Ochrona przed jego przerwaniem. Odtworzenia lub utworzenie połączeń pomiędzy poszczególnymi fragmentami korytarzy ekologicznych na terenie gminy i powiązanie ich z systemami zewnętrznymi.
19. Dostosowania wprowadzanej zabudowy do otaczającego krajobrazu naturalnego i kulturowego.
20. Gmina Aleksandrów Łódzki jest to gmina o krajobrazie rolniczym na znacznej powierzchni, leśnym w zachodniej i południowej części, dolinnym oraz zurbanizowanym charakteryzującym głównie obszar miasta.

21. Aktualnie najważniejszym problemem jest nieuporządkowana gospodarka ściekowa na obszarze wiejskim gminy, brak selektywnej zbiórki odpadów, niski stopień odzysku odpadów komunalnych, nielegalne wysypiska śmieci stanowiące największe zagrożenie dla wód powierzchniowych i podziemnych).
22. Klimat akustyczny na terenie gminy kształtuje przede wszystkim transport drogowy, w mniejszym stopniu przemysł. Przy lokalizacji nowych terenów inwestycyjnych, szczególnie funkcji mieszkaniowej, należy uwzględnić uciążliwości akustyczne i zastosować rozwiązania ograniczające (np. strefy zieleni izolacyjnej).
23. Ogólny stan sanitarny środowiska gminy należy uznać za dobry, dlatego dotychczas nie był on przedmiotem szczegółowych badań i pomiarów. Występują lokale źródła zagrożeń w postaci oczyszczalni ścieków, zakładów przemysłowych, nielegalnych wysypisk śmieci. Wg badań prowadzonych w ramach monitoringu regionalnego: warunki aerosanitarne gminy są dobre; rzeki Bzura, Bełdówka i Lubczyna posiadają umiarkowany potencjał ekologiczny; wody podziemne wgłębne są bardzo dobrej jakości. Wiele zastrzeżeń budzi stan jakości gleb, które cechuje bardzo duże zakwaszenie.

Analiza stanu aktualnego zasobu dotyczącego ochrony środowiska przyrodniczego Gminy została przedstawiona graficznie na planszy: zasoby i ochrona środowiska przyrodniczego – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki, stanowiącej rysunki pomocnicze do studium. Wszystkie najistotniejsze zagadnienia zostały pokazane na rysunkach „Uwarunkowania rozwoju" osobno dla miasta i dla obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki.

5. ANALIZA ISTNIEJĄCEGO UZBROJENIA TERENU

5.1. Wprowadzenie

Pojęcie infrastruktury technicznej jest dość rozległe. Według Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami „przez budowę urządzeń infrastruktury technicznej rozumie się budowę drogi oraz wybudowanie pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewodów lub urządzeń wodociągowych, kanalizacyjnych, ciepłowniczych, elektrycznych, gazowych i telekomunikacyjnych.[54]

Celem budowy infrastruktury technicznej jest zaspokajanie potrzeb ludności danego terenu. Niegdyś, stanowiła ona o rozwoju przede wszystkim miast. Obecnie także i na obszarach wiejskich jest jednym z wyznaczników rozwoju gospodarczego, pełniąc kilka bardzo istotnych funkcji. Dobrze rozwinięta infrastruktura techniczna sprzyja właściwemu rozwojowi niemal wszystkich dziedzin życia gospodarczego i społecznego. Przede wszystkim warunkuje zakres, przestrzenne rozmieszczenie i strukturę działalności gospodarczej. Ta funkcja, którą spełnia infrastruktura techniczna uświadamia władzom gminy szanse rozwojowe jednostki, informując jednocześnie o barierach, przez co daje realną możliwość kształtowania rozwoju danej gminy. Poziom rozwoju infrastruktury technicznej to także istotna informacja dla przedsiębiorców gotowych inwestować w danej gminie. Wskaźnik wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną daje także pogląd o jakości życia mieszkańców na obszarze danej gminy. Brak lub jej niedostateczny rozwój, szczególnie w zakresie doprowadzania wody, odprowadzania ścieków, systemów ciepłowniczych, stanowi także poważne obciążenie środowiska przyrodniczego, czemu władze gminy powinny przeciwdziałać.

Ze względu na zachodzące na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki dynamiczne zmiany (m.in. odchodzenie od gospodarki rolnej, zmniejszanie się areału upraw, rozwój budownictwa jednorodzinnego na wsi) oraz potrzebą trwałego i zrównoważonego rozwoju a także wielofunkcyjnego rozwoju obszarów wiejskich, wysoki wskaźnik rozwoju infrastruktury technicznej w Gminie Aleksandrów Łódzki jest szczególnie pożądany.

[54] Art. 143 Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

5.2. Elektroenergetyka

Podstawowym źródłem zasilania odbiorców w energię elektryczną w mieście i gminie Aleksandrów jest stacja transformatorowo – rozdzielcza 110/15kV – RPZ „Aleksandrów". Stacja jest zlokalizowana na terenie miasta, przy ul. Zgierskiej. Jest powiązana jednostronnie napowietrzną linią 110kV z GPZ „Zgierz" – 220/110/15 kV w Zgierzu. W stacji zainstalowany jest transformator o mocy 25MVA.

Energia elektryczna dostarczana jest za pośrednictwem sieci napowietrzno – kablowej 15kV do stacji transformatorowych 15/0,4 kV zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie odbiorców.

Indywidualni odbiorcy powiązani są ze stacjami trafo liniami napowietrznymi bądź kablowymi niskiego napięcia 0,4/0,23 kV.

Ogółem w zasilaniu miasta i gminy bierze udział ponad 130 stacji transformatorowych. W zabudowie śródmiejskiej w Aleksandrowie są to przede wszystkim stacje wnętrzowe zasilane kablami, a na obrzeżach miasta i w gminie są to stacje słupowe, bądź wnętrzowe – wieżowe zasilane siecią napowietrzno – kablową.

Parametry sieci napowietrznej (35,50,70mm^2) oraz kablowej (120;240 mm^2) zapewniają rezerwę przepustowości dla potrzeb nowych odbiorców. Jedynie odcinki kabli 3x50mm^2 na terenie miasta znacznie ograniczają obciążliwość sieci 15kV

W mieście moc transformatorów w stacjach zawiera się w granicach 630/400/250/160/125/100 MVA, a w gminie 40/50/63/75/100/160/250 MVA.

Zaopatrzenie gminy w energię elektryczną jest wspomagane również przez sieć średniego napięcia – 15kV, powiązaną z GPZ „Zgierz" w Zgierzu, przez RPZ „Konstilana" oraz linii 15kV zasilanych z terenu rejonu energetycznego w Sieradzu (dotyczy wsi Prawęcice).

Istniejący RPZ „Aleksandrów" ma w pełnie wykorzystane możliwości przesyłowo – rozdzielcze uniemożliwiające podłączenie nowych odbiorców o znaczącym zapotrzebowaniu mocy. Istotną słabością systemu jest również promieniowe zasilanie stacji (z GPZ „Zgierz" w Zgierzu). RPZ „Aleksandrów" posiada możliwości rozbudowy o dodatkową jednostkę transformatorową oraz pola liniowe rozdzielni 15kV. Wymagana jest również m.in. dla pewności zasilania w energię elektryczną, realizacja drugostronnego zasilania istniejącego RPZ w postaci projektowanej linii napowietrznej 110 kV realizacji RPZ „Aleksandrów" – RPZ „Konstilana" (ukończenie inwestycji planowane jest na rok 2020).

Największym odbiorcą energii elektrycznej (10MW) jest zakład produkcji silników, wyłączników – ABB, wybudowany w południowo – zachodniej części miasta. W związku z zakładanym w tym rejonie miasta rozwojem dzielnicy przemysłowo – usługowej, powinno się rozważyć możliwość realizacji na tym obszarze stacji 110/15kV i powiązania jej dwustronnie z RPZ „Aleksandrów" i RPZ „Konstalina". Trasa linii 110 kV przebiegałaby wtedy po zachodniej stronie miasta i gminy.

Sieci są administrowane, zarządzane i eksploatowane przez PGE Dystrybucja S.A. Oddział Łódź - Miasto – dotyczy linii 110 kV, 15kV oraz 0,4/0,23kV.

Linie napowietrzne ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określonych stref bezpieczeństwa:

- dla LN 110kV – 36m (18m od osi linii na stronę),
- dla LN 15kV – 12m (6m od osi linii na stronę).

Strefy wynikają z odległości:

14,5 m od skrajnego przewodu linii 110 kV do budynku mieszkalnego ze względu na szkodliwe oddziaływanie pola elektromagnetycznego. Strefa ta może być mniejsza w zależności od rodzaju i budowy linii (Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 30 października 2003 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów)

15 m i 5,0 m od skrajnego przewodu linii odpowiednio 110kV 15kV z tytułu bezpiecznej pracy w pobliżu czynnych linii elektroenergetycznych (Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 6 lutego 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy podczas wykonywania robót budowlanych).

5.3. Gazownictwo[55]

Zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny realizowane jest z gazociągów wysokiego ciśnienia, które przebiegają przez teren miasta i gminy. Są to:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250 Turek – Łódź,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 Łódź – Rosanów – Kutno – fragment obwodnicy gazowej wysokiego ciśnienia wokół Łodzi,
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 Aleksandrów – Zgierz.

Dosył gazu do odbiorców w mieście i gminie odbywa się poprzez dwie stacje redukcyjno – pomiarowe I-go i II-go stopnia, zlokalizowane:

- na terenie Aleksandrowa we Framinie – SRP I/II° o wydajności 12000/6000 m^3/h,
- na terenie Antoniewa – SRP I/II° o wydajności 25000/12000/6000 m^3/h.

Miasto jest zgazyfikowane w ponad 90%. Na terenie gminy gaz przewodowy średniego ciśnienia występuje we wsiach: Rąbień, Antoniew, Krzywiec. Pozostała część gminy nie jest zgazyfikowana przewodowo.

Zaopatrzenie w gaz odbiorców miasta odbywa się z sieci niskiego i średniego ciśnienia.

Źródłem zasilania dla sieci średniego ciśnienia jest stacja SRP I/II° - Bramin.

Zaopatrzenie w gaz niskiego ciśnienia odbywa się poprzez cztery stacje redukcyjne II-go stopnia, zlokalizowane:

- na os. „Słoneczna" – 300m^3/h,
- na os. „Bratoszewskiego" – 600m^3/h,
- na Placu Kościuszki – 600m^3/h,
- przy ul. Reymonta – 600m^3/h,
- w ul. Ściegiennego – 160 Nm^3/h.

Przy ul. Daszyńskiego wybudowany jest również punkt redukcyjny gazu (PR) – 200m^3/h.

Sieć gazowa jest w stanie technicznym dobrym, gazociągi stalowe są sukcesywnie wymieniane na gazociągi w technologii PE. Gaz jest wykorzystywany dla potrzeb ogrzewania budynków, przygotowywania ciepłej wody użytkowej oraz w lokalnych kotłowniach.

Obecny pobór gazu w mieście kształtuje się na poziomie 3850,40 m^3/a (w według BDL GUS za 2011 rok).

Podstawą do rozbudowy sieci gazowej, czy to w mieście czy gminie, zakłada się przede wszystkim sieć gazową średniego ciśnienia.

Nadmienia się, że dodatkowym źródłem gazu średniego ciśnienia będzie dawny gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 Pabianice – Zgierz, który na odcinku od SRP I/II° we Franinie do układu zaporowo – upustowego w Rąbieniu został przystosowany do pracy na średnim ciśnieniu i będzie stanowił podstawę zasilania w gaz m.in. wschodniej części miasta i gminy.

Obecnie gazociąg ten został wykorzystany dla zasilania Zakładów ABB i Procter&Gamble poprzez wybudowanie gazociągu średniego ciśnienia Ø225/125 oraz odgałęzieniu Ø180 do Procter&Gamble. Ponadto na odcinku od układu zaporowo – upustowego w Rąbieniu do ul. Słowiańskiego został wybudowany nowy gazociąg DN 225, który wzmocni istniejącą sieć gazową średniego ciśnienia w gminie.

Sieć gazociągu przewodowego przedstawiono w poniższej tabeli.

Tabela 32. Sieć gazu przewodowego w Aleksandrowie Łódzkim.

Stan na koniec roku 2010	Długość gazociągów ogółem	Długość gazociągów niskiego ciśnienia	Długość gazociągów średniego ciśnienia	Długość gazociągów wysokiego ciśnienia
	[m]	[m]	[m]	[m]

[55] Powiązania sieci gazowej na terenie miasta i obszaru wiejskiego Gminy zostały przedstawione na schemacie załączonym na końcu opracowania – Zał. Nr 1.

Aleksandrów Łódzki				
Część miejska	59 536	20 170	32 631	6 735
Część wiejska	47840	261	23 509	24 070

Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określonej strefy bezpieczeństwa wynikającej z podstawowych odległości obiektów terenowych od gazociągu – Dz.U. Nr 139 z 1995r. – dla gazociągów wybudowanych przed grudniem 2001r.

5.4. Ciepłownictwo

Zaopatrzenie w energię cieplną na terenie miasta realizowane jest w oparciu o:
- Ciepłownię PGKiM Sp. z o.o. zlokalizowaną przy ulicy Pabianickiej 125,
- Kotłownię parową – Ciepłownia Sp. z o.o. zlokalizowaną przy ul. Piotrkowskiej 10/12,
- Kotłownie lokalne Spółdzielni Mieszkaniowej zlokalizowane przy ul. Ściegiennego 3 i Daszyńskiego 9,
- lokalne źródła ciepła wbudowane u poszczególnych odbiorców, opalane węglem, gazem itp.

Ciepłownie PGKiM oraz kotłownia parowa tworzą w mieście odrębne systemy ciepła scentralizowanego. Źródła te są administrowane przez przedsiębiorstwa energetyczne posiadające koncesje Urzędu Regulacji Energetyki na produkcję i dystrybucję energii cieplnej.

Ciepłownia PGKiM Sp. z o.o. jest własnością miasta (jedynym udziałowcem jest miasto).

Kotłownia Ciepłownia Sp. z o.o. posiada udziały miasta i prywatnych przedsiębiorstw. Ciepłownia wyposażona jest w cztery kotły wodne WR (2x10; 1+5; 1+2,5/M) o łącznej mocy zainstalowanej 32MW. Mocy wykorzystywane kształtuje się na poziomie 29MW. Rezerwa mocy cieplnej wynosi zatem 3MW. Ciepłownia wykorzystuje jako opał miał węglowy o zawartości siarki 0,8%. Ciepłownia posiada urządzenia do odpylania i odsiarczania spalin. Woda gorąca o parametrach 130/70°C jest dostarczana do odbiorców w zabudowie mieszkaniowej i użyteczności publicznej w osiedlach mieszkaniowych „Słoneczna", „Bratoszewskiego" i „Sikorskiego". Przesył wody gorącej odbywa się siecią cieplną prowadzoną głównie w układzie podziemnym (wyjątek stanowi odcinek sieci napowietrznej wybudowanej na terenie ciepłowni) i wykonaną w obudowie kanałowej (w większości) oraz w technologii rur preizolowanych. Sieć przesyłowa posiada parametry 300/250/200/150/125/100mm i pracuje w układzie promieniowym.

W perspektywie zakłada się wymianę jednego kotła WR10 na kocioł WR8 z możliwością przystosowania go do współspalania biomasy (zrębków drewna) i węgla.

Kotłownia parowa zlokalizowana przy ul. Piotrkowskiej 10/12 jest drugim co do wielkości źródłem ciepła dla miasta. W kotłowni zainstalowane są dwa kotły parowe ERm 8t/h. Moc zainstalowana wynosi 11,1MW. Moc dyspozycyjna kształtuje się na poziomie 9MW. Kotłownia jest opalana miałem węglowym o zawartości siarki 0,6% i posiada urządzenia odpylające w postaci baterii multicyklonów. Źródło pracuje latem i zimą, tj. na potrzeby ogrzewania i ciepłej wody użytkowej. Poprzez wymiennik para/woda w kotłowni, czynnik grzewczy w postaci gorącej wody doprowadzany jest do:

A. odbiorców zewnętrznych:
- Spółdzielni Mieszkaniowej przy ul. Dmowskiego 3,781MW,
- Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Konopnickiej 0,634MW,

B. odbiorców na terenie dawnej „Sandry".
- Banki CERI – 0,953MW,
- budynek Pókim oraz Policja przy ul. Piotrkowskiej 10/12 – 0,120MW
- PAKO – 0,020MW,
- Piotr i Maciej Pelcowie – 0,019MW,
- WAMATEX (Tkaniny i dzianiny) – 0,35MW,

- Iwona Wieczorek 0,08MW – w wodzie gorącej,
  Farbiarnia 1,60MW – w parze technologicznej.

Istnieje możliwość zwiększenia w źródle mocy dyspozycyjnej poprzez zainstalowania trzeciego kotła, który będzie opalany gazem.

Spółdzielnia Mieszkaniowa posiada dwie lokalne kotłownie olejowo - gazowe:

- przy ul. Ściegiennego o mocy zainstalowanej 1,48MW. Kotłownia pokrywa potrzeby ciepła na ogrzewanie i ciepłą wodę użytkową,
- przy ul. Daszyńskiego 9 o mocy zainstalowanej 1,76MW. Kotłownia pokrywa potrzeby ciepła na ogrzewanie.

Obydwa w/w źródła ciepła tworzą lokalny system cieplny.

Docelowa zakłada się likwidację obydwu kotłowni (zamiana na węzły cieplne) i powiązanie lokalnej sieci cieplnej z siecią kotłowni parowej (Kotłownia „Ciepłownia" Sp. z o.o.). Przesył wody gorącej odbywa się ciepłociągami podziemnymi, generalnie w preizolacji. Sieć przesyłowa posiada parametry 2x150/2x125/2x100mm.

Lokalne źródła ciepła stanowią kotłownie wybudowane dla potrzeb zakładów przemysłowych, budynków mieszkalnych i obiektów użyteczności publicznej oraz piece indywidualne wbudowane u poszczególnych odbiorców, opalane węglem, koksem, gazem itp.

W gminie dominują źródła węglowe. Jedynie we wsiach Rąbień czy Krzywiec jako paliwo, oprócz węgla wykorzystywany jest gaz przewodowy i gaz płynny.

Procesem ciągłym zarówno w mieście jak i w gminie jest likwidacja kotłowni węglowych na rzecz kotłowni bezpiecznych ekologicznie. Czy to przez podmianę węgla na paliwo ekologiczne czy przez podłączenie do scentralizowanej sieci cieplnej. (np. Liceum Ogólnokształcące przy ul. Marii Curie- Skłodowskiej).

5.5. Telekomunikacja

Aktualna obsługa telekomunikacyjna w mieście i gminie realizowana jest z centrali miejskiej „Centrum" zlokalizowanej przy ul. Mickiewicza w mieście oraz centrali (Koncentratory wyniesione) zlokalizowanych na osiedlach „Słoneczna", „Sikorskiego", oraz „Daszyńskiego – Warszawska".

Pojemności oraz zajętość poszczególnych centrali jest:

Centrala „Centrum" – pojemność 2500NN, zajętość 1800NN,

Centrala w oś. Słoneczna – pojemność 1200NN, zajętość 800NN,

Centrala w oś. Sikorskiego – 1400NN, zajętość 860NN.

Centrale powiązane są z centralą nadrzędną w Łodzi z siecią krajową kablami światłowodowymi ułożonymi w kanalizacji telekomunikacyjnej oraz doziemnie.

Na terenie miasta w zabudowie śródmiejskiej kable telekomunikacyjne ułożone są generalnie w kanalizacji telekomunikacyjnej na obrzeżach, natomiast w gminie dominuje sieć napowietrzna.

W gminie występuje dodatkowo system łączności radiowej, który stanowi uzupełnienie w zaopatrzeniu abonentów gminy w łącza telefoniczne. System ten obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim tereny o ograniczonej dostępności do sieci telekomunikacyjnej przewodowej. System działa w oparciu o radiowe stacje bazowe (RSB) zlokalizowane w mieście przy ul. Mickiewicza oraz we wsi Sobień, na terenie gminy. W mieście oprócz TP S.A. funkcjonuje drugi operator telekomunikacyjny „Dialog". Sieć telekomunikacyjna została wybudowana w oparciu o osiem telekomunikacyjnych stref dostępowych zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic. Ze stref dostępowych poprzez sieć kablową odbywa się zaopatrzenie abonentów w łącza telekomunikacyjne.

Zrealizowany ring światłowodowy obejmuje swoim zasięgiem przede wszystkim część śródmiejską, od północy rejon ul. Brużyca, od wschodu rejon ulic Mikołajczyka, Wojska Polskiego, Kwiatowa, od południa rejon ulic Piaskowej, Sportowej, Torfowej, a od zachodu – Daszyńskiego, Rudna, Wierzbińska, Jałowcowa, Wrzosowa (os. MN).

Nadmienia się, że obecnie na terenie miasta działa sieć osiedlowych telewizji kablowych.

Aleksandrów Łódzki jest w zasięgu oddziaływania sieci telefonów komórkowych. PTC Era GSM, POLKOMTEL PLUS CENTERTEL. Na terenie miasta jest zlokalizowana stacja bazowa telefonii komórkowej – na terenie ul. 11go Listopada 9. Drugi maszt zlokalizowany jest w Rąbieniu.

Przez południowe tereny gminy przebiega trasa radiolinii relacji Poznań – Kalisz – Łódź (przekaźnik w Dąbrowie – Gm. Nowosolna). Pomiędzy wieżami przekaźnikowymi przesyłane są sygnały radiowe, telewizyjne i telekomunikacyjne. Trasa radiolinii stanowi pewne ograniczenia przestrzenne. Największe ograniczenie jest w strefie bliskiej o szerokości 100m, tj. +/- 50m od prostej widoczności anten. Maksymalny pas ochronny dla radiolinii wynosi 500m. Strefę określa się ze względu na dopuszczalną wysokość nowej zabudowy, która nie będzie miała negatywnego wpływu na jakość emitowanych sygnałów.

5.6. Zaopatrzenie w wodę[56]

Zaopatrzenie w wodę miasta odbywa się w systemie sieciowym ze stacji wodociągowej przy ul. 11 Listopada, pracującej w oparciu o ujęcia wód z poziomu górno – kredowego w ilości 814 m^3/h, zlokalizowane na terenie miasta i wsi Wola Grzymkowa. Sieć wodociągowa obsługuje ponad 95% mieszkańców. Jest ona sukcesywnie rozbudowywana w miarę potrzeb rozwojowych miasta, a źródła wody zapewniają zaspokojenie potrzeb obecnych i przyszłych.

Stan zwodociągowania obszaru wiejskiego Gminy wynosi ponad 75%. Mieszkańcy zaopatrywani są w wodę do celów konsumpcyjnych i gospodarczych z wodociągu miejskiego Aleksandrowa Łódzkiego oraz z następujących lokalnych systemów wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć podziemnych:

- ze stacją wodociągową we wsi Sobień z pozwoleniem wodnoprawnym na pobór wód w ilości $Q_{śd}$=274 m^3/d;
- ze stacją wodociągową we wsi Prawęcice z pozwoleniem wodnoprawnym na pobór wód w ilości $Q_{śd}$=85,4 m^3/d;
- ze stacją wodociągową we wsi Bełdów z pozwoleniem wodnoprawnym na pobór wód w ilości $Q_{śd}$=61,4 m^3/d;

Jedynie część południowa wsi Krzywiec zaopatrywana jest z wodociągu miasta Konstantynów Łódzki.

Wydajność ujęć zasilających wodociągi zabezpiecza potrzeby bytowo – gospodarcze gminy, natomiast sieć wodociągowa wymaga rozbudowy na terenach dotychczas nie objętych zasilaniem.

5.7. Odprowadzenie ścieków[57]

5.7.1. Odprowadzanie ścieków

Miasto skanalizowane jest w systemie rozdzielczym. Ścieki zbierane są rozbudowaną siecią kanałów, obsługującą ponad 81% mieszkańców miasta, i odprowadzane kolektorem wschodnim Ø 800mm do miejskiej oczyszczalni ścieków, zlokalizowanej na terenie wsi Ruda Bugaj. Jest to oczyszczalnia mechaniczno – biologiczno - chemiczna o przepustowości 5000 m^3/d, przewidziana do rozbudowy do 9000 m^3/d. W ten system obecnie włączona jest kanalizacja łódzkiego osiedla „Zielony Romanów", a w trakcie realizacji jest projekt włączenia również systemu kanalizacji miejscowości z terenu gminy tj. Rąbień, Rąbień AB i Antoniew (zgodnie z uchwałą nr XXXI/305 Rady Miasta).

Jest również prowadzona budowa kolektora zachodniego II (wybudowano I odcinek w ul. Placydowskiej), który docelowo odprowadzi ścieki grawitacyjnie z terenu Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej i z południowo – zachodniej części miasta do miejskiej

[56] Powiązania sieci wodociągowej na terenie miasta i obszaru wiejskiego Gminy zostały przedstawione na schemacie załączonym na końcu opracowania – Zał. Nr 2.

[57] Powiązania kanalizacji sanitarnej i deszczowej na terenie miasta i obszaru wiejskiego Gminy zostały przedstawione na schemacie załączonym na końcu opracowania – Zał. Nr 3.

oczyszczalni, co pozwoli na likwidację funkcjonujących obecnie przepompowni przy ul. Franciszkańskiej, Nowokaliskiej i 1 Maja.

Stan skanalizowania obszaru wiejskiego Gminy wynosi nieco ponad 7%. Skanalizowana jest część wsi Ruda Bugaj wzdłuż trasy kolektora zachodniego biegnącego z miasta do miejskiej oczyszczalni we wsi Ruda Bugaj. Na terenie gminy funkcjonują 2 oczyszczalnie:

- mechaniczno – biologiczna we wsi Nakielnica o przepustowości 25 m^3/d, obsługująca kilka bloków, docelowo przewidziana do likwidacji i podłączenia tej wsi do miejskiej oczyszczalni;
- przestarzała oczyszczalnia mechaniczno – biologiczna we wsi Rąbień o przepustowości 55 m^3/d, przewidziana do likwidacji po zrealizowaniu systemu sieciowego kanalizacji na terenie wsi Rąbień, Rąbień AB i Antoniew (zgodnie z projektem pn „Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki" zatwierdzonym uchwałą Rady Miasta nr XXXI/305). Pozwoli to na włączenie tych terenów w system kanalizacji miasta Aleksandrowa Łódzkiego i odprowadzanie ścieków do miejskiej oczyszczalni .

Na obszarze wiejskim Gminy funkcjonuje również szereg przydomowych oczyszczalni ścieków, ale generalnie odprowadzanie ścieków bytowych odbywa się w oparciu o zbiorniki do gromadzenia nieczystości z wywozem ich na punkt zlewny do miejskiej oczyszczalni ścieków. Z uwagi na konfigurację terenu oraz rozproszenie zabudowy nieekonomiczna jest budowa sieciowego systemu odprowadzania ścieków dla całej gminy.

5.7.2. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenu miasta odbywa się powierzchniowo oraz poprzez system krytych kanałów deszczowych i rowów. Odbiornikami wód opadowych zasadniczo są dopływy rz. Bzury, a dla wschodniego fragmentu miasta rz. Zimna Woda. W celu oczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed zrzutem do odbiorników na wylotach kanałów do rowów w 2 miejscach zamontowano separatory.

5.7.3. Inwestycje z zakresu gospodarki ściekowej realizowane na terenie gminy

Jak już wspomniano, w gminie w trakcie realizacji znajduje się projekt p.n. „Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie gminy Aleksandrów Łódzki", który obejmuje:

1. Realizację I etapu kanalizacji sanitarnej w Rąbieniu, Rąbieniu AB i Antoniewie – okres wykonania IV kwartał 2009 r. – II kwartał 2011 r.,
2. Rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj – okres wykonania III kwartał 2010 r. – IV kwartał 2012 r.,
3. Realizację II etapu kanalizacji sanitarnej w Rąbieniu, Rąbieniu AB i Antoniewie – okres wykonania I kwartał 2011 r. – IV kwartał 2013 r.,
4. Budowę kolektora zachodniego II – okres wykonania III kwartał 2010 r. – IV kwartał 2012 r.

W efekcie tej inwestycji sieć kanalizacji sanitarnej będzie wynosiła 43,66 km a wydajność oczyszczalni w Rudzie Bugaj 9000 m^3/d.

Analiza istniejącego uzbrojenia terenu Gminy została przedstawiona graficznie na rysunkach pomocniczych: infrastruktura techniczna – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki będących w zasobach gminy.

5.8. Gospodarka odpadami

Gospodarka odpadami komunalnymi w gminie Aleksandrów Łódzki prowadzona jest w oparciu o „Plan gospodarowania odpadami dla Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2009-2012 z perspektywą do 2016 roku" oraz zgodnie z „Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Aleksandrów Łódzki", który został przyjęty Uchwałą Nr V/66/07 z dnia 22 lutego 2007 r.

Gmina Aleksandrów Łódzki nie dysponuje czynnym składowiskiem odpadów.

Składowisko odpadów w Zgniłym Błocie zostało wyłączone z eksploatacji 31.XII.2000 roku i jest w fazie rekultywacji w kierunku leśnym.

Zebrane gminne odpady komunalne wywożone są najczęściej na wysypiska poza teren powiatu. Odpady komunalne zebrane od mieszkańców gminy unieszkodliwianie są na składowiskach:

- Wola Kruszyńska, gm. Bełchatów,
- Rogowiec, gm. Bełchatów,
- Ruszczyn, gm. Kamieńsk,
- Franki, gm. Krośniewice,
- Mostki, gm. Zduńska Wola.

Odpady komunalne odbierane są od właścicieli nieruchomości przez podmioty uprawnione do prowadzenia tej działalności, posiadające stosowne zezwolenia organu gminy, zezwolenie takie posiada 8 firm.

Zorganizowaną selektywna zbiórką odpadów objęte są; szkła, papier i tektury oraz tworzywa sztuczne, są one gromadzone w ok. 43 punktach zlokalizowanych na terenie gminy, koszty wywozu ponosi gmina.

Na terenie gminy nie wdrożono systemu selektywnego zbierania odpadów budowlanych, niebezpiecznych, wielkogabarytowych i ulegających biodegradacji występujących w strumieniu odpadów komunalnych.

Problem stanowią również odpady niebezpieczne i przemysłowe. Najwięcej odpadów niebezpiecznych na terenie gminy wytwarza Spółdzielnia Pracy Chemików „Xenon" w Rąbieniu.

Odbiór i transport odpadów przemysłowych i niebezpiecznych zapewnia firma ZRS „Sanator" sp. c. oraz firma „POL-DAN-EKO" sp. j., która również przejściowo gromadzi je przed przekazaniem ich do unieszkodliwienia bądź odzysku.

Odpady ściekowe pochodzące z oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj zagospodarowywane są w całości poprzez odzysk, tj. rozprowadzane na powierzchni ziemi w celu nawożenia gleby.

Ponieważ ustawa z dnia 1 lipca 2011 roku o zmianie ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz niektórych innych ustaw, nakłada na organy gminy obowiązki w zakresie stanowienia prawa miejscowego, jak też wykonania go poprzez podjęcie właściwych działań organizacyjnych – organy Gminy Aleksandrów Łódzki w najbliższym czasie zmienią obowiązujące w tym zakresie uregulowania przepisów lokalnych, które zawierać będą również rozwiązania z zakresu selektywnej zbiórki odpadów.

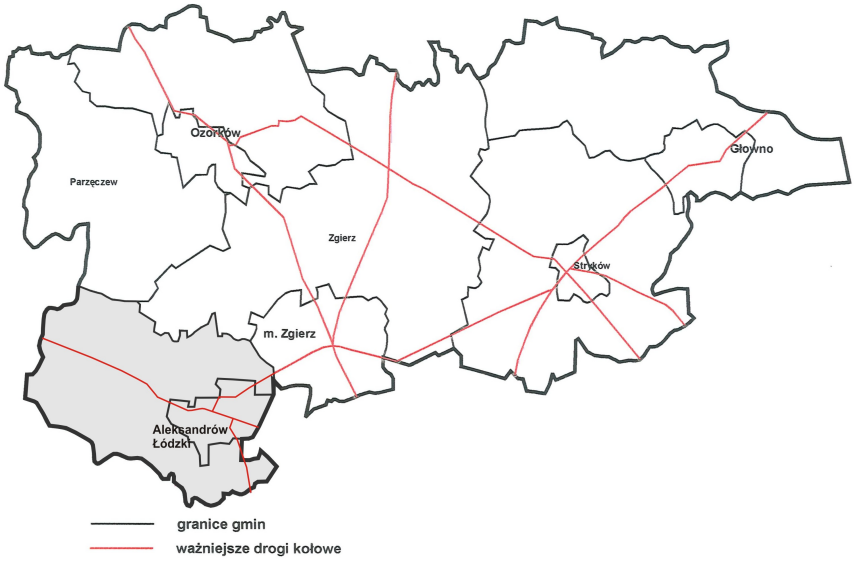
6. ANALIZA ISNTNIEJACEGO SYSTEMU KOMUNIKACJI

6.1. Informacje ogólne

Sieci komunikacyjne na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki funkcjonują w postaci indywidualnej, jak i w postaci zbiorowej. Systemy komunikacyjne obecne na terenie Gminy obejmują sieci drogowe. Brak na terenie analizowanym systemów kolejowych, brak także systemów komunikacji rzecznej. Na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego istnieje naziemna infrastruktura lotnicza, jednak nie jest już użytkowana.

System drogowy w Gminie tworzy sieć dróg publicznych oraz wewnętrznych, służących powiązaniom wewnętrznym, ale także regionalnym oraz międzyregionalnym (Rys. 26).

Rys. 28. Powiązania komunikacyjne Gminy Aleksandrów Łódzki z pozostałymi gminami powiatu zgierskiego w zakresie dróg krajowych.



Źródło: dane Urzędu Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

6.2. Sieć drogowa

Na sieć drogową w Gminie Aleksandrów Łódzki składa się system dróg funkcjonujących w układzie krajowym, powiatowym oraz gminnym. Tworzą one system powiązań komunikacyjnych, który stanowi o konkurencyjności Gminy Aleksandrów Łódzki, rozumianej jako kluczowy wskaźnik sukcesu w polityce gospodarczej. Im lepsze powiązania komunikacyjne tym lepsze potencjalne możliwości rozwoju społecznego, gospodarczego oraz przestrzennego.

6.2.1. System dróg krajowych

Przez teren Gminy Aleksandrów Łódzki przebiegają dwie drogi krajowe:

- D.K. Nr 71, relacji Łódź – Rzgów, przebiega ona południkowo przez teren Gminy, przez jej wschodnią część, stanowiąc jednocześnie zachodnią obwodnicę Łodzi. Całkowita długość drogi krajowej Nr 71 w granicach administracyjnych Gminy wynosi niespełna 10 km, z czego 4,8 km znajduje się na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego.

W granicach gminy droga została wyremontowana – zmieniono nawierzchnię, wyremontowano pobocza i system odwodnieniowy, na terenie m. Aleksandrowa Łódzkiego, na odcinku, przy wylocie z miasta w kierunku Zgierza brak jest chodników.

- D.K. Nr 72, relacji Konin – Rawa Mazowiecka – przebiega ukośnie – biegnie ze wschodniej części miasta Aleksandrowa Łódzkiego do zachodnich granic sołectwa Prawęcice, dzieląc Gminę na połowę. Całkowita długość drogi krajowej w granicach administracyjnych Gminy wynosi: 14 km, z czego 5 km znajduje się na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego.

W granicach miasta droga została wyremontowana – zmieniono nawierzchnię, wyremontowano pobocza i system odwodnieniowy. Na odcinku przebiegającym przez gminę takiego remontu i modernizacji należy dokonać.

6.2.2. System dróg powiatowych

Sieć dróg powiatowych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki jest stosunkowo dobrze rozwinięta i zapewnia dogodne połączenia rangi lokalnej (Tabela 33, 34).

Tabela. 33. Wykaz dróg powiatowych dla miasta Aleksandrowa Łódzkiego

L.p.	Numer drogi		Przebieg, nazwa drogi (ulicy)
	Stary	Nowy	
1.	24191	5166 E	ul. 11-go Listopada
2.	24193	5167 E	ul. Warszawska – ul. Brużyca – ul. Witosa
3.	24196	5168 E	ul. Daszyńskiego
4.	24197	5165 E	ul. Pabianicka – ul. Wierzbińska
5.	24300	5164 E	ul. 1-go Maja
6.	24301	5169 E	ul. Krótka
7.	24302	5168 E	ul. Piotrkowska – ul. Wolności

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Zgierzu, źródło internetowe: http://www.powiatzgierski.bip.net.pl/?a=3076 [stan na dzień 25 sierpnia 2011r.].

Tabela. 34. Wykaz dróg powiatowych dla obszaru wiejskiego gminy Aleksandrów Łódzki

L.p.	Numer drogi		Przebieg, nazwa drogi (ulicy)
	Stary	Nowy	
1.	24185	1112 E	Krzywiec (ul. Okołowicza) – gr. powiatu
2.	24188	1134 E	Łódź – Rąbień (Słowiańska – Pańska – Wolska) – Wola Grzymkowa – Bełdów – Jastrzębiec
3.	24189	5135 E	Łobudź – Sanie – Bełdówek
4.	24190	3315 E	Bełdów – gr. powiatu (Malanów)
5.	24191	5166 E	Aleksandrów – gr. powiatu (Lutomiersk)
6.	24193	5167 E	Aleksandrów – Jedlicze – Grotniki – Ozorków
7.	24194	5136 E	Jastrzębie Górne – Aniołów – Zgierz
8.	24195	1134 E	Sobień – Krasnodęby Stare
9.	24196	5168 E	Aleksandrów – Nakielnica – Parzęczew – gr. powiatu (Lubień)

Źródło: dane Starostwa Powiatowego w Zgierzu, źródło internetowe: http://www.powiatzgierski.bip.net.pl/?a=3076 [stan na dzień 25 sierpnia 2011r.].

Ogólna długość dróg powiatowych na terenie Gminy wynosi prawie 57 km, z czego prawie 44 km zlokalizowanych jest na obszarze wiejskim, a pozostałe 13km w mieście Aleksandrowie Łódzkim.

Stan techniczny dróg powiatowych jest dobry. Analiza stanu nawierzchni wykazała, że na obszarze wiejskim jedynie 1,7 km odcinek drogi powiatowej D.P. 1134E od granicy z sołectwem Zgniłe Błoto do skrzyżowania z drogą powiatową D.P. 5135 posiada nawierzchnię gruntową. Pozostałe drogi powiatowe na obszarze wiejskim Gminy posiadają nawierzchnię asfaltową.

W przypadku miasta, sytuacja przedstawia się jeszcze korzystniej. Na 13 km dróg powiatowych jedynie niedługi, bo prawie 190 m odcinek posiada nawierzchnię gruntową. To fragment drogi powiatowej D.P. 5165 (ul. Wierzbińska).[58]

6.2.3. System dróg gminnych

System gminnych kanałów komunikacyjnych ma znaczenie zwłaszcza w skali mikro, gdzie łączy ze sobą poszczególne sołectwa i obręby Gminy oraz tereny wsi z gmin sąsiednich.

System dróg gminnych na terenie miasta oraz obszaru wiejskiego Gminy jest stosunkowo nierównomiernie rozwinięty, jednak taka lokalizacja dróg odpowiada zagęszczeniu zabudowy na poszczególnych obszarach Gminy (Tabela 35, 36).

[58] Rysunek schematyczny rodzaju nawierzchni dróg powiatowych na terenie obszaru wiejskiego Gminy na końcu opracowania – Zał. Nr 4..

Tabela 35. Wykaz numerów dróg publicznych gminnych na obszarze gminy i miasta Aleksandrów Łódzki.[59]

L.p.	Numer drogi	Przebieg, nazwa drogi (ulicy)
OBSZAR WIEJSKI GMINY		
1.	111056E	(Kontrewers) – gr. gm. Dalików – Bełdów
2.	120001E	Sobień – gr. gm. Dalików (Gajówka)
3.	120002E	Krasnodęby – gr. gm. Parzęczew (Anastazew)
4.	120003E	gr. gm. Zgierz – dr pow. Nr 5168E – Adamów – Zgniłe Błoto – gr. gm. Lutomiersk (Zdziechów Nowy)
5.	120004E	Ruda Bugaj – Łobudź
6.	120005E	Ruda Bugaj – Aleksandrów Łódzki (ul. Ludowa)
7.	120006E	Adamów – Bełdów
8.	120007E	(Stanisławów) – gr. gm. Lutomiersk – Rąbień
9.	120008E	Nakielnica – Jastrzębie Górne
10.	120009E	Jastrzębie Górne – Jedlicze II
11.	120010E	Bełdów – Krzywa Wieś
12.	120011E	Wola Grzybkowa – Sanie
13.	120012E	Ludwików – Bełdów
14.	120013E	Brużyczka Mała – Księstwo
15.	120014E	Nakielnica (PGR) – Nakielnica (wieś)
16.	120015E	Aleksandrów Łódzki – Rąbień AB
17.	120016E	Łobudź – Nakielnica – gr. gm. Zgierz (Tkaczewska Góra)
18.	120017E	Zgniłe Błoto – Słowak
19.	120018E	Aleksandrów Łódzki, ul. Brużyca – dr krajowa Nr 71
20.	120019E	gr. m. Konstantynów Łódzki – Krzywiec – Rąbień – gr. gm. Aleksandrów Łódzki
21.	120020E	Jastrzębiec – Chrośno – Ruda Bugaj
22.	120021E	Słowak – Bełdówek
23.	120022E	Wola Grzybkowa – Zgniłe Błoto
24.	120023E	Bełdów – Słowak – gr. Gm. Lutomiersk – (Stanisławów)
25.	120877E	gr. m. Zgierz (ul. Jaśminowa) – Jastrzębie Dolne – Brużyczka Mała – dr. gm. Nr 120013E
26.	161059E	gr. m. Łódź (ul. Kąkolowa) – Aleksandrów Łódzki
27.	161203E	gr. m. Łódź (ul. Sokołowska) – Kolonia Brużyca

Źródło: dane uzyskane z Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim (Wykaz numerów dróg publicznych gminnych na obszarze województwa łódzkiego, załącznik do Uchwały Nr 717/06 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006r.).

Tabela 36. Wykaz dróg gminnych na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego

L.p.	Numer drogi	Przebieg, nazwa drogi (ulicy)
MIASTO ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI		
1.	120019E	Aleksandrów Łódzki, ul. Placydowska
2.	120401E	Aleksandrów Łódzki, ul. Bankowa
3.	120402E	Aleksandrów Łódzki, ul. Bielańska
4.	120403E	Aleksandrów Łódzki, ul. Bratoszewskiego
5.	120404E	Aleksandrów Łódzki, ul. Brzozowa
6.	120405E	Aleksandrów Łódzki, ul. Chłopska
7.	120406E	Aleksandrów Łódzki, ul. Chopina, ul. Zielona
8.	120407E	Aleksandrów Łódzki, ul. Cisowa
9.	120408E	Aleksandrów Łódzki, ul. Czernika (Czerniaka)
10.	120409E	Aleksandrów Łódzki, ul. Dębowa
11.	120410E	Aleksandrów Łódzki, ul. Dmowskiego, ul. Senatorska
12.	120411E	Aleksandrów Łódzki, ul. Franciszkańska
13.	120412E	Aleksandrów Łódzki, ul. Franin, ul. Głowackiego

[59] Załącznik do Uchwały Nr 717/06 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006r.

14.	120413E	Aleksandrów Łódzki, ul. Gerwazego
15.	120414E	Aleksandrów Łódzki, ul. Kaczeńcowa, ul Górna, ul. Rudna
16.	120415E	Aleksandrów Łódzki, ul. Grażyny
17.	120416E	Aleksandrów Łódzki, ul. Jankiela
18.	120417E	Aleksandrów Łódzki, ul. Jasińskiego
19.	120418E	Aleksandrów Łódzki, ul. Jesionowa
20.	120419E	Aleksandrów Łódzki, ul. Jałowcowa
21.	120420E	Aleksandrów Łódzki, ul. Jodłowa
22.	120421E	Aleksandrów Łódzki ul. Kilińskiego
23.	120422E	Aleksandrów Łódzki, ul. Kołłątaja
24.	120423E	Aleksandrów Łódzki, ul. Kombatantów
25.	120424E	Aleksandrów Łódzki, ul. Konopnickiej
26.	120425E	Aleksandrów Łódzki, ul. Konstytucji 3 maja
27.	120426E	Aleksandrów Łódzki, ul. Kordeckiego
28.	120427E	Aleksandrów Łódzki, ul. Kościuszki Plac
29.	120428E	Aleksandrów Łódzki, ul. Legionowa
30.	120429E	Aleksandrów Łódzki, ul. Łąkowa
31.	120430E	Aleksandrów Łódzki, ul. Łęczycka, ul. Wyzwolenia
32.	120431E	Aleksandrów Łódzki, ul. Łomnik
33.	120432E	Aleksandrów Łódzki, ul. Mickiewicza, ul. Nowokaliska
34.	120433E	Aleksandrów Łódzki, ul. Mikołajczyka
35.	120434E	Aleksandrów Łódzki, ul. Moniuszki
36.	120435E	Aleksandrów Łódzki, ul. Narutowicza, ul. Przejazd, ul. Wojskiego
37.	120436E	Aleksandrów Łódzki, ul. Niemcewicza
38.	120437E	Aleksandrów Łódzki, ul. Nowogrodzka
39.	120438E	Aleksandrów Łódzki, ul. Noworudna
40.	120439E	Aleksandrów Łódzki, ul. Okrzei
41.	120440E	Aleksandrów Łódzki, ul. Paderewskiego
42.	120441E	Aleksandrów Łódzki, ul. Parkowa
43.	120442E	Aleksandrów Łódzki, ul. Piaskowa, ul. Torfowa
44.	120443E	Aleksandrów Łódzki, ul. Piłsudskiego
45.	120444E	Aleksandrów Łódzki, ul. Waryńskiego
46.	120445E	Aleksandrów Łódzki, ul. Polna
47.	120446E	Aleksandrów Łódzki, ul. Poniatowskiego
48.	120447E	Aleksandrów Łódzki, ul. Poselska
49.	120448E	Aleksandrów Łódzki, ul. Południowa
50.	120449E	Aleksandrów Łódzki, ul. Północna
51.	120450E	Aleksandrów Łódzki, ul. Sienkiewicza
52.	120451E	Aleksandrów Łódzki, ul. Sikorskiego, ul. Słowackiego
53.	120452E	Aleksandrów Łódzki, ul. Skłodowskiej
54.	120453E	Aleksandrów Łódzki, ul. Wallenroda, ul. Tadeusza, ul. Soplicy
55.	120454E	Aleksandrów Łódzki, ul. Staszica
56.	120455E	Aleksandrów Łódzki, ul. 17-stycznia
57.	120456E	Aleksandrów Łódzki, ul. Szczęśliwa, ul. Telimeny
58.	120457E	Aleksandrów Łódzki, ul. Ściegiennego
59.	120458E	Aleksandrów Łódzki, ul. Targowy Rynek
60.	120459E	Aleksandrów Łódzki, ul. Wąska
61.	120460E	Aleksandrów Łódzki, ul. Wołodyjowskiego
62.	120461E	Aleksandrów Łódzki, ul. Wrzosowa
63.	120462E	Aleksandrów Łódzki, ul. Wschodnia
64.	120463E	Aleksandrów Łódzki, ul. Żeromskiego
65.	161059E	Aleksandrów Łódzki, ul. Piotrkowska (od gr. m. Aleksandrów Łódzki do ul. Wolności)

Źródło: dane uzyskane z Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim (Wykaz numerów dróg publicznych gminnych na obszarze województwa łódzkiego, załącznik do Uchwały Nr 717/06 Zarządu Województwa Łódzkiego z dnia 23 sierpnia 2006r.).

6.2.4. Stan techniczny dróg

Stan techniczny dróg zapewniających powiązania z terenami zewnętrznymi miasta i gminy ogólnie należy ocenić jako dobry. Remontu wymaga jeszcze odcinek drogi krajowej nr 72 od granica miasta w kierunku Poddębic. Konieczne jest podjecie działań w kierunku poprawy stanu technicznego dróg powiatowych i gminnych obejmujących nie tylko stan nawierzchni jezdni lecz również budowę chodników oraz poszerzenie pasów drogowych do szerokości wymaganych warunkami technicznymi. Realizacja chodników jest palącym problemem w rejonach zwartej zabudowy, wzdłuż wielu dróg w tym również na terenie miasta.
Część dróg gminnych i powiatowych nie posiada parametrów odpowiadających drogom publicznym.
Konieczne jest zwiększenie udziału dróg gminnych o nawierzchni utwardzonej.
W obszarze miasta koncentrują się następujące problemy komunikacyjne:

1) przebieg przez centrum miasta ruchu tranzytowego;
2) transport przez miasto ładunków niebezpiecznych – cysterny;
3) niedrożne skrzyżowania – problem dotyczy głownie przebiegu dróg krajowych 71 i 72 przez miasto, w które włącza się ruch lokalny a skrzyżowania i przejścia dla pieszych(z sygnalizacją świetlną) zlokalizowane są co kilkadziesiąt metrów.

6.3. System komunikacji pieszej i rowerowej

System komunikacji pieszej na terenie miasta odbywa się po wytyczonych wzdłuż ciągów ulic chodnikach, w niewielkim obszarze, w rejonie centrum miasta ruch pieszy jest uwolniony poprzez wycofanie w części ruchu samochodowego, dotyczy to niewielkiego fragmentu miasta w sąsiedztwie rynku głównego.
Niestety nie wszystkie ulice wyposażone są w ciągi piesze w postaci chodników, dotyczy to np. przebiegu drogi krajowej nr 71 przez teren miasta na wylocie w kierunku m. Zgierza. W takich sytuacjach piesi poruszają się poboczem drogi, lub często korzystają z pasa jezdni.
W gminie sytuacja jest jeszcze gorsza, na bardzo niewielkim obszarze terenów zurbanizowanych wytyczono chodniki wzdłuż jezdni.
Ruch pieszych w centrum miasta na odcinku wzdłuż ul. Wojska Polskiego(w ciągu drogi krajowej nr 71) - od Placu Kościuszki do cmentarz, gdzie chodniki są wąskie a piesi często przedostają się z jednej strony jezdni na drugą jest bardzo narażony na kolizje. Powoduje to duże spowolnienie ruchu pojazdów oraz duże zagrożenie dla pieszych.
System komunikacji rowerowej na terenie miasta i gminy w zasadzie nie istnieje.

6.4. Komunikacja publiczna

Powiązania komunikacyjne zapewniane są przez transport autobusowy MPK– Łodzi Sp z o.o., liniami PKS oraz uzupełniany prywatnymi liniami BUS.
1. Linie Miejskiego Przedsiębiorstwa Komunikacyjnego w Łodzi:

- autobus NR 78 – kursuje na trasie Łódź–Plac Wolności - Aleksandrów Łódzki-Plac Kościuszki,
- autobus nocny Nr 1 – kursuje na trasie Andrespol-Łódź - Aleksandrów Łódzki-Plac Kościuszki,
- autobus NR 97 – kursuje na trasie Łódź –Dworzec Łódź Kaliska - osiedle „Zielony Romanów w rejonie osiedli w .Aleksandrowie Łódzkim.

Linie PKS obsługują Aleksandrów Łódzki na trasach przelotowych głównie w kierunku Poddębic i dalej.
Na terenie gminy i miasta jednym z prywatnych przewoźników jest firma „ANDREW BUS” , jej „busiki” kursują głównie na trasie Uniejów – Aleksandrów Łódzki -Łódź(ul. Bazarowa) i Poddębice- Aleksandrów Łódzki -Łódź (ul. Bazarowa), dziennie kursuje ok. 14 busów

w jednym kierunku. Ponadto na kierunkach do Ozorkowa(Parzęczewa), Zgierza i Konstantynowa działają inni przewoźnicy, który niestety bardzo często rezygnują z tras lub działają na nowych trasach w zależności od popytu.

6.5. Projektowany układ komunikacyjny – wytyczne z planu wyższego rzędu i innych opracowań planistycznych

W aktualizacji „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" z września 2010 r. przyjęto następujące kierunki działań dla zwiększenia dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury dotyczące bezpośrednio gminy Aleksandrów Łódzki:

1. W ramach strategicznego układu drogowego województwa, przez teren gminy przebiega droga ekspresowa S-14 – jako zachodni odcinek obwodnicy Łodzi, łącząca A-2 i S-8, na granicy gminy i m. Łódź projektowany jest węzeł „Łódź-Teofilów". Droga ta wytyczona jest poza Transeuropejską siecią Transportową (TEN-T). Wybrany preferowany przebieg jest na etapie przygotowania do wydania decyzji środowiskowej.
2. W ramach rozwoju układu regionalnego i powiązań międzyregionalnych przyjęto konieczność poprawy stanu technicznego istniejących dróg krajowych nr 71 i 72 (klasę dróg „G" główna), polegającą na sukcesywnej przebudowie i rozbudowie dróg oraz dostosowanie ich nośności do europejskich standardów (115KN/oś).
3. W ramach eliminacji uciążliwego ruchu tranzytowego i ciężkiego z terenów o intensywnej zabudowie przyjmuje się realizację obwodnic miasta Aleksandrów Łódzki w ciągach dróg krajowych nr 71 i 72 z powiązaniem z węzłem „Łódź-Teofilów" na drodze ekspresowej S-14.

Przebieg obwodnicy dla miasta określono w sposób orientacyjny określający jedynie zasady, gdyż z mocy ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczegółowych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych zarządca drogi, w sprawach dotyczących zezwolenia na realizację inwestycji nie stosuje przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Łodzi uchwalonym w październiku 2010 r. w zakresie rozwiązań komunikacyjnych przyjęto kierunki nakreślone w planie województwa oraz zaprojektowano rozbudowę układu miejskiego m.in. poprzez wprowadzenie na „Węzeł –Teofilów", na S-14, od wschodu projektowanej ul. Wojska Polskiego –drogi klasy „GP" a od zachodu południowej obwodnicy Aleksandrowa – drogi klasy „G".

Analiza istniejących systemów komunikacyjnych z terenu Gminy została przedstawiona graficznie na rysunkach pomocniczym: systemy komunikacyjne – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki będących w zasobach gminy..

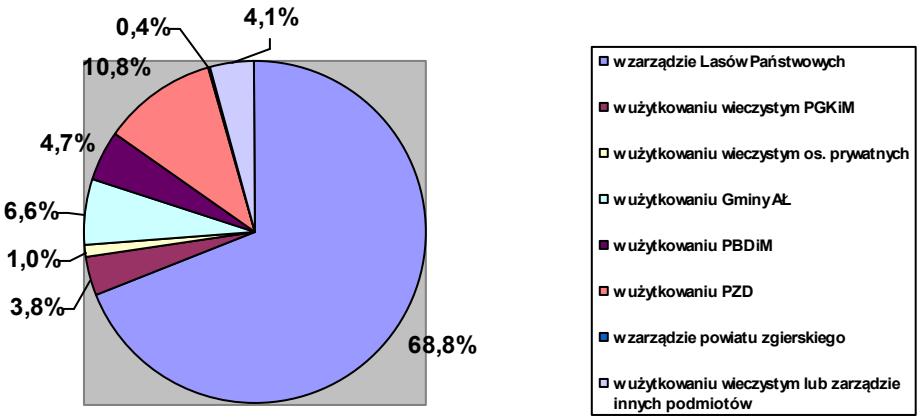
7. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Stan prawny gruntów na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki jest zróżnicowany. Zarówno w mieście, jak i na obszarze wiejskim dominującym właścicielem są podmioty prywatne. Jednak to analiza gruntów, będących własnością podmiotów publicznych, jest najważniejsza z punktu widzenia działań rozwojowych, które mogą być podejmowane na terenie Gminy.

Skarb państwa jest właścicielem znacznej części gruntów na terenie zarówno miasta, jak i obszaru wiejskiego. Na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego Skarb Państwa jest właścicielem gruntów, czyli 8,6% ogólnej powierzchni miasta oraz 22,3% powierzchni obszaru wiejskiego Gminy. W przypadku miasta Aleksandrowa Łódzkiego, Skarb Państwa jest właścicielem i użytkownikiem jedynie 21% gruntów będących jego własnością. Pozostała część znajduje się w użytkowaniu wieczystym lub zarządzie innych podmiotów publicznych lub prywatnych (wykres 6). Natomiast w przypadku obszaru wiejskiego największy udział

w zarządzie nad gruntami Skarbu Państwa mają Lasy Państwowe – 97,5%. Gmina Aleksandrów Łódzki użytkuje 9,7 ha gruntów Skarbu Państwa.

Wykres 6. Struktura użytkowania gruntów na terenie miasta Aleksandrowa Łódzkiego będących własnością Skarbu Państwa, użytkowanych przez inne podmioty.

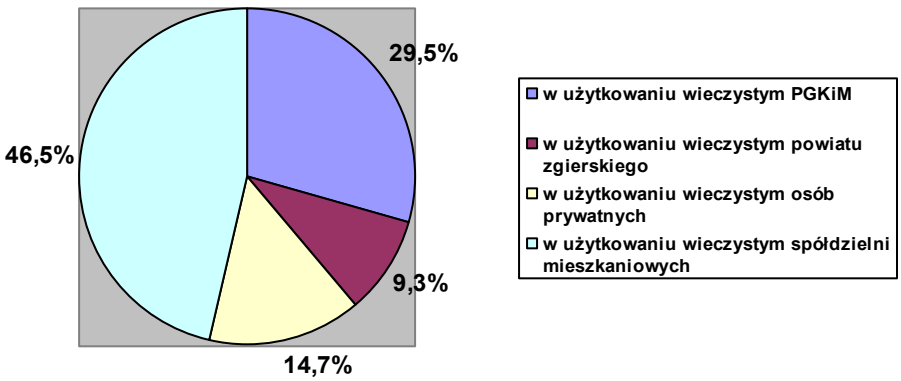


Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Skarb Państwa jest także współwłaścicielem wraz z osobami prywatnymi 0,63 ha gruntów na terenie miasta Aleksandrowa oraz 0,03ha gruntów na obszarze wiejskim Gminy oraz sam jest użytkownikiem wieczystym 1,5ha gruntów w mieście.

Własnością Gminy Aleksandrów Łódzki jest 230 ha w mieście oraz 199,4 ha na obszarze wiejskim Gminy, co stanowi odpowiednio 16,4% powierzchni miasta oraz prawie 2% powierzchni obszaru wiejskiego Gminy. Grunty, których właścicielem jest Gmina oraz przez nią użytkowane stanowią znaczną większość, bo aż 96% gruntów gminnych w mieście Pozostała część znajduje się w użytkowaniu wieczystym innych podmiotów publicznych lub prywatnych. (wykres7).

Wykres 7. Struktura użytkowania gruntów gminnych przez inne podmioty na obszarze miasta Aleksandrowa Łódzkiego.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Gmina Aleksandrów Łódzki jest także współwłaścicielem wraz z osobami prywatnymi: 0,76ha gruntów w mieście. Ponadto Gmina sama jest użytkownikiem wieczystym 1,5ha gruntów w mieście oraz 9,7 ha gruntów Skarbu Państwa na obszarze wiejskim oraz na obszarze wiejskim jest we władaniu 1,3h gruntów, których własność jest nieustalona.

Również powiat zgierski jest właścicielem gruntów na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki. W przypadku miasta jest to 19ha, zaś na obszarze wiejskim: 56,6ha. Własność powiatu stanowią grunty pod drogami. Powiat zgierski jest także użytkownikiem wieczystym 1,2ha gruntów gminnych (na terenie miasta) oraz zarządcą 0,4ha gruntów pod drogami na terenie miasta.

Analiza stanu prawnego gruntów Gminy została przedstawiona graficznie na rysunkach pomocniczych: struktura własności – osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki, będących w zasobach gminy.

8. ANALIZA WNIOSKÓW OSÓB PRYWATNYCH ZŁOŻONYCH DO STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

Wnioski osób prywatnych do zmiany „Studium…" napływały od roku.2005. Po szczegółowej analizie pism określono łączną liczbę wniosków na 380. Jedynie 32 wnioski złożone przez osoby prywatne dotyczyły terenu miasta Aleksandrów Łódzki, pozostała część 349 wniosków (92% ich ogólnej liczby) dotyczyła obszaru wiejskiego Gminy. Wnioski do zmiany „Studium…" były składane w trzech terminach – w terminie określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Studium…" Gminy Aleksandrów Łódzki, czyli w dniach 11 stycznia – 28 lutego 2010r. – zostało złożonych 37 wniosków, przed terminem 277 wniosków, zaś po terminie 65 wniosków. Szczegółowa analiza wniosków złożonych do zmiany suikzp Gminy Aleksandrów Łódzki pozwala zaliczyć je do kilku kategorii (tabela 37, wykres 8).

Tabela 37. Wnioski złożone do zmiany SUiKZP Gminy Aleksandrów Łódzki – klasyfikacja dla obszaru miasta.

Kategoria wniosku	Liczba
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**	8
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, szeregową i wielorodzinną**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/ działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną**	2
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną z możliwością prowadzenia działalności usługowej**	2
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/ działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej**	3
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową**	5
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną**	3
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę przemysłowo – usługową**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę przemysłowo – usługowo – mieszkaniową (jednorodzinną)**	1
Wniosek o **zmianę lokalizacji drogi/jej szerokości w liniach rozgraniczających**	4
Wniosek o zachowanie dotychczasowego przeznaczenia terenu z wprowadzeniem możliwości prowadzenia działalności usługowej.	1
Wniosek o zmianę parametrów dla rozbudowywanego budynku (nie jest brany pod uwagę, gdyż jego treść nie stanowi przedmiotu zagadnień opracowywanych w SUiKZP).	1

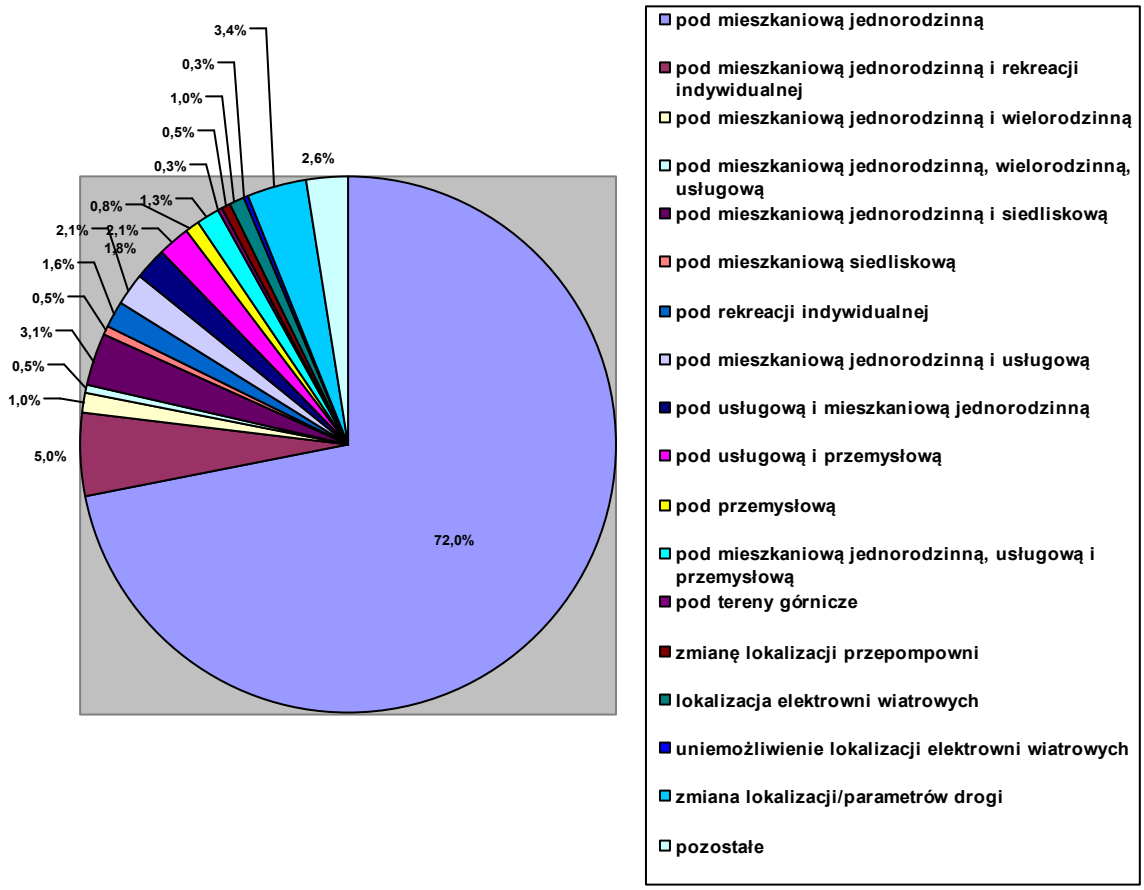
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Tabela. 38 Wnioski złożone do zmiany SUiKZP Gminy Aleksandrów Łódzki – klasyfikacja dla obszaru wiejskiego Gminy.

Kategoria wniosku	Liczba
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**	267
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej**	16
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną**	2
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową**	12
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową siedliskową**	2
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki na tereny pod **zalesienie z możliwością zabudowy budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę rekreacji indywidualnej**	6
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.**	3
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną.**	4
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i przemysłową.**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę usługową i przemysłową**	7
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę usługową.**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę przemysłową**	3
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę przemysłową i mieszkaniową jednorodzinną.**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, siedliskową oraz dopuszczenie możliwości prowadzenia działalności gospodarczej (przerób osadu z oczyszczalni)**	1
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową i przemysłową.**	4
Wniosek o zmianę przeznaczenia działki/działek na tereny pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, siedliskową oraz usługową.**	2
Wniosek o **umożliwienie wydobycia piasku na działce**	1
Wniosek o **zmianę lokalizacji przepompowni wodno – kanalizacyjnej.**	2
Wniosek o **lokalizację elektrowni wiatrowych**	4
Wniosek o **uniemożliwienie lokalizacji elektrowni wiatrowych.**	1
Wniosek o **zmianę lokalizacji drogi/jej szerokości w liniach rozgraniczających/umożliwienie zjazdu z drogi**	9
RAZEM (liczba postulatów w każdej kategorii inna niż liczba wniosków, ponieważ w kilku wnioskach zawarto więcej niż jeden postulat zmiany przeznaczenia terenu).	350

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Wykres 9. Procentowy udział poszczególnych kategorii wniosków złożonych do zmiany „Studium…"Gminy Aleksandrów Łódzki (miasto i obszar wiejski Gminy razem).



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych przekazanych przez Urząd Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Analiza wniosków złożonych przez osoby prywatne wykazuje jak bardzo potrzebna jest zmiana obowiązującego „Studium…" Konieczność zabezpieczenia terenów do zaistniałej potrzeby ruchu budowlanego na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki powinna być priorytetem w polityce przestrzennej władz Gminy (Wykres). Największa liczba wniosków dotyczy zmiany przeznaczenia na tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną – to 72% ogółu złożonych wniosków. Wśród 28% pozostałych wniosków największa ich liczba dotyczy zmiany przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i rekreacji indywidualnej oraz mieszkaniową jednorodzinną i siedliskową. Do zmiany „Studium…" złożono jeden wniosek o przekształcenie działki na teren górniczy, a także 4 wnioski o lokalizację elektrowni wiatrowych i jeden wniosek o uniemożliwienie ich lokalizacji.

Złożone przez osoby prywatne wnioski dotyczyły prawie wszystkich sołectw z obszaru wiejskiego Gminy (Tabela 39)

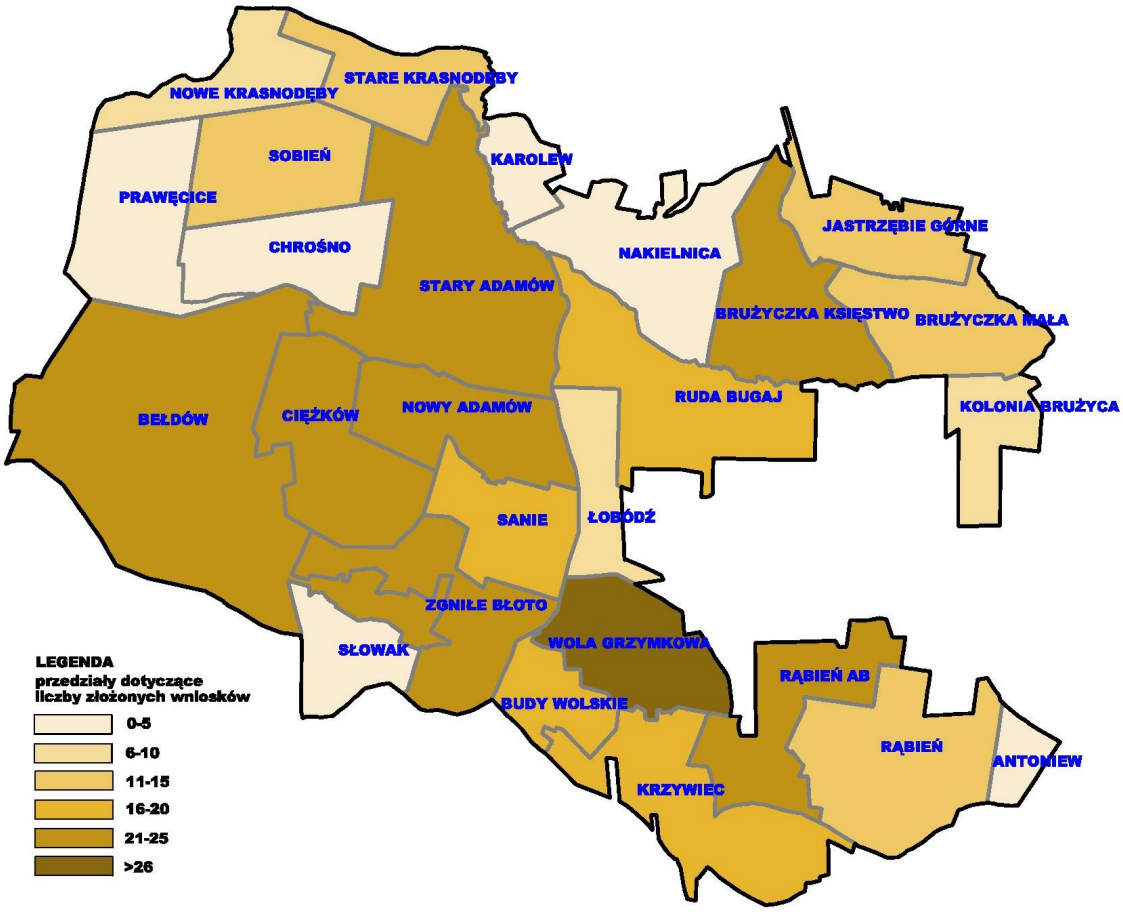
Tabela 39. Liczba wniosków złożonych do zmiany „Studium…", które dotyczyły działek w poszczególnych sołectwach.

L.p.	Sołectwo	Liczba wniosków	L.p.	Sołectwo	Liczba wniosków
1.	Antoniew	0d	14.	Nowe Krasnodęby	7
2.	Bełdów	23	15.	Nowy Adamów	21
3.	Brużyczka Księstwo	22	16.	Prawęcice	0
4.	Brużyczka Mała	13	17.	Rąbień	14
5.	Budy Wolskie	19	18.	Rąbień AB	24
6.	Chrośno	2	19.	Ruda Bugaj	16
7.	Ciężków	21	20.	Sanie	16

8.	Jastrzębie Górne	11	21.	Słowak	2
9.	Karolew	2	22.	Sobień	13
10.	Kolonia Brużyca	8	23.	Stare Krasnodęby	14
11.	Krzywiec	17	24.	Stary Adamów	23
12.	Łobudź	8	25.	Wola Grzymkowa	32
13.	Nakielnica	5	26.	Zgniłe Błoto	22

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Rys 29. Przedstawienie graficzne złożonych do zmiany „Studium…" wniosków osób prywatnych w poszczególnych sołectwach.



Źródło: opracowanie własne na podstawie danych uzyskanych z Urzędu Miasta w Aleksandrowie Łódzkim.

Presja inwestycyjna na obszar Gminy jest znaczna. Obrazuje to analiza przestrzenna wniosków złożonych do zmiany „Studium…" (Rys. 29). Jedynie dwa sołectwa – Antoniew i Prawęcice nie są objęte wnioskami osób prywatnych. Stosunkowo niewielkim zainteresowaniem wnioskodawców charakteryzują się sołectwa przygraniczne – Słowak, Nakielnica, Karolew, Chrośno, gdzie liczba złożonych wniosków nie przekraczała 10/sołectwo. Natomiast największym zainteresowaniem wnioskodawców cieszą się sołectwa położone na zachód od miasta oraz graniczna z miastem Aleksandrowem Łódzkim – Wola Grzymkowa. Pozostałe miejscowości położone przy granicy z miastem nie charakteryzują się dużym zainteresowaniem – głównie ze względu na duże już zainwestowanie terenu w tych sołectwach. Stosunkowo niewielkie zainwestowanie terenów sołectw zachodnich w porównaniu z ich walorami krajobrazowymi, tworzą atrakcyjne z punktu widzenia wnioskodawców, tereny pod przyszłe zainwestowanie – głównie zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

Analiza wniosków osób prywatnych złożonych do zmiany suikzp Gminy została przedstawiona graficznie na rysunkach pomocniczych: analiza wniosków osób prywatnych: osobno dla terenu miasta Aleksandrów Łódzki, oraz obszaru wiejskiego Gminy Aleksandrów Łódzki, będących w zasobach gminy.

9. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW STRATEGICZNYCH I OPERACYJNYCH NA POZIOMIE GMINY

9.1. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki, zmieniane niniejszym opracowaniem, zostało przyjęte Uchwałą Nr XXVIII/281/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 kwietnia 2001r. przyjęło dla realizacji następujące cele strategiczne:
- tworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości lokalnej,
- wspieranie procesów restrukturyzacji i modernizacji rolnictwa,
- rozwój i poprawa funkcjonowania infrastruktury technicznej,
- ochrona walorów środowiska naturalnego,
- podniesienie atrakcyjności gminy dla turystyki i wypoczynku.

Cele te nadal są aktualne i powinny przyświecać tworzeniu zmiany obowiązującego Studium.

Obowiązujące dokument studium jest opracowany w formie bardzo ogólnej wskazującej kierunki rozwoju przestrzennego bardzie obszarowo a nie funkcjonalnie. Nie jest to zły dokument, a przyjęte w nim rozwiązania stwarzają możliwość bardziej elastycznego gospodarowanie terenem.

Niestety na przestrzeni ostatnich lat zmieniło się ustawodawstwo i forma nowego Studium musi być dostosowana do obowiązujących przepisów prawa.

9.2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki (Uchwała Nr XXVII/241/04) Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004r.) wraz z jego zmianami dla następujących terenów:
    - zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru miasta Aleksandrów Łódzki położonego w obrębie A-2 obejmującego działkę o nr ewid. Gruntów 105/63 (Uchwała Nr LVII/391/06 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 września 2006r.),
    - zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki, dla obrębu A-2 – ulica: Wojska Polskiego – Kraszewskiego – Brzozowa i Słowackiego (Uchwała Nr XXXV/330/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009r.),
    - zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-4- ulica Południowa (Uchwała Nr XXXV/332/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 marca 2009r.),
    - zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru wyznaczonego działkami o nr ewidencyjnych 517/1, 517/2, 518/1 – obręb A-1 (Uchwała Nr XXXVIII/351/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 8 czerwca 2009r),
    - zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego w obrębie A-1, wyznaczonego ulicami Daszyńskiego od Nr 81 do 109, ulicą b/n pomiędzy miastem Aleksandrów Łódzki a miejscowością Ruda Bugaj oraz ulicą Pustą. (Uchwała Nr XXXVIII/353/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 8 czerwca 2009r.),

- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego w obrębie A-6 obejmującego działki o nr ewidencyjnym 16/22 i część działki 16/20 (Uchwała Nr XLI/388/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 sierpnia 2009r.),
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki (obręb A-5) w obrębie ulicy Pabianickiej od nr 41 do nr 81/83, po granicy działek nr 157, 166/18, 166/19, ulicy Piłsudskiego, po granicy działki 166/27 i 165, ulicy Sportowej i Machulskiego (Uchwała Nr XLVI/431/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 14 grudnia 2009r.),
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla części obszaru przyległego do ulicy Pabianickiej, obręb A-9 (Uchwała Nr L/467/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 7 kwietnia 2010r.),
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-7 obejmującego działki o nr ewid. 86/46, 86/47, 86/48, 86/49, 86/50, 86/51, 86/52, 86/53, 86/54 oraz część działki o nr ewid. 86/56 (Uchwała Nr L/463/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 7 kwietnia 2010r.),
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obrębu A-2 w terenie ograniczonym od zachodu – zachodnia granica działek o nr ewid. 39/8, 45/3, 43, 44/3, 105/25 oraz część działki 46, od południa – południa granica działek o nr ewid. 46, 105/25, 105/26, od wschodu – wschodnia granica działek o nr ewid. 107/3, 46, 39/8, od północy – północna granica działek o nr ewid. 39/8, 44/2, 44/3 (Uchwała Nr L/465/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 7 kwietnia 2010r.),
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla części obszaru wyznaczonego działkami o nr ewid. 460, 461, 462, 463, 464, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5, 468, 469, 640/4 i 640/5 (obecnie 460, 644, 465, 466, 467/1, 467/2, 467/3, 467/4, 467/5 i 468), – obręb A-1(Uchwała Nr LV/519/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 12 sierpnia 2010r.),
- ~~*zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla terenu z obrębu A-7 stanowiącego działki o nr ewid. 112/18, 112/19, 112/20, 113/25, 113/26, 114/28, 114/30 i część działki nr ew. 112/22 (Uchwała Nr LIX/547/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2010r.),*~~
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru, który wyznaczają działki z obrębu A-6 o numerach: 21, 22/2, 22/4, 22/5, 22/8 oraz część działki drogowej o numerze 20, przyległej do zachodnich granic działek 22/4 i 22/5 (Uchwała Nr LIX/549/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2010r.),
- ~~*zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru, który wyznaczają działki z obrębu A-6 o numerach 1/1, 1/2, 1/3, 2/1, 2/2, 2/3, 2/4, 2/5, 4, 5/3, 5/4, 6, 7, 8, 9, 11/2, 12, 13, 14, 15/2, 27 wraz z częściami działki drogowej 3 i przyległej działki 5/1 (Uchwała Nr LIX/551/10 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 października 2010r.),*~~
- zmiana mpzp miasta Aleksandrów Łódzki dla obszaru położonego między ulicami Konstantynowską, Senatorską, Piłsudskiego i Pabianicką (Uchwała Nr IX/72/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 marca 2011r.),
- ~~*zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru miasta Aleksandrowa Łódzkiego położonego w obrębie A-6 na południe od projektowanej trasy Gt (Uchwała Nr XXVI/267/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2001r.)*~~
- zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dotyczącej terenu, który wyznaczają działki z obrębu A-1 o numerach: 480, 481, 483, 485, 486, 487, 488, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500, 549/2, 549/1, 501, 502/2, 502/3, 502/4, 503, 504, 505, 506, 507/4, 507/5, 518/6, 518/3, 518/2, 522, 524 i 525 wraz z działką drogową 530

stanowiącą ulicę Łęczycką. (Uchwała Nr XXVII/244/12 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 czerwca 2012r.)

- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (zatwierdzonego uchwałą nr LIX/551/10), dla obszaru który wyznaczają działki z obrębu A-6 o numerach: 4, 5/3, 5/4, 6, 7, 8, 9, 11/2, 12, 13, 14, 15/2, 27 i 28 wraz z częściami działki drogowej 3 i przyległej działki 5/1. (Uchwała nr XXXVI/326/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 stycznia 2013 r.)*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 przyległego do północnej pierzei placu Kościuszki (Uchwała Nr LI/525/13 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 19 grudnia 2013 r.).*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-7 i A-2 (Uchwała Nr L/491/13 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r.).*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2 i A-4 (Uchwała Nr LIII/554/14 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 lutego 2014 r.).*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obręby A-5 położonego u zbiegu ulic Machulskiego i Pabianickiej (Uchwała Nr II/19/14 Rady miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 4 grudnia 2014 r.).*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 ograniczonego południową pierzeją Placu Kościuszki oraz ulicami 11-go Listopada, Poniatowskiego i Jasińskiego (Uchwała nr III/31/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 grudnia 2014 r.).*
- *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-6 przyległego do projektowanej obwodnicy miasta oznaczonej symbolem 01KG oraz granicy z obrębem wiejskim Wola Grzymkowa (Uchwała nr XVIII/190/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17 grudnia 2015 r.).*
- *Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu A-2 leżącego w rejonie ulicy Piotrkowskiej (Uchwała nr XVIII/189/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17 grudnia 2015 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej (Uchwała Nr XXVIII/280/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r.)*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego, Bankowej i Południowej (Uchwała Nr XXXVII/363/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r.*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Wojska Polskiego (Uchwała Nr XL/387/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 maja 2017 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego (Uchwała Nr XLVI/427/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r.).*

- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic Okrężnej, Słowiańskiej oraz drogi krajowej nr 71 (Uchwała Nr LI/489/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-3 i A-4 w rejonie ulic: 11-go Listopada, Wierzbińskiej, Pabianickiej, Paderewskiego oraz Narutowicza (Uchwała Nr LI/488/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 przy ulicy Marii Skłodowskiej – Curie (Uchwała Nr LI/487/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej Nr 71 oraz ulic Irysowej i Daliowej (Uchwała Nr LII/502/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 marca 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-5 w rejonie ulicy Sportowej (Uchwała Nr LIV/516/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 kwietnia 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie ulicy 1-go Maja (Uchwała Nr LV/532/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2018 r.)*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 - wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV (Uchwała Nr LIX/561/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 w rejonie ulicy Warszawskiej i Placu Kościuszki (Uchwała Nr LIX/560/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki (Uchwała Nr LIX/559/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-8 w rejonie ulicy Wojska Polskiego (Uchwała Nr VII/54/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Wierzbińskiej i Grabowej (Uchwała Nr IX/70/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów miejskich A-7 i A-2 w rejonie ulic Spółdzielczej, Zgierskiej i Składowej (Uchwała Nr IX/69/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulicy Placydowskiej (Uchwała Nr IX/68/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu*

wiejskiego Ruda Bugaj (Uchwała Nr XXVI/178/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 2020 r.).

- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Kilińskiego oraz Alei Wyzwolenia (Uchwała Nr XLI/301/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17 czerwca 2021 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego i Bankowej (Uchwała Nr XLIV/328/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 października 2021 r.)*

Obecnie trwają prace nad zmianami części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Aleksandrów Łódzki, z godnie z następującymi uchwałami:

- ~~*Uchwała Nr LX/634/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 sierpnia 2014 r. w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-11 i A-3 w rejonie ulic Ogrodowej, 1-go Maja i Wierzbińskiej.*~~
- ~~*Uchwała nr XV/159/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 października 2015 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 przy ulicy Marii Skłodowskiej-Curie.*~~
- ~~*Uchwała nr XVIII/188/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 17 grudnia 2015 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów A-2, A-7 i A-8 - wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110kV.*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/229/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-4 w rejonie ulic Wojska Polskiego, Bankowej i Południowej.*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/230/16 - Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-3 w rejonie Placu Kościuszki oraz ulic: Parkowej, Poniatowskiego i Jasińskiego.*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/232/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Wojska Polskiego.*~~
- ~~*Uchwała nr XXV/258/16 z dnia 23 czerwca 2016 roku - w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-1 w rejonie ulic: 1-go Maja, Ogrodowej, Kordeckiego i Daszyńskiego.*~~
- *Uchwała nr XLIII/315/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-11 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Jadłowej oraz Grabowej.*
- *Uchwała nr XL/290/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu*

zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic: Bankowej, Okrzei oraz Południowej.

- *Uchwała nr XL/291/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 w rejonie ulic: Wierzbińskiej, Chopina oraz Moniuszki.*
- *Uchwała nr XL/292/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2, A-7 i A-8 w rejonie ulicy Zgierskiej oraz ulicy Głowackiego.*
- *Uchwała nr L/369/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-3 i A-4 w rejonie ulic: 11-go Listopada i Pabianickiej.*
- *Uchwała nr L/370/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-5 w rejonie ulicy Pabianickiej.*
- *Uchwała Nr LV/400/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-2 w rejonie ulicy Zgierskiej i Łąkowej.*

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004r) wraz z jego zmianą dla następującego terenu:
   - Zmiana mpzp Gminy Aleksandrów Łódzki obejmującej obszar fragmentu miejscowości Rąbień – teren ograniczony ulicą Słowiańską, ulicą 4KD, granicą gminy Aleksandrów Łódzki, ulicą Kościelną oraz działki o nr ewid. 368/11, 369/8, 369/6, 369/4 (Uchwała Nr XLV/410/02 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 września 554/142002r.).
   - Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, dla działki o nr ewid. 70/2 (Uchwała Nr XVII/146/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2011r.)
   - Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj, dla działki o nr ewid. 98/4 (Uchwała Nr XVII/148/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2011r.)
   - ~~*Zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów, który wyznaczają: od południa - południowa granica działki drogowej nr ew. 209, od zachodu - zachodnia granica działki drogowej nr ew.209, od północy – północne granice działek drogowych nr ew. 139 i 439 oraz północna granica obrębu wiejskiego Bełdów, od wschodu – granica obrębu wiejskiego Bełdów (Uchwała Nr XVII/150/11 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2011r.)*~~
   - *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa, który wyznaczają działki o numerach: 323, 324, 325, 326, 327, 328, 329, 330, 331/1, 331/2, 332/6, 332/7, 333, 334, 378, 379/1, 379/3, 379/4, 380/1, 380/3, 380/4, 381/1, 381/2, 381/3, 381/4, 381/6, 381/7, 381/8, 381/9, 381/10, 381/11, 382/1, 382/2, 382/3, 382/4, 382/5 i 383 wraz z częścią działki drogowej 364 przyległą do*

południowych granic działek 330, 331/2, 332/6, 332/7, 333 i 334 (Uchwała Nr XXXIII/303/12 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2012 r.)

- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębu wiejskiego Bełdów (Uchwała Nr XXXIX/359/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 kwietnia 2013r).*
- *zmiana części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębu wiejskiego Krzywiec obejmującego działki o nr ewid. : 60, 64/1, 64/2, 65/6, 65/7, 65/8, 65/10, 65/11, 65/12, 65/13, 66, 67, 69/1, 69/3 wraz z częścią działki drogowej 209. (Uchwała Nr LXII/647/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 września 2014 r).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu obrębu Stary Adamów, ograniczonego ulicą Nastrojową, południową granicą działki numer 144 oraz wschodnią i południową granicą obrębu Stary Adamów (Uchwała Nr LXII/648/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 września 2014 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Rąbień, położonego w rejonie ulicy Suchej (Uchwała Nr XXII/227/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 marca 2016 r.).*
- zmiana części miejscowego planu zagospodarowanie przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Nastrojowej (Uchwała nr XXIII/240/16 z dnia 21 kwietnia 2016 r.).
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów, położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś (Uchwała Nr XXVIII/281/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów (Uchwała Nr XXXVII/362/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2017 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek (Uchwała Nr XLVI/426/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Antoniew w rejonie ulicy Dorotki (Uchwała XLVI/425/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 października 2017 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa (Uchwała Nr XLVII/445/17 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 listopada 2017 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Sobień (Uchwała Nr LI/490/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 lutego 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów Rąbień i Kolonia Brużyca - wzdłuż projektowanego przebiegu kablowej linii elektroenergetycznej 110 kV (Uchwała Nr LIX/562/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki (Uchwała Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.).*

- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suchej i drogi krajowej nr 71 - etap I (Uchwała Nr XI/76/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 maja 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki (Uchwała Nr XVI/103/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź (Uchwała Nr XVI/102/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Stare Krasnodęby (Uchwała Nr XVI/101/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu miejskiego A-1 i fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj (Uchwała Nr XXVI/178/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 2020 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Jastrzębie Górne w rejonie ulicy Bartek (Uchwała Nr XXVI/177/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 czerwca 2020 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Złocieniowej (Uchwała Nr XXX/198/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 września 2020 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Suchej i drogi krajowej nr 71 – etap II (Uchwała Nr XXX/197/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 września 2020 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała (Uchwała Nr XXXIV/246/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2021 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto (Uchwała Nr XXXIV/245/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 stycznia 2021 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Zgniłe Błoto oraz fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów (Uchwała Nr XL/283/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r.)*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Sanie (Uchwała Nr XL/282/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo w rejonie ulicy Bartek (Uchwała XLIII/317/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r.).*
- *zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów (Uchwała Nr L/366/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 r.).*

Obecnie trwają prace nad zmianami części miejscowego planu zagospodarowania Gminy Aleksandrów Łódzki, zgodnie z następującymi uchwałami:

- *Uchwała nr LXII/646/14Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 25 września 2014 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentów obrębów wiejskich Ruda Bugaj i Nakielnica zmienionej uchwałą nr VII/72/15 z dnia 14 kwietnia 2015 roku.*
- ~~*Uchwała Nr LIV/570/14 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów położonego w sołectwie Bełdów Krzywa Wieś*~~
- ~~*Uchwała Nr XV/160/15 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów.*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/228/16 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 Antoniew w rejonie ulicy Dorotki*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/231/16 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 Nowy Adamów w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 72 i ulicy Dobrej Wróżki.*~~
- ~~*Uchwała 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 Księstwo w rejonie ulicy Bartek*~~
- ~~*Uchwała nr XXII/234/16 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 Sobień.*~~
- *Uchwała Nr LIX/564/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Wola Grzymkowa w rejonie ulicy Srebrzyńskiej oraz granicy z obrębem A-6.*
- *Uchwała Nr LX/576/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 18 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Budy Wolskie w rejonie D.G. 120022E oraz ulicy Malowniczej i Szafirowej.*
- *Uchwała Nr VII/56/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa.*
- *Uchwała Nr XVI/104/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 26 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków w rejonie ulic Calineczki i Spokojnej.*
- *Uchwała Nr XIX/142/19 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 19 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała przy granicy z Miastem Zgierz.*

- *Uchwała Nr XXX/202/20 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień AB w rejonie drogi krajowej nr 71.*
- *Uchwała Nr XLIII/316/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Księstwo oraz fragment obrębu wiejskiego Ruda Bugaj.*
- *Uchwała Nr XL/285/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu Ciężków.*
- *Uchwała Nr XL/286/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie.*
- *Uchwała Nr XL/287/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulicy Cedrowej.*
- *Uchwała Nr XL/289/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 maja 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Budy Wolskie przy granicy z obrębem wiejskim Zgniłe Błoto.*
- *Uchwała Nr XLII/319/21 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie stawów hodowlanych.*
- *Uchwała Nr L/371/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 24 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Rąbień w rejonie ulic: Szlacheckiej, Pańskiej i Dworskiej.*
- *Uchwała Nr LV/396/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Wola Grzymkowa w rejonie dróg powiatowych nr 1134E i 5166E oraz ulicy Forsycjowej.*
- *Uchwała Nr LV/397/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Łobódź oraz dla fragmentu obrębu wiejskiego Nowy Adamów.*
- *Uchwała Nr LV/398/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Brużyczka Mała.*
- *Uchwała Nr LV/399/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 2 czerwca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Bełdów w rejonie drogi powiatowej nr 1134E.*

9.3. Strategia Rozwoju Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2000 - 2015

Dokument wyznacza on misję rozwoju gminy pojmowaną jako deklarację intencji władz gminy, co do kierunków przyszłego rozwoju Aleksandrowa Łódzkiego, a także cele strategiczne, cele operacyjne i zadania realizacyjne.

Misja:
Zapewnienie dobrobytu aleksandrowskim rodzinom, umacnianie ich samodzielności materialnej, poczucia bezpieczeństwa, ekologicznie czystego środowiska życia oraz kontynuowanie wzrostu poziomu edukacji dzieci i młodzieży będących przyszłością miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. Nacisk powinien być także położony na walkę z bezrobociem poprzez stymulowanie rozwoju gospodarczego.

Cele strategiczne i realizowane w ich ramach cele operacyjne
-- dążenie do poprawy warunków życia mieszkańców i zapewnienie im poczucia bezpieczeństwa, poprzez:
-- rozwój budownictwa mieszkaniowego,
-- poprawę stanu bezpieczeństwa publicznego,
-- zapewnienie opieki socjalnej dla osób potrzebujących,
-- wspieranie rozwoju kultury i sztuki,
-- tworzenie warunków dla rozwoju rekreacji i wypoczynku mieszkańców,
-- walka z bezrobociem,
-- kontynuacja rozwoju i poprawa funkcjonowania służby zdrowia na terenie miasta i gminy.
- kontynuacja rozwoju edukacji dzieci i młodzieży, będących przyszłością miasta i gminy Aleksandrów Łódzki, poprzez:
-- rozwój i poprawa funkcjonowania oświaty na poziomie podstawowym i średnim,
-- działalność na rzecz organizacji na terenie Aleksandrowa szkolnictwa wyższego (filia uczelni wyższej),
-- stymulowanie rozwoju przedsiębiorczości, nowoczesności oraz innowacyjnej gospodarki lokalnej i usług wyższego rzędu, poprzez:
-- aktywną politykę miasta wykorzystującą walory zasobów miasta i gminy,
-- aktywną i efektywną gospodarkę finansową miasta i gminy oraz racjonalizację gospodarowania mieniem komunalnym,
-- aktywne kreowanie wizerunku Aleksandrowa Łódzkiego jako ośrodka na mapie regionu,
-- rozwój nowoczesnego rolnictwa i aktywizacja życia gospodarczego na terenach wiejskich,
--poprawa środowiska życia mieszkańców i atrakcyjności miasta i gminy poprzez harmonizowanie procesów rozwojowych na zasadach rozwoju zrównoważonego i ładu przestrzennego, poprzez:
-- racjonalne kształtowanie zagospodarowania przestrzeni miasta,
-- ochrona dóbr kultury materialnej i krajobrazu oraz rewitalizacja zabytkowych obiektów, obszarów znajdujących się na terenie miasta i gminy,
-- rozwój infrastruktury technicznej, szczególnie w zakresie systemów wodno – kanalizacyjnych i systemów telekomunikacyjnych i proekologicznego systemu usuwania odpadów stałych.

9.4. Plan Rozwoju Lokalnego Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013 i 2014 - 2020

Plan Rozwoju Lokalnego gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013 i 2014 - 2020 został przyjęty Uchwałą Nr XXVI/336/09 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 9 kwietnia 2009 roku. Przy jego sporządzaniu przeprowadzono kompleksową ocenę sytuacji społeczno – gospodarczej, zdefiniowano cele rozwoju gminy i zadania służące ich realizacji (tabela 40). Celem głównym jest poprawa poziomu życia mieszkańców gminy poprzez pełniejsze wykorzystanie potencjału do rozwoju funkcji gospodarczych (rolnictwa,

przemysłu, turystyki, drobnej wytwórczości) oraz zachowanie równowagi przyrodniczej środowiska naturalnego.

Tabela 40. Cele główne i zadania służące ich realizacji określone w Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013 i 2014 – 2020.

	Cele strategiczne	Zadania służące realizacji celów
Cele ekologiczne i kulturowe	- ochrona walorów systemów ekologicznych, - ochrona jakości i zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, - powiększanie świadomości ekologicznej społeczeństwa, - zachowanie ładu przestrzennego w jednostkach osadniczych, - ochrona i utrzymanie obiektów zabytkowych w celu wzbogacenia oferty turystycznej gminy	- poprawa czystości rzek i zbiorników wodnych, -zmniejszenie zanieczyszczenia powietrza w mieście, -utylizacja odpadów stałych, -rozbudowa oczyszczalni ścieków oraz kanalizacji sanitarnej, -umieszczenie pojemników do selektywnej zbiórki odpadów, -likwidacja azbestowych pokryć dachowych, -pozyskiwanie alternatywnych źródeł energii, -edukacja proekologiczną w szkołach na terenie gminy, -budowa przydomowych oczyszczalni ścieków.
Cele społeczno - gospodarcze	- zrównoważony rozwój gminy w oparciu o rozwój funkcji rolnej, przedsiębiorczości i turystyki, - kreowanie rozwoju gospodarczego gminy z uwzględnieniem dostosowywania się do norm Unii Europejskiej, - rozwój turystyki w oparciu o występujące na terenie gminy walory przyrodnicze, - poprawa warunków życia mieszkańców, - tworzenie nowych miejsc pracy.	-wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, -wyznaczanie kojonych terenów pod inwestycje, wyposażanie ich w infrastrukturę oraz promocja, -wsparcie utworzenia samorządu gospodarczego, -promocja miasta, -rozwój i modernizację szkolnej i przedszkolnej infrastruktury dydaktycznej i sportowej, -ciągłe doposażenie placówek oświatowych, -poprawa dostępu do specjalistycznej opieki zdrowotnej, -modernizacja i rozbudowa infrastruktury służby zdrowia, -likwidacja barier architektonicznych, -stworzenie monitoringu miejsc publicznych, -poprawa bezpieczeństwa w szkołach, -pedagogizacja rodziców, -inwestycje wspierające rozwój infrastruktury, oferty sportowej i rekreacyjnej, -promocja obiektów turystycznych, -remonty budynków użyteczności publicznej, -budowa mieszkań komunalnych i socjalnych,

Cele rozwoju infrastruktury technicznej i transportowej z uwzględnieniem bezpieczeństwa państwa	- zaspokojenie potrzeb ludności poprzez uzbrojenie gminy w odpowiedniej ilości i jakości infrastrukturę techniczną, - poprawa warunków technicznych systemów komunikacyjnych zewnętrznych i wewnętrznych w celu podniesienia atrakcyjności inwestycyjnej obszaru.	-uzupełnienie sieci wodociągowej na terenie gminy, -rozbudowa systemu kanalizacji deszczowej, -rozbudowa systemu kanalizacji sanitarnej, -budowa obwodnicy miasta, -budowa i remonty dróg i ścieżek rowerowych.

9.5. Wieloletni Plan Inwestycyjny Gminy Aleksandrów Łódzki na lata 2008 – 2013

Dokument przyjęty Uchwałą Nr XXIX/290/08 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 listopada 2008r.

WPI przygotowany na lata 2008 – 2013, począwszy od roku 2011 uwzględnia realizację celów związanych z rewitalizacją terenów miejskich, budową sieci wodociągowej na terenie Gminy, sieci kanalizacji sanitarnej na terenie sołectw Rąbień AB – Rąbień, rozbudowę systemów transportowych, budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne.

10. ANALIZA UWARUNKOWAŃ WYNIKAJĄCYCH Z DOKUMENTÓW WYŻSZEGO RZĘDU (NA POZIOMIE REGIONALNYM I KRAJOWYM)

10.1. Polityka przestrzenna państwa

Polityka przestrzenna państwa, identyfikacja najistotniejszych makroekonomicznych i strukturalnych uwarunkowań polityki rozwoju regionalnego, przekładających się na polityki regionalne i lokalne, definiowana jest w rządowych dokumentach programowych.

Dokumentami tymi są m.in.:

1) „Koncepcja Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030”;
2) „Krajowa strategia rozwoju regionalnego”;
3) „Polska 2025. Długookresowa strategia trwałego i zrównoważonego rozwoju”;
4) plany i strategie, w zakresie zróżnicowanych dziedzin rozwoju, dotyczące:
   a) ochrony środowiska,
   b) dróg i transportu,
   c) energetyki,
   d) telekomunikacji.

Generalnym założeniem w/w dokumentów jest realizacja strategii dynamicznego zrównoważenia rozwoju, umożliwiająca likwidację dysproporcji rozwojowych i poziomu życia mieszkańców.

10.2. Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego

Strategia rozwoju województwa łódzkiego na lata 2007 - 2020” przyjęta uchwałą Nr LI/865/2006 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 31 stycznia 2006r. wyznacza priorytetowe strefy działań i jest podstawą do opracowywania uszczegółowionych programów operacyjnych.

Celem podstawowym zdefiniowanym w „Strategii ...” jest podniesienie atrakcyjności województwa łódzkiego w strukturze regionalnej Polski i Europy jako obszaru sprzyjającego zamieszkaniu ludzi i gospodarce oraz dążenie do budowy wewnętrznej spójności regionu przy zachowaniu różnorodności jego miejsc, wykorzystując atut centralnego położenia regionu, przekształcenie jego gospodarki z produkcyjnej (przemysłowo – rolniczej) na usługowo – produkcyjną.

Tabela 41. Obszary priorytetowe, cele główne oraz cele strategiczne:

Sfery	Cele główne	Cele strategiczne	Wybrane działania stanowiące wytyczne dla kształtowania polityki przestrzennej i zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
społeczna	Wzrost ogólnego poziomu cywilizacyjnego województwa	- podniesienie poziomu wykształcenia mieszkańców województwa, - podniesienie poziomu jakości życia, - zmniejszenie zjawisk wykluczenia społecznego i modernizacja systemów pomocy społecznej, - podniesienie poziomu aktywności społecznej	
ekonomiczna	Poprawa pozycji konkurencyjnej gospodarki województwa	- zwiększanie dostępności gospodarczej regionu, - tworzenie nowoczesnej, prorozwojowej i innowacyjnej bazy gospodarczej, - budowa społeczeństwa informacyjnego, - trwały i zrównoważony rozwój obszarów wiejskich, - podniesienie ogólnego poziomu zatrudnialności i mobilności zawodowej mieszkańców województwa, - tworzenie wizerunku regionu przyjaznego i atrakcyjnego dla podejmowania współpracy, inwestowania i życia mieszkańców,	
Funkcjonalno - przestrz	Stworzenie rzeczywistego regionu społeczno – ekonomicznego posiadającego własną podmiotowość kulturową i gospodarczą.	Stymulowanie przemian w sieci osadniczej polegającej na wzroście roli miast w organizacji funkcjonalno – przestrzennej województwa,	- tworzenie i modernizacja systemu transportowego w celu poprawy powiązań między ośrodkami osadniczymi, - wspomaganie rozwoju w ośrodkach regionalnych i ponadlokalnych nowych funkcji usługowych i produkcyjnych,
		Uporządkowanie gospodarki przestrzennej,	- rewitalizacja zdegradowanych obszarów miejskich, poprzemysłowych i powojskowych, - opracowanie planów zagospodarowania przestrzennego dla strategicznych obszarów rozwojowych, - obejmowanie systemową ochroną prawną terenów o najwyższych walorach przyrodniczo – krajobrazowych,

e n n a		Umocnienie identyfikacji mieszkańców z województwem,	- opracowanie zasad i programów ochrony środowiska kulturowego, - rewaloryzacja historycznych układów urbanistycznych oraz obiektów zabytkowych wraz z ich otoczeniem i ochroną ekspozycji, w tym zagospodarowanie obiektów związanych z historią regionu na cele kulturalne, - wspieranie działalności instytucji pełniących funkcje kulturotwórcze, - rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej w regionie,
		Poprawa warunków życia mieszkańców regionu poprzez poprawę jakości środowiska,	- wdrożenie systemowej gospodarki wodno – ściekowej, - wykorzystanie odnawialnych źródeł energii, - selektywna zbiórka, odzysk, unieszkodliwianie odpadów, - ochrona przed powodzią, hałasem, promieniowaniem jonizującym, - ograniczenie emisji zanieczyszczeń do atmosfery, - poprawa czystości wód powierzchniowych i podziemnych, - wzrost lesistości, - ochrona gleb, - rekultywacja terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych, - zwiększenie zasobów wodnych.

Źródło: Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego na lata 2007 – 2020.

Na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. obowiązuje Strategia Rozwoju Województwa Łódzkiego 2030 przyjęta Uchwałą Nr XXXI/414/21 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 6 maja 2021 r., która wyznacza cele strategiczne, cele operacyjne oraz kierunki działań.

W Strategii wskazano trzy cele strategiczne w ramach trzech sfer: gospodarczej, społecznej i przestrzennej:
- nowoczesna i konkurencyjna gospodarka,
- obywatelskie społeczeństwo równych szans,
- atrakcyjna i dostępna przestrzeń.

Tabela 42a. Cele strategiczne, cele operacyjne i kierunki działań.

Cele strategiczne	*Cele operacyjne*	*Kierunki działań*
NOWOCZESNA I KONKURENCYJNA GOSPODARKA	*ZWIĘKSZENIE POTENCJAŁU BADAWCZEGO I INNOWACYJNEGO*	*Rozwój sfery B+R, szczególnie na rzecz inteligentnych specjalizacji*
		Intensyfikacja współpracy między sferą B+R a przedsiębiorcami
		Rozwój regionalnych inteligentnych specjalizacji
		Wykorzystanie istniejących i kształtujących się potencjałów stymulujących rozwój gospodarczy
	PODNOSZENIE JAKOŚCI KAPITAŁU LUDZKIEGO	*Zwiększenie wykorzystania potencjału łódzkich uczelni*
		Upowszechnienie kształcenia zawodowego i ustawicznego
		Aktywizacja osób nieaktywnych zawodowo, w

		tym bezrobotnych
		Rozwój kompetencji kluczowych
	WSPARCIE ROZWOJU MŚP	*Zwiększenie konkurencyjności przedsiębiorstw*
		Wspieranie usieciowienia MŚP
		Poprawa efektywności i sprawności działania IOB
	ROZWÓJ SEKTORA ROLNEGO I ZWIĘKSZENIE JEGO KONKURENCYJNOŚCI	*Zwiększenie efektywności i opłacalności produkcji rolnej*
		Utrzymanie wysokiego poziomu jakości produktów rolno-spożywczych
OBYWATELSKIE SPOŁECZEŃSTWO RÓWNYCH SZANS	*ROZWÓJ KAPITAŁU SPOŁECZNEGO*	*Budowa zaufania społecznego, rozwijanie postaw społecznych i obywatelskich, promowanie wartości rodzinnych*
		Zwiększenie uczestnictwa w kulturze i rozwój usług kultury
		Rozwój sektora sportu, turystyki i rekreacji
		Wzmacnianie tożsamości regionalnej i lokalnej
	POPRAWA STANU ZDROWIA MIESZKAŃCÓW	*Podniesienie świadomości prozdrowotnej i wzmocnienie działań profilaktycznych*
		Poprawa dostępności i jakości usług ochrony zdrowia
		. Poprawa dostępności w zakresie opieki długoterminowej i psychiatrycznej
	OGRANICZENIE SKALI UBÓSTWA I WYKLUCZENIA SPOŁECZNEGO	*Wsparcie dla rodzin i osób zagrożonych ubóstwem i wykluczeniem*
		Rozwój placówek i usług świadczonych przez lokalne środowiska (deinstytucjonalizacja usług)
		Rozwój ekonomii społecznej i solidarnej
ATRAKCYJNA I DOSTĘPNA PRZESTRZE	*ADAPTACJA DO ZMIAN KLIMATU I POPRAWA JAKOŚCI ZASOBÓW ŚRODOWISKA*	*Poprawa jakości powietrza*
		Ochrona zasobów wód oraz poprawa ich jakości
		Przeciwdziałanie skutkom suszy i zmniejszanie niedoborów wody
		Ograniczanie skutków zjawisk ekstremalnych
	OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE KRAJOBRAZU	*Ochrona wartości i kształtowanie dziedzictwa kulturowego*
		Ochrona i wykorzystanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych
		Rewaloryzowanie, poszerzanie i wzbogacanie przestrzeni o atrakcyjnie zaaranżowane tereny zieleni
	ZWIĘKSZENIE DOSTĘPNOŚCI TRANSPORTOWEJ	*Zwiększenie dostępności drogowej województwa*
		Włączenie w system szybkich połączeń kolejowych i zwiększenie dostępności kolejowej województwa
		Zwiększenie dostępności lotniczej województwa
		Stworzenie atrakcyjnej i konkurencyjnej oferty przewozowej publicznym transportem zbiorowym
		Zwiększenie intermodalności transportu towarowego i rozwój usług logistycznych
	NOWOCZESNA ENERGETYKA W WOJEWÓDZTWIE	*Rozwój strategicznego systemu elektroenergetycznego*
		Rozwój strategicznego systemu gazowego
	RACJONALIZACJA GOSPODARKI ODPADAMI	*Rozwój infrastruktury w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym*
		Zmniejszanie negatywnego wpływu odpadów na środowisko
		Poprawa skuteczności oczyszczania

		województwa z azbestu
	ZWIĘKSZENIE DOSTĘPNOŚCI DO USŁUG TELEINFORMATYCZNYCH	*Rozwój przewodowej i bezprzewodowej infrastruktury teleinformatycznej*
		Rozwój, wdrażanie i upowszechnianie nowoczesnych e-usług

10.3. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego[60] określa wytyczne co do kształtowania zagospodarowania w następujących płaszczyznach:
- system osadniczy i poprawa spójności terytorialnej regionu,
- tożsamość regionalna z wykorzystaniem walorów turystycznych regionu,
- tożsamość regionalna z wykorzystaniem walorów kulturowych,
- dostępność województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury – układ kolejowy, układ drogowy, energetyka i dostępność do mediów informacyjnych,
- tożsamość regionalna – środowisko przyrodnicze,
- ochrona i poprawa stanu środowiska.[61]

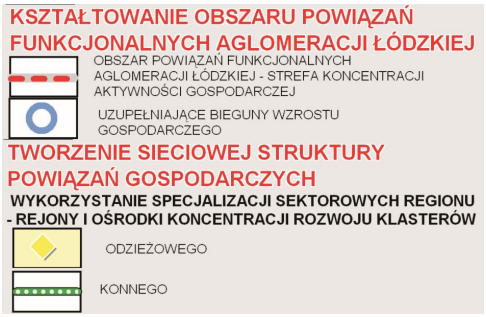
Dla Aleksandrowa Łódzkiego Plan zawiera następujące wytyczne:

W zakresie równoważenia systemu osadniczego i poprawy spójności terytorialnej regionu Plan zalicza gminę Aleksandrów Łódzki do obszaru powiązań funkcjonalnych aglomeracji łódzkiej. Zaś miasto zostało wyznaczone jako uzupełniający biegun wzrost gospodarczy, a jego specjalizacja sektorowa jest ukierunkowana w stronę koncentracji rozwoju klastrów przemysłu odzieżowego, a na terenie zachodniej części gminy – specjalizacji sektorowej związanej z rozwojem klastrów konnych (rys. 30)

Rys. 30. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie kształtowania systemu osadniczego

[60] Uchwała Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego".

[61] Wytyczne w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów turystycznych oraz kulturowych zostały opisane w rozdziale III.10. niniejszego opracowania, zaś wytyczne w zakresie kształtowania tożsamości regionalnej z wykorzystaniem walorów środowiska oraz w zakresie ochrony i poprawy stanu środowiska zostały opisane w Rozdziale IV. Analiza stanu aktualnego zasobu dotyczącego ochrony środowiska przyrodniczego.



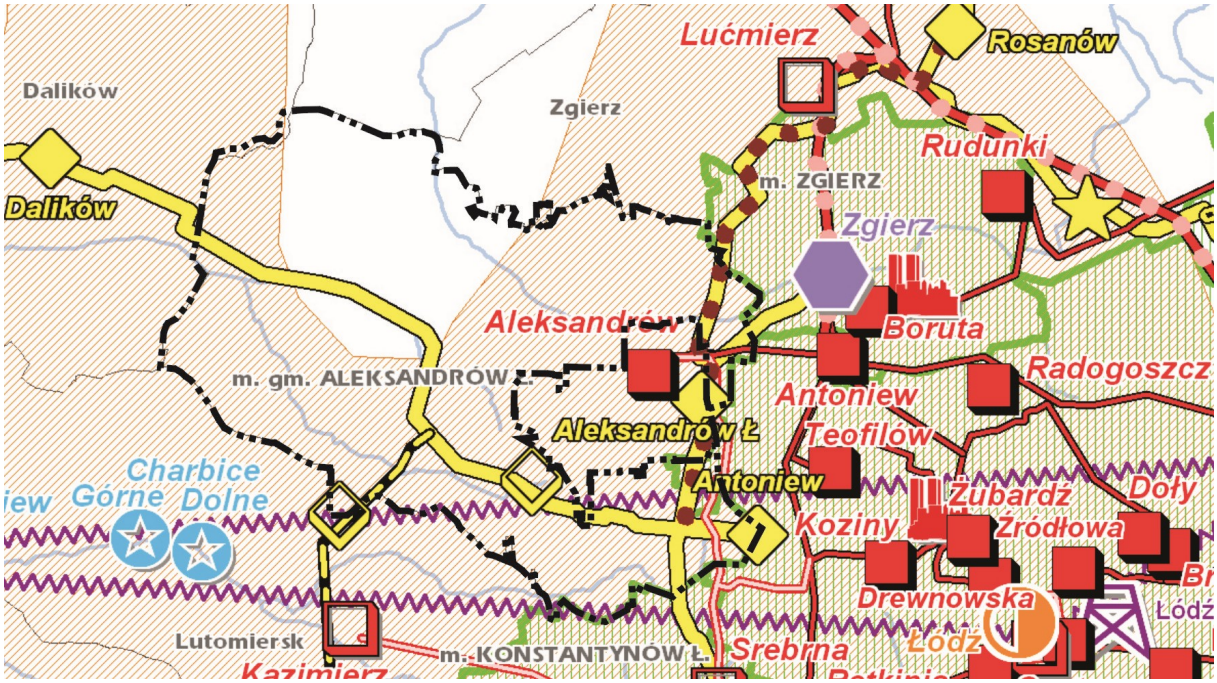
Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

W zakresie zwiększenia dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury dla terenu gminy Aleksandrów Łódzki, Plan wyznacza działania w trzech obszarach:
1. Energetyka i dostępność do mediów informacyjnych,
2. Układ drogowy,
3. Rozwój gospodarki ściekowej,
4. Układ kolejowy,

W zakresie energetyki i dostępności do mediów informacyjnych – Bezpieczeństwa energetycznego województwa, Plan ustala wytyczne w zakresie trzech obszarów:
1. Wzmocnienie systemu energetycznego regionu,
2. Poprawa zaopatrzenia w gaz,
3. Zwiększenie produkcji energii ze źródeł odnawialnych.

W zakresie poprawy bezpieczeństwa energetycznego, dla terenu gminy Aleksandrów Łódzki przewidziano następujące zadania: budowę linii elektroenergetycznej 110 kV, a także modernizację biegnącego z miasta w kierunku północnym gazociągu wysokiego ciśnienia oraz budowę stacji redukcyjno – pomiarowych I-go stopnia, budowa projektowanego gazociągu zasilającego Lutomiersk i Wodzierady z włączeniem w istniejący gazociąg DN 250 Turek-Łódź jest bardo odsunięta w czasie i do końca nie wiadomo czy będzie realizowana. Teren gminy Aleksandrów Łódzki jest także położony w strefie wód geotermalnych preferowanych do ciepłownictwa, których wykorzystanie także może przyczynić się do poprawy bezpieczeństwa energetycznego całego województwa łódzkiego.
Wschodni skrawek gminy Aleksandrów Łódzki obejmuje także realizację metropolitalnej sieci szerokopasmowego dostępu do Internetu, prowadzoną w ramach zwiększania dostępności województwa poprzez zwiększenie dostępności do mediów informacyjnych (rys. 31)

Rys. 31. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie zwiększania dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

W zakresie Układu drogowego, Plan ustala następujące wytyczne dla gminy Aleksandrów Łódzki:

- realizację drogi ekspresowej S-14, przebiegającej przez wschodnie tereny gminy, w układzie północ – południe,
- podwyższenie klas dróg krajowych do klas GP – głównej ruchu przyspieszonego lub G – głównej,
- podwyższenie klas dróg powiatowych do klasy Z – zbiorczej,
- budowę obwodnicy miasta Aleksandrów Łódzki (rys. 32).

W zakresie rozwoju gospodarki ściekowej, w oparciu o dokumenty rządowe, w tym „Aktualizacji Krajowego Programu Oczyszczania ścieków Komunalnych" i „PO Infrastruktura i Środowisko" i wytyczne z Planu zakłada się rozbudowę sieci kanalizacyjnej i rozbudowę gminnej oczyszczalni ścieków wraz z modernizacją istniejącej sieci i urządzeń.

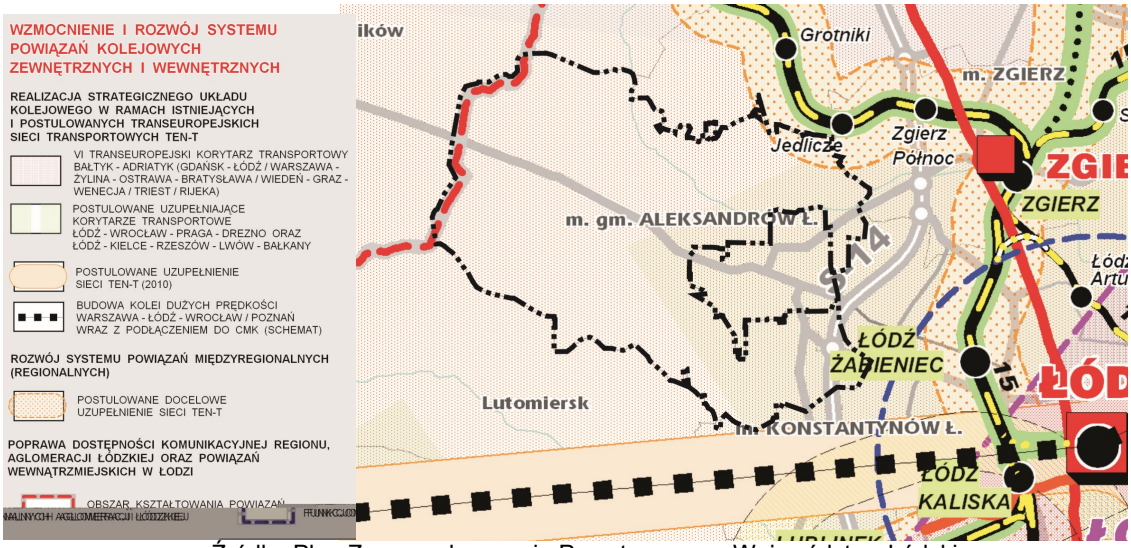
Jak już wyżej wspomniano, w gminie jest w trakcie realizacji projekt p.n. „Kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie gminy Aleksandrów Łódzki", obejmujący swym zasięgiem m. Aleksandrów Łódzki, miejscowości Rąbień, RąbieńAB i Antoniew oraz przebudowę oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj.

Rys. 32. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie zwiększania dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ drogowy.

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

W zakresie Układu kolejowego, Plan zalicza wschodni teren gminy Aleksandrów Łódzki do terenu postulowanego uzupełnienia korytarzy transportowych, zaś jej zachodni teren do VI transeuropejskiego korytarza transportowego (rys. 33).

Rys. 33. Wytyczne z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego dla gminy Aleksandrów Łódzki w zakresie zwiększania dostępności województwa poprzez rozwój ponadlokalnych systemów infrastruktury. Układ kolejowy.



Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego.

Na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi, przyjęty Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r.

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz plan zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi wyznacza cele oraz kierunki rozwoju przestrzennego w następujących sferach działań:

- *osadnictwo,*
- *transport,*
- *infrastruktura techniczna,*
- *środowisko przyrodnicze,*
- *dziedzictwo kulturowe,*
- *turystyka i rekreacja,*
- *krajobraz i ład przestrzenny,*
- *obronność i bezpieczeństwo,*
- *obszary funkcjonalne.*

Plan zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego wskazuje miasto i gminę Aleksandrów łódzki w hierarchii funkcjonalnej ośrodków osadniczych jako ośrodek lokalny, dla którego zakłada się rozwój atrakcyjnych, wysokiej jakości terenów inwestycyjnych o dobrej dostępności komunikacyjnej, wyposażonych w podstawowe elementy infrastruktury technicznej. Aleksandrów Łódzki został wskazany jako uzupełniający biegun wzrostu miejskiego obszaru funkcjonalnego Łodzi.

Plan zakłada działania dotyczące rozwoju infrastruktury technicznej w zakresie:

- układu drogowego: budowę preferowanych obwodnic w ciągu dróg krajowych (DK72),

- energetyki: budowę, modernizację, przebudowę linii 110 kV i stacji 110/15 kV, w tym m.in. budowę linii kablowych: Konstilana - Lublinek – Srebrna – Koziny – Aleksandrów Łódzki,

- ciepłownictwa: budowę, rozbudowę ciepłowni i kotłowni miejskich, w tym m.in. rozbudowę ciepłowni i kotłowni miejskiej oraz rozbudowę i modernizację sieci ciepłowniczych w mieście Aleksandrów Łódzki,

- kanalizacji: budowę, rozbudowę zbiorczych systemów kanalizacji w wyznaczonych zasięgach aglomeracji oraz budowę, rozbudowę i modernizację oczyszczalni ścieków w Aleksandrowie Łódzkim oraz na obszarze wiejskim Aleksandrowa Łódzkiego.

Przewiduje się także realizację zbiorników małej retencji wynikających z planów zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszarów dorzeczy: Wisły, Odry.

Dla miasta i gminy Aleksandrów Łódzki wskazany jest rozwój turystyki, poprzez budowę, rozbudowę i poprawę jakości bazy oraz oznakowania atrakcji na rzecz kształtowania turystyki kulturowej poprzemysłowej opartej na miejscowościach z XIX-wiecznym dziedzictwem wielokulturowym i poprzemysłowym.

10.4. Zadania do realizacji ponadlokalnych i lokalnych celów publicznych

Na obszarze Gminy Aleksandrów Łódzki nie występują przedsięwzięcia umieszczone w programach zadań rządowych.

10.4.1. Cele ponadlokalne

W granicach gminy, zgodnie z planem województwa, wskazano propozycje zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

1) w zakresie komunikacji i transportu:
   a) modernizacja dróg krajowych nr 71 relacji i 72 relacji
   b) budowa obwodnicy miasta Aleksandrów Łódzki w ciągach dróg krajowych nr 71 i nr 72,
   c) budowa drogi ekspresowej S-14 i powiązania drogi krajowej 71 z węzłem „Łódź-Teofilów" zlokalizowanego na tej drodze,
2) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) modernizacja i budowa sieci kanalizacyjnej, modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków (w Rudzie Bugaj) wraz modernizacją gospodarki osadowej,
   b) budowa linii elektroenergetycznej 110kV: Lublinek - Konstantynów – Aleksandrów Łódzki,
   c) modernizacja istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego z miasta w kierunku północnym,
   d) planowana budowa stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia.
3) w zakresie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu - postulowane OCHK:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnicki",
   b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i dorzecze Sokołówki".

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planem zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi, przyjętym Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. wskazano do realizacji inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którą jest dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Aleksandrów Łódzki.

10.4.2. Cele lokalne

O ile na tym etapie można zdefiniować ponadlokalne cele publiczne, gdyż dysponujemy skończonymi dokumentami, na podstawie których je określamy to określenie celów lokalnych może być nieprecyzyjne, gdyż prace w tym temacie są w toku.

1) w zakresie komunikacji i transportu:
   a) budowa, remonty i modernizacja dróg gminnych,
   b) budowa sieci komunikacji pieszo-rowerowej,
   c) budowa obwodnicy miasta Aleksandrów Łódzki w ciągach dróg krajowych nr 71 i nr 72 – współpraca.
2) w zakresie infrastruktury technicznej:

a) rozbudowa sieci wodociągowej,
b) realizacja programu rozbudowy kanalizacji sanitarnej,
c) budowa sieci kanalizacji deszczowej:

3) w zakresie ochrony wartości kulturowych i budowania tożsamości
   a) dalsza rewitalizacji centrum miasta
4) w zakresie rozwoju mieszkalnictwa:
   a) budowa lokali komunalnych i socjalnych.

11. SYNTEZA ANALIZY UWARUNKOWAŃ ROZWOJU GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

11.1. Analiza S.W.O.T. dla Gminy Aleksandrów Łódzki

Analiza obejmuje w sposób syntetyczny istniejące i przewidywane uwarunkowania wewnętrzne i zewnętrzne rzutujące na możliwości rozwoju miasta i terenów wiejskich gminy. Metodą SWOT, dokonano identyfikacji silnych i słabych stron oraz szans i zagrożeń rozwoju miasta.

Analiza ta daje wyjście dla określenia optymalnych kierunków działań w zakresie instrumentów dostępnych w gospodarce przestrzennej służących społeczno-gospodarczemu rozwojowi gminy w poszanowaniu walorów przyrodniczych, kulturowych i ekonomicznych przestrzeni.

S - strenght – siła, W - weekness – słabość, O - opportunity – szansa, T - threat – zagrożenie

Analiza zbiorcza

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Proinwestycyjne nastawienie władz gminy 2. Jeden z najniższych podatków w województwie 3. Duża aktywność społeczna i gospodarcza mieszkańców 4. Funkcjonowanie dużych, rozwijających się przedsiębiorstw w Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej 5. Konsekwentnie realizowana polityka inwestycyjna miasta 6. Wolne, w niższych cenach niż w Łodzi tereny inwestycyjne 7. Wysokie walory środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji oraz tworzące dogodne warunki dla zamieszkiwania. 8. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej. 9. Rozpoczęty program rewitalizacji centrum miasta 10. Rozpoczęty program rozbudowy systemów kanalizacji sanitarnej i modernizacji oczyszczalni ścieków	1. Wysoki udział ludności utrzymujących się z rolnictwa na terenach o niskiej przydatności rolniczej 2. Brak instytucji stymulujących rozwój przedsiębiorczości 3. Brak uzbrojonych terenów inwestycyjnych na obszarze gminy, poza Aglomeracją Aleksandrowa Łódzkiego 4. Zdegradowany obszar centralnej części miasta wymagający dalszej rewitalizacji. 5. Słabo rozwinięta infrastruktura i poziom usług towarzyszących turystyce 6. Przebieg przez miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego 7. Brak systemów odprowadzania ścieków na obszarach wiejskich 8. Zły stan techniczny dróg
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Pozyskanie środków unijnych na rozwój gminy. 2. Rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych. 3. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku. 4. Stworzenie i realizacja programu rewitalizacji układów i obiektów wartościowych kulturowo. 5. Rozwój budownictwa mieszkaniowego, agroturystyki i budownictwa letniskowego 6. Objęcie ochroną form przyrodniczych.	1. Zubożenie społeczeństwa 2. Starzenie się społeczeństwa 3. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy. 4. Niewystarczający poziom absorpcji środków unijnych. 5. Brak wyprzedzających działań inwestycyjnych gminy w odniesieniu do terenów przeznaczonych pod inwestycje.

7. Budowanie wizerunku miasta i gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i wypoczynku oraz jego promocja. 8. Posiadanie aktów prawa miejscowego (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy) chroniących i kształtujących tereny wartościowe przyrodniczo i kulturowo	6. Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego. 7. Transport przez centrum miasta materiałów niebezpiecznych – możliwość powstania zagrożeń nadzwyczajnych. 8. Brak działań na rzecz budowy obwodnic centrum miasta i powiązania z drogą S-14 9. Nadmierne tworzenie nowych terenów inwestycyjnych, w sytuacji gdy są rezerwy terenowe wyznaczona w obowiązujących planach miejscowych

Analiza sektorowa

Sytuacja społeczno – gospodarcza

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej 2. Położenie miasta w rejonie atrakcyjnym przyrodniczo dla rozwoju turystyki 3. Istnienie dużych rynków zbytu w bezpośredniej bliskości gminy 4. Funkcjonowanie dużych, rozwijających się przedsiębiorstw , duża ilość małych i średnich 5. Utworzenie podstrefy Łódzkiej Specjalnej Strefie Ekonomicznej 6. Duży udział ludności w wieku produkcyjnym 7. Wolne tereny pod inwestycje 8. Niskie ceny gruntów 9. Wzrost poziomu wykształcenia mieszkańców 10. Rezerwa siły roboczej, niskie koszty pracy i ceny działek pod budowę obiektów produkcyjnych 11. Zaplecze do nowoczesnych, wymagających niewielkich powierzchni i średnich warunków glebowych form przemysłu rolnego (np. wierzba energetyczna, ogrodnictwo) 12. Proinwestycyjne nastawienie władz samorządowych gminy 13. Jedne z najniższych podatków w województwie 14. Wieloletni i konsekwentnie realizowany program inwestycyjny miasta 15. Dobrze rozwinięta sieć usług oświaty, kultury i ochrony zdrowia 16. Wolne tereny pod budownictwo mieszkaniowe, letniskowe i rekreacyjne 17. Rozbudowana baza sportowa, pływalnia, hala sportowa	1. Emigracja produkcyjnej grupy wiekowej, młodych osób z wyższym wykształceniem 2. Brak struktur instytucjonalnych i mechanizmów społecznych stymulujących rozwój miasta i gminy 3. Starzenie się społeczeństwa 4. Niski poziom wykształcenia społeczeństwa 5. Wysoki poziom bezrobocia o charakterze strukturalnym dotyczący zwłaszcza osób młodych 6. Brak grup producenckich rolników i zakładów przetwórczych 7. Malejąca dynamika przyrostu podmiotów gospodarczych 8. Brak pozytywnych doświadczeń w pozyskiwaniu funduszy zewnętrznych na realizację przedsięwzięć 9. Brak instytucji wspierania przedsiębiorczości 10. Niska dochodowość pracy w rolnictwie brak alternatywnych źródeł dochodu spoza rolnictwa 11. Niska jakość rolniczej przestrzeni produkcyjnej 12. Brak uzbrojonych terenów pod inwestycje i budownictwo mieszkaniowe w gminie 13. Dekapitalizacja komunalnych zasobów mieszkaniowych. 14. Brak lokali socjalnych 15. Niedostateczny dostęp do internetu
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Pozyskanie funduszy na realizację projektów w zakresie rozwoju społeczeństwa obywatelskiego, kultury, edukacji, infrastruktury, ochrony środowiska 2. Uzbrajanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i pod tereny inwestycyjne 3. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku 4. Wykorzystanie możliwości obsługi ruchu tranzytowego wykorzystujących walory	1. Ubożenie społeczeństwa 2. Odpływ wykwalifikowanych kadr do ośrodków o większej atrakcyjności rynku pracy 3. Spadek przyrostu naturalnego 4. Spadek konkurencyjności miejscowych przedsiębiorstw, zawężenie rynków zbytu 5. Brak absorpcji środków unijnych 6. Niewystarczająca współpraca samorządu lokalnego z przedsiębiorcami 7. Pasywna i roszczeniowa postawa części

przyrodnicze i kulturowe 5. Rozwój turystyki, agroturystyki i budownictwa letniskowego 6. Realizacja budynków z lokalami socjalnymi 7. Tworzenie obszarów zorganizowanej aktywności gospodarczej 8. Promocja gminy jako miejsca atrakcyjnego dla inwestowania, zamieszkania i rozwoju 9. Rozwój przedsiębiorczości i aktywności społecznej 10. Napływ kapitału zagranicznego i inwestorów	mieszkańców 8. Niskie tempo zmian strukturalnych w rolnictwie 9. Marginalizacja i wysokie bezrobocie w regionie łódzkim 10. Brak instrumentów wspierania przedsiębiorczości i redukcji bezrobocia 11. Słaba kondycja finansowa samorządów 12. Brak reformy finansów publicznych 13. Niestabilny i niespójny system prawny 14. Nieadekwatny podział środków finansowych w stosunku do ilości zadań przekazanych gminom

Środowisko przyrodnicze i kulturowe

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Zróżnicowane formy ochrony przyrody: rezerwat przyrody, lasy, projektowane OCHK, pomniki przyrody 2. Wysoki wskaźnik lesistości 3. Czyste środowisko naturalne 4. Funkcjonujące powiązania ekologiczne z zewnętrznymi układami przyrodniczymi 5. Wysokie walory krajobrazowe i środowiska przyrodniczego służące rozwojowi rekreacji 6. Zróżnicowanie przestrzennych struktur przyrodniczych i urbanistycznych 7. Istnienie obiektów o znaczących walorach kulturowych i historycznych 8. Oferta kulturalna oraz aktywność sportowa i rekreacyjna w mieście	1. Wysoki stopień zanieczyszczenia wód powierzchniowych 2. Występowanie „szpecących" obiektów w obszarach o wykształconym historycznie charakterze zabudowy 3. Konieczność rozbudowy sieci wodociągowej i programu budowy rozwiązań zapewniających odprowadzanie ścieków sanitarnych w obszarach wiejskich 4. Słabo rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej w mieście, funkcjonowanie systemu ogólnospławnego 5. Niski poziom skanalizowania gminy 6. Niski poziom świadomości mieszkańców w zakresie edukacji ekologicznej 7. Dzikie wysypiska odpadów, zanieczyszczenie lasów 8. Brak systemu monitoringu środowiska 9. Zły stan techniczny obiektów zabytkowych
SZANSE	**ZAGROŻENIA**
1. Realizacja przy wsparciu środkami zewnętrznymi działań rewitalizacyjnych w obszarze miasta 2. Wykorzystanie obiektów zabytkowych dla budowania wizerunku i tożsamości miasta 3. Budowa wizerunku gminy jako miejsca atrakcyjnego dla zamieszkania i wypoczynku 4. Oferta, po korzystnych cenach, gruntów pod budownictwo mieszkaniowe i rekreacyjne, położonych na terenach o wysokich walorach przyrodniczych 5. Ośrodek Edukacji Ekologicznej i Rekreacji w Sobieniu 6. Funkcjonowanie i rozbudowa sezonowego ośrodka wodnego w Zgniłym Błocie o funkcji rekreacji, sportu i turystyki 7. Objęcie ochroną prawną form przyrodniczych 8. Wzrost popularności aktywnych form wypoczynku wykorzystujących walory przyrodnicze i kulturowe 9. Stworzenie kompleksowego, informacyjno - promocyjnego serwisu internetowego 10. Posiadanie aktów prawa miejscowego	1. Brak działań mających na celu ochronę i rewitalizację środowiska kulturowego i przyrodniczego. 2. Brak wsparcia finansowego dla działań na rzecz ochrony zabytków 3. Brak akceptacji przez mieszkańców działań „ekologicznych" władz miasta. 4. Nieuporządkowana gospodarka wodno – ściekowa 5. Wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych 6. Zbyt niskie nakłady na promocję kultury i sportu

(miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego) chroniących i kształtujących tereny wartościowe przyrodniczo i kulturowo	

Komunikacja

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Dobre położenie geograficzne w centrum Polski 2. Dobre położenie miasta względem regionalnej i ogólnopolskiej sieci komunikacyjnej 3. Położenie u zbiegu dróg krajowych nr 71 i 72 4. Rozwinięta sieć dróg powiatowych 5. Ogólnie dobry stan techniczny dróg powiatowych i krajowych 6. Dobre powiązania komunikacją publiczną z Łodzią, Poddębicami, Zgierzem	1. Przebieg przez miasto ruchu tranzytowego i ciężkiego – wysokie obciążenie dróg nieprzystosowanych do jego przeniesienia 2. Transport przez miasto ładunków niebezpiecznych – ryzyko wystąpienia zagrożeń nadzwyczajnych 3. Wysoki poziom emisji hałasu generowany przez ruch samochodowy 4. Zły stan techniczny dróg 5. Niewłaściwe parametry techniczne dróg – niedostosowane do rangi jaką pełnią 6. Zły stan techniczny lub brak chodników dla pieszych 7. Brak ścieżek rowerowych
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Usprawnienie ruchu wewnątrz miasta – wyprowadzenie ruchu tranzytowego z obszaru centrum miasta i powiązanie z układem ponadlokanym 2. Rozbudowa i modernizacja dróg przy wsparciu funduszami zewnętrznymi 3. Budowa obwodnicy drogowej miasta	1. Wzrost natężenia ruchu. 2. Brak działań w zakresie modernizacji układu komunikacyjnego 3. Brak wsparcia finansowego dla działań związanych z realizacją dróg 4. Wystąpienie katastrof komunikacyjnych i technicznych 5. Brak działań na rzecz budowy obwodnic centrum miasta i powiązania z drogą S-14

Infrastruktura techniczna (zaopatrzenie w energię elektryczną, w gaz, wodę, gospodarka ściekowa, gospodarka odpadami)

SIŁY	SŁABOŚCI
1. Pełny i sprawny system zaopatrzenia w energie elektryczną, podjęte działania na rzecz rozbudowy 2. Znaczące rezerwy istniejących ujęć wody 3. Dobrze rozwinięta i systematycznie rozbudowywana na terenie Aglomeracji Aleksandrowa Łódzkiego sieć i urządzenia kanalizacji sanitarnej 4. Dobrze rozwinięta sieć cieplna 5. Modernizowana oczyszczalnia ścieków dla stworzenia rezerwy w jej przepustowości 6. Zakończony proces gazyfikacji miasta 7. Prowadzona gazyfikacja terenów wiejskich 8. Wysoki stopień obsługi w zakresie gromadzenia i wywozu odpadów komunalnych 9. Złoża wód geotermalnych	1. Niski poziom gazyfikacji terenów wiejskich 2. Słabo rozwinięta sieć kanalizacji deszczowej w mieście i Rąbieniu 3. Nieuporządkowana gospodarka ściekowa na terenach wiejskich 4. Niski poziom skanalizowania gminy 5. Niepełne zwodociągowanie gminy - brak wodociągów w niektórych miejscowościach na terenie gminy
SZANSE	ZAGROŻENIA
1. Postęp gazyfikacji terenów wiejskich 2. Rozbudowa i modernizacja sieci wodno-kanalizacyjnych przy wsparciu funduszami zewnętrznymi 3. Wykorzystanie wód geotermalnych jako	1. Brak zainteresowania mieszkańców wykorzystaniem gazu sieciowego do celów grzewczych 2. Wysoki koszt inwestycji infrastrukturalnych 3. Intensywny rozwój zainwestowania

alternatywne źródło ciepła	budownictwem mieszkaniowym jednorodzinnym na terenach wymagających rozbudowy systemów infrastruktury 4. Brak wsparcia środkami zewnętrznymi rozbudowy sieci 5. Brak wzrostu świadomości ekologicznej mieszkańców

11.2. Podsumowanie

Główne wnioski wynikające z przeprowadzonej analizy uwarunkowań są następujące:

1) Miasto Aleksandrów Łódzki i część terenów wiejskich ma bardzo korzystne położenie: w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi i innych mniejszych ośrodków miejskich (Zgierz, Konstantynów Łódzki), w obszarze metropolitarnym łódzkim. Samo położenie gminy generuje różne zjawiska pozytywne i negatywne, najważniejsze z nich to:
   - migracja ludności z dużego miasta na bardziej przyjazne do zamieszkania a ponadto dużo korzystniejsze ze względów ekonomicznych i obsługi administracyjnej tereny wiejskie,
   - duża ilość odbiorców oferty turystyczno-rekreacyjnej gminy Aleksandrów Łódzki, zwłaszcza odpoczynku sobotnio-niedzielnego,
   - łatwy dostęp mieszkańców gminy do dużych ośrodków kultury, nauki (głownie średniej i wyższej) opieki zdrowotnej i administracji wyższego rzędu,
   - powiązania infrastrukturalne, dające możliwość wzajemnej współpracy inwestycyjnej.

   Niestety są również złe strony takiego położenia:
   - przede wszystkim odpływ wykształconych ludzi do pracy w większym mieście,
   - przekształcanie terenów wiejskich w obszary miejskie – duże, zwarte osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej generujące dla gminy duże nakłady finansowe na ich utrzymanie,
   - zanieczyszczenie powietrza spowodowane przez dużych zewnętrznych emiterów i ruch komunikacyjny,
2) Gmina dysponuje rozwijającym się potencjałem ludzkim. Migracja ludności na teren m. Aleksandrowa Łódzkiego i na tereny wiejskie daje dodatni przyrost naturalny, należy się spodziewać, że tendencja ta będzie miała charakter ciągły. Również liczba bezrobotnych systematycznie spada. Niestety spada także wskaźnik przedsiębiorczości mieszkańców gminy, ale ta sytuacja ma przyczyny zewnętrzne, związana jest prawdopodobnie z kryzysem światowym i miejmy nadzieją, że ma charakter przejściowy.
3) Bardzo niepokojącym zjawiskiem jest słaba kondycja rolnictwa, na dodatek na terenie gminy udział dobrych gleb (III kl. bonitacyjna) jest niewielki, zdecydowanie przeważają gleby słabe i najsłabsze. Na terenie gminy znacząca większość, bo aż 73% gospodarstw rolnych ma powierzchnię poniżej 5 ha (w tym 34% poniżej 1ha), duży odsetek gospodarstw (45%) nie prowadzi produkcji rolnej. Tylko 16% wszystkich gospodarstw rolnych jest źródłem utrzymania rolników.

   Prawie połowa gospodarstw jest prowadzona przez osoby bez żadnego wykształcenia. Wiąże się to z koniecznością prowadzenia działań na rzecz aktywizacji rolnictwa – podnoszenia świadomości rolników poprzez kształcenie i wskazywania kierunków nowych, skutecznych form produkcji rolnej, pozwalających na uzyskiwanie korzyści z małych obszarów uprawnych.
4) Zdecydowana większość działających na terenie gminy podmiotów gospodarczych zlokalizowana jest na terenie miasta i we wsiach Rąbień, Rąbień AB i Antoniew, pozostałe wsie w działalności gospodarczej mają bardzo mały udział. Zjawisko to związane jest z dobrym dostępem komunikacyjnych obszarów wykorzystywanych na działalność produkcyjno-usługową oraz z dobrym ich wyposażeniem w infrastrukturę techniczną (woda, kanalizacja, gaz, elektroenergetyka). Tendencja ta z podanych względów będzie się utrzymywać i nowych obszarów dla rozwoju przedsiębiorczości należy szukać w sąsiedztwie już istniejących.

5) Z zapewnieniem korzystnych warunków dla rekreacji i turystyki oraz z słabą kondycją rolnictwa i wykorzystaniem terenów rolnych pośrednio wiąże się zagadnienie programu zalesiania terenów gminy. Na terenie gminy wiele obszarów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym przeznaczonych jest pod zabudowę – głownie mieszkaniową i rekreacyjną, między innymi na prywatnych terenach leśnych. Natomiast w planie brak jest wyznaczenia nowych terenów leśnych rekompensujących straty. Brak decyzji w tym zakresie przy jednoczesnej nadmiernej urbanizacji wsi może doprowadzić do zniszczenia bardzo korzystnych walorów przyrodniczo-krajobrazowych, przyciągających obecnie nowych inwestorów. Ponieważ brak jest wniosków do zmiany studium o możliwość zalesienia gruntów rolnych, należy zapisać w studium prowadzenie przez gminę polityki propagującej zalesianie wyznaczonych w studium terenów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych (V i VI) pod zalesienia.
6) Wyposażenie w infrastrukturę społeczną jest dobre.
7) Analiza środowiska przyrodniczego wykazała jego nie najgorszy stan. Podstawowe zagrożenie stanowić będzie zbyt intensywna urbanizacja obszaru gminy. Najważniejsze zagadnienia, które należy uwzględnić nakreślając kierunki rozwoju gminy to:

- duże walory przyrodniczo-krajobrazowe - gmina posiada wiele cennych obszarów i obiektów prawnie chronionych – rezerwat przyrody, projektowane obszary chronionego krajobrazu, użytki ekologiczne, pomniki przyrody, parki podworskie. Obowiązkowym zadaniem jest ochrona a jednocześnie umiejętnie wykorzystanie dla promocji i rozwoju gminy,
- mało korzystne i niekorzystne warunki gruntowo-wodne dla budownictwa występujące w dnach dolin rzecznych oraz lokalnych obniżeniach terenu. Ze względu na walory przyrodniczo-krajobrazowe i klimatyczne należy je chronić przed zabudową, zalecane pozostawienie jako przestrzenie otwarte, gdyż stanowią korytarze ekologiczne gminy zapewniając lokalne i ponadlokalne powiązania przyrodnicze,
- objęcie ochroną wałów i pagórów wydmowych i ochrona ich przed ekspansją zabudowy, są one cennym walorem krajobrazowym,
- zagrożenie powodziowe oraz duże tereny podtapiane w dolinie rzeki Bzura na całym jej odcinku w granicach gminy stanowi W zasięgu wylewu wielkiej wody należy wprowadzić zakaz zabudowy, który powinien być rozszerzony na obszar podstopień,
- wykluczenie z przeznaczenia pod zabudowę terenów osuwiskowych w dolinie rzeki Bzury,
- ochrona wód podziemnych i powierzchniowych przed zanieczyszczaniem,
- mało korzystna pokrywa glebowa dla rozwoju rolnictwa w gminie. Gleby słabe i najsłabsze stanowią prawie 2/3 powierzchni gminy. Najżyźniejsze gleby III klasy chronione prawnie występują lokalnie zajmując nieznaczną powierzchnię. Dużą wartość dla rolnictwa przy odpowiednich nakładach agrotechnicznych posiadają również gleby IV klasy bonitacyjnej. Ze względu na słabą pokrywę glebową należy ograniczyć przekształcanie gruntów IV klasy bonitacyjnej na cele nierolnicze,
- ochrona krajobrazu, którego największym walorem są kompleksy leśne, których znaczna koncentracja występuje w zachodniej i południowej. Lasy stanowią bardzo ważne węzły w systemie ekologicznym gminy. Ważne jest wykształcenie układu pasmowego, tj. stworzenie tzw. korytarzy ekologicznych, poprzez powiązanie istniejących i nowopowstałych niewielkich (pow. 5 ha) kompleksów leśnych z systemem zadrzewień, co spowoduje powstanie ciągłego systemu przyrodniczego, wpływającego korzystnie na poprawę warunków hydrologicznych gleb, przeciwdziałanie erozji wietrznej i powierzchniowej oraz degradacji ziemi, zwiększenie wodnej retencyjności środowiska i podniesienie różnorodności ekologicznej środowiska. Do realizacji dolesień proponuje się wykorzystać grunty

słabych klas bonitacyjnych: VIz, VI, V, a w wyjątkowych wypadkach IV (gdy wymaga tego zasada racjonalności gospodarki leśnej lub przebiegu granicy rolno-leśnej). Nie wskazane do zalesiania są bagna, torfowiska, wodne nieużytki,

- objęcie postulowanych obszarów cennych przyrodniczo (OChK „Puczniewsko-Grotnickiego" oraz „Bzury i dorzecze Sokołówki") co ma związek z zapewnienie ciągłości przebiegu systemu przyrodniczego gminy. Ochrona przed jego przerwaniem. Odtworzenia lub utworzenie połączeń pomiędzy poszczególnymi fragmentami korytarzy ekologicznych na terenie gminy i powiązanie ich z systemami zewnętrznymi.
- wykorzystanie występujących na znacznej powierzchni złóż geotermalnych.

Ogólny stan sanitarny środowiska gminy należy uznać za dobry, dlatego dotychczas nie był on przedmiotem szczegółowych badań i pomiarów. Występują lokale źródła zagrożeń w postaci oczyszczalni ścieków, zakładów przemysłowych, nielegalnych wysypisk śmieci. Wg badań prowadzonych w ramach monitoringu regionalnego: warunki aerosanitarne gminy są dobre; rzeki Bzura, Bełdówka i Lubczyna posiadają umiarkowany potencjał ekologiczny; wody podziemne wgłębne są bardzo dobrej jakości. Wiele zastrzeżeń budzi stan jakości gleb, które cechuje bardzo duże zakwaszenie.

8) Gmina dysponuje obiektami zabytkowymi wartościowymi kulturowo i historycznie dającymi podstawę dla budowy jej wizerunku i tożsamości. W opracowanej w 2011 r. gminnej ewidencji zabytków występuje wiele obiektów zabytkowych świadczących o tradycjach historycznych obszaru miasta i gminy, należy im się przyjrzeć i podjąć działania w celu ochrony tych najcenniejszych (jak np. budynek mieszkalny przy ul. Ogrodowej 4). Takie działania będą miały znaczący wpływ na promocje turystyki i rekreacji na obszarze gminy, wpływają na walory krajobrazowe i podnoszenie poczucia tożsamości wśród mieszkańców gminy.
   Ważnym działaniem podjętym przez władze gminy jest rewitalizacja centrum miasta, dała ona świetne efekty i powinna być kontynuowana w granicach strefy ochrony konserwatorskiej wyznaczonej w planie miejscowym. Na obszarze gminy programem rewitalizacji powinny być objęte dwory z parkami w Bełdowie, Nakielnicy i Zgniłym Błocie. Udostępnienie tych obiektów do użytku publicznego byłoby znakomitym rozwiązaniem.
9) Sieci infrastruktury technicznej na terenie miasta jest dobrze rozwinięte, problemy pojawiają się na terenach wiejskich, pilne potrzeby w tym zakresie to:
   - elektroenergetyka – brak znaczących rezerw mocy dla większych odbiorców. Problem może być zażegnany m.in. poprzez zrealizowanie inwestycji polegającej na budowie sieci 110kV (Inwestycja będzie realizowana na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki i Konstantynów Łódzki – przewidywane zakończenie 2013 r.),
   - gaz – realizacja sieci gazowej, w miarę potrzeb na terenie gminy poza aglomeracją Aleksandrowa Łódzkiego obejmującą miast, Rąbień, Rąbień AB i Antoniew, która jest zgazyfikowana w 90%,
   - woda – sieć wodociągowa na terenie gminy zaspokaja potrzeby odbiorców w 75%, braki występują na terenach wiejskich, istniejące ujęcia zabezpieczają potrzeby bytowo-gospodarcze,
   - kanalizacja sanitarna - realizacja programu „Kompleksowego rozwiązania gospodarki ściekowej na terenie gminy" pozwoli na zaspokojenie potrzeb najbardziej zurbanizowanych obszarów, tj. miasta i wsi Rąbień, Rąbień AB i Antoniew. Problem powróci wraz z dalszą urbanizacją terenów gminy. Dla terenów typowo wiejskich należy opracować program realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
   - kanalizacja deszczowa – na terenie miasta i wsi Rąbień, Rąbień AB i Antoniew należy systematycznie rozbudowywać i budować sieć kanalizacji deszczowej.
10) Układ komunikacyjny miasta i gminy wymaga zdecydowanej przebudowy, budowy, modernizacji i remontów.

Dążenie do wyprowadzenia z miasta ruchu tranzytowego i zapewnienie obsługi komunikacyjnej sprawnym i wydolnym układem dróg ponadlokalnych może stać się motorem napędowym dla rozwoju gospodarki.

Poważnym problemem jest istniejąca sieć komunikacji lokalnej:

- drogi gminne na obszarach wiejskich i częściowo w mieście wymagają budowy nawierzchni asfaltowej i w miarę potrzeb chodników, oraz parkingów publicznych w mieście,
- niezbędne opracowanie programu budowy ścieżek rowerowych oraz wytyczanie i przygotowanie szlaków rowerowych dla celów rekreacyjnych (w powiązaniu z podobnymi w sąsiednich gminach).

Komunikacja publiczna – rozwija się sama(prywatne firmy) w miarę rosnącego popytu. Dobre powiązania komunikacyjne z Łodzią poprzez komunikację miejską.

11) Analiza potrzeby zmian w zagospodarowaniu przestrzennym wg. złożonych wniosków w kontekście obowiązujących planów miejscowych.

Gospodarka przestrzenna na terenie miasta i gminy prowadzona jest w oparciu o obowiązujące dla całego terenu gminy plany miejscowe. Analiza realizacji planów wykazała, że na terenie miasta i gminy istnieją bardzo duże rezerwy terenowe do wypełnienia.

Analiza złożonych do zmiany studium (a jednocześnie w wielu przypadkach do zmiany obowiązujących planów miejscowych) wniosków osób fizycznych wskazuje:

- na terenie miasta - niewielkie potrzeby wprowadzenia zmian, niebezpiecznym zjawiskiem jest presja zabudowy w sąsiedztwie terenów cennych przyrodniczo, tj. rezerwatu przyrody ”Torfowisko Rabień” oraz doliny rz. Bzury,
- na terenie gminy – złożonych zostało bardzo dużo wniosków (ponad 300), głównie o zmianę przeznaczenia terenów rolnych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w mniejszym stopniu pod zabudowę letniskową i usługowa. W przypadku uwzględnienia wszystkich wniosków powierzchnia przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową w planie miejscowym gminy **wzrosła by o 50%,** a jednocześnie ilość wolnych działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w planie gminy jest równoznaczna z potrzebą wyznaczenia takich nowych terenów, deklarowaną w złożonych wnioskach.

Bardzo niepokojącym zjawiskiem jest presja przeznaczania pod zabudowę dolin rzek i cieków, w tym terenów zalewowych rz. Bzury oraz terenów leśnych. Wśród działek wskazanych do zmiany przeznaczenia dominują węższe lub szersze smugi gruntów rolnych, ciągnące się od drogi przez wieś w głąb terenów rolnych, mające formę „grzebienia” – na przemian: działka rolna, działka pod zabudowę. Największym zainteresowaniem cieszą się sołectwa położone na zachód od miasta Aleksandrów Łódzki. Sytuacja ta ma prawdopodobnie związek z niską aktywnością rolniczą na terenie gminy. Drugim ważnym powodem są walory krajobrazowe tych miejscowości, charakteryzujących się dużymi kompleksami leśnymi i występowaniem zbiorników wodnych.

Przy wskazywaniu nowych kierunków rozwoju przestrzennego należy mieć na uwadze głównie korekty w zakresie przeznaczenia terenów a nie poszukiwanie nowych, obejmujących znaczne obszary terenów pod zabudowę w sytuacji gdy istnieją rezerwy terenowe usankcjonowane prawem miejscowym.

Racjonalna gospodarka przestrzenna, oparta o zrównoważony rozwój daje w efekcie końcowym zawsze wymierne korzyści, niestety dopiero po pewnym czasie, obejmującym życie dwóch, trzech pokoleń. Wówczas naprawienie błędu jest bardzo trudne a czasem wręcz niemożliwe.

W tym miejscu należy przypomnieć, że wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę w studium to następujące problemy:

- presja właścicieli działek na władze gminy, aby opracowały zmiany planu miejscowego,
- nowe plany generują nowe koszty: wykupu terenów pod drogi, budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej a potem jej utrzymania,
- systematyczna degradacja krajobrazu, który był elementem przyciągającym inwestorów,

- wzrost emisji zanieczyszczeń w przypadku stosowania konwencjonalnych źródeł ogrzewania,
- wzrost wytwarzania ścieków bytowych, problemy z odbiorem i unieszkodliwianiem,
- zatracanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych przyciągających turystów,
- konieczność rozbudowy infrastruktury społecznej,

i prawdopodobnie wiele innych.

Zyski – podatki do budżetu gminy, zazwyczaj niższe niż potrzeby związane z utrzymaniem i wyposażeniem tych terenów.

12. ANALIZA POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJOWYCH GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

12.1. Podstawa i zakres opracowania

Pod koniec 2015 r. weszła w życie ustawa dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz.U. 2015, poz. 1777). Art. 41 wyżej wymienionej ustawy wprowadza zmiany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015, poz.1999 z późń. zm.). Modyfikacji uległ m.in. Art. 9, ustawy o planowaniu, do którego dodano ust. 3a w brzmieniu *„Zmiana studium dla części obszaru gminy wymaga dokonania, zarówno w części tekstowej jak i graficznej studium, zmian w odniesieniu do wszystkich treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust. 1."*

Przedmiotem opracowania są analizy, o których mowa w art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wynikające z wprowadzonych punktowych zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

Zmiana „Studium …gminy Aleksandrów Łódzki", dotyczy następujących czterech zmian przeznaczenia terenów:

1. na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki w rejonie ulic Daszyńskiego-Sobieskiego-Rudnej - Pustej zmiana przeznaczenia z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej,
2. na obszarze miejscowości Rąbień AB, przy granicy z miastem Aleksandrów Łódzki, zmiana przeznaczenia z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej,
3. na obszarze Woli Grzymkowej, przy granicy z miastem Aleksandrów Łódzki (w sąsiedztwie ŁSSE), zmiana przeznaczenia z terenów mieszkaniowo - usługowych i rolniczych na tereny usługowo usługowo-produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe,
4. na obszarze Rudy Bugaj zmienia się przeznaczenie terenu rolniczego na teren z możliwością realizacji farmy fotowoltaicznej oraz nieznacznie powiększa tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną.

Wszystkie tereny objęte zmianą studium położone są na obszarze jednostek osadniczych[62] oraz posiadają miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Wpływ wyżej wymienionych zmian powinien zastać przeanalizowany pod kątem ekonomicznym, środowiskowym, demograficznym i społecznym. Należy również sprawdzić czy wprowadzane zmiany są zasadne i czy wynikają z rzeczywistych potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Aleksandrów Łódzki.

---

62 W rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 3003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U.2003 nr 166 poz. 16.12)

12.2. Analiza Demograficzna

12.2.1. Liczba ludności i gęstość zaludnienia

Tabela 42. Liczba ludności w latach 2000-2014 w powiecie zgierskim oraz gminie Aleksandrów Łódzki

nazwa jednostki	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat zgierski	159888	159702	159746	159955	160352	160728	160760	161012	161415	161959	164346	164608	164597	164681	164988
AŁ- cała gmina	25089	25194	25370	25641	25899	26259	26492	26851	27201	27611	28607	29068	29432	29862	30285
AŁ - miasto	20173	20203	20225	20304	20342	20486	20542	20635	20684	20746	21106	21155	21184	21245	21224
AŁ- obszar wiejski	4916	4991	5145	5337	5557	5773	5950	6216	6517	6865	7501	7913	8248	8617	9061

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

Gmina i miasto Aleksandrów Łódzki pod względem liczby mieszkańców, zajmuje drugie miejsce w powiecie. Zamieszkuje ją 30285 osób, co stanowi 18% ludności powiatu zgierskiego[63]. Wśród ogólnej liczby mieszkańców przeważają kobiety - 15 748, co stanowi 52% ogólnej liczby mieszkańców. Jest to typowa dla gmin regionu sytuacja.

Tradycyjnie, miasto charakteryzuje się znacznie większą gęstością zaludnienia (1536 os/km^2)[64], jednak należy zauważyć, że także i obszar wiejski gminy Aleksandrów Łódzki (88 os/km^2)[65], w porównaniu do gmin wiejskich powiatu zgierskiego, zalicza się do gęsto zaludnionych.

Tabela 43. Przyrost Liczby ludności w latach 2000-2014 w powiecie zgierskim oraz gminie Aleksandrów Łódzki

Nazwa jednostki	przyrost [os]	%
Powiat zgierski	5100	3,19%
Aleksandrów Łódzki –cala gmina	5196	20,71%
Aleksandrów Łódzki - miasto	1051	5,21%
Aleksandrów Łódzki – obszar wiejski	4145	84,32%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z BDL

Liczba ludności w powiecie zgierskim w latach 2000-2014 posiadała dodatni trend (wykres 9) na przestrzeni analizowanych 15 lat wzrosła o 5100 osób co stanowi ponad 3% wzrost.

Liczba ludności w gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2000 – 2014 stale wzrastała (wykres 10). W przeciągu analizowanych 15 lat wzrosła o 5196 osób co stanowi ponad 20% przyrost liczny ludności. Jednak zmiany liczby ludności na obszarze wiejskim oraz w mieście nie były jednakowe (wykres 11). Liczba ludności w mieście na przestrzeni 15 badanych lat wzrosła o 1051 osób co stanowi 5% przyrost, podczas gdy na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki – o 4145 osób co stanowi ponad 84% przyrost.

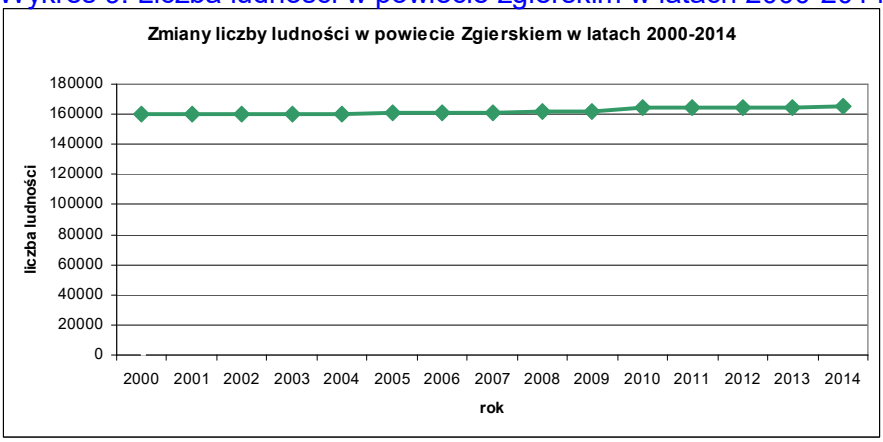
Należy zauważyć, że na terenie gminy miejsko-wiejskiej Aleksandrów Łódzki odnotowano większy wzrost liczby ludności niż na terenie całego powiatu zgierskiego.

63 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.
64 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.
65 Stan na dzień 31 grudnia 2014 r.

Oznacza to, że gmina Aleksandrów-Łódzki bardzo pozytywnie wyróżnia się na tle innych gmin w powiecie, gdzie odnotowano tylko nieznaczne przyrosty bądź spadki liczby ludności.

Zmiany w liczbie ludności warunkowane są trzema czynnikami: przyrostem naturalnym, saldem migracji oraz zmianami w zasięgu terytorialnym jednostki. Ostatni czynnik w gminie Aleksandrów Łódzki na przestrzeni ostatnich lat nie wystąpił, zatem analizie poddane zostaną dwa pierwsze.

Wykres 9. Liczba ludności w powiecie zgierskim w latach 2000-2014

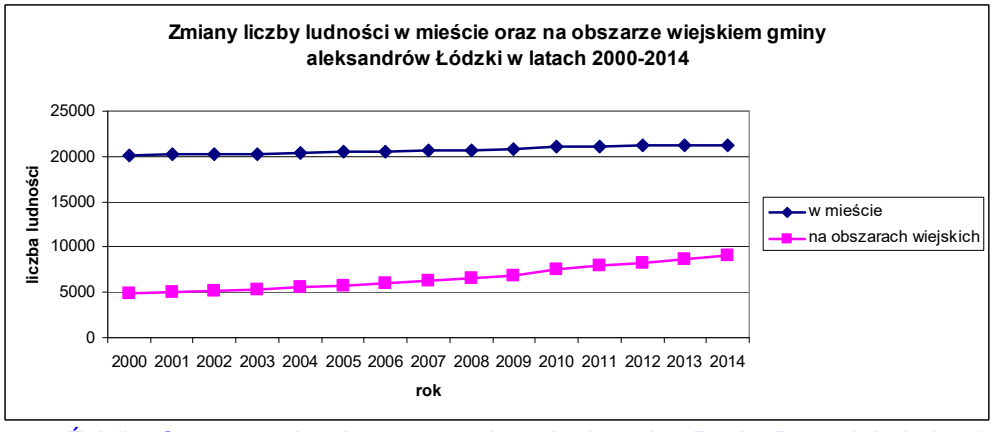


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wykres 10. Liczba ludności w powiecie zgierskim w latach 2000-2014

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wykres 11. Liczba ludności w gminie Aleksandrów Łódzki latach 2000-2014 w mieście oraz na terenach wiejskich



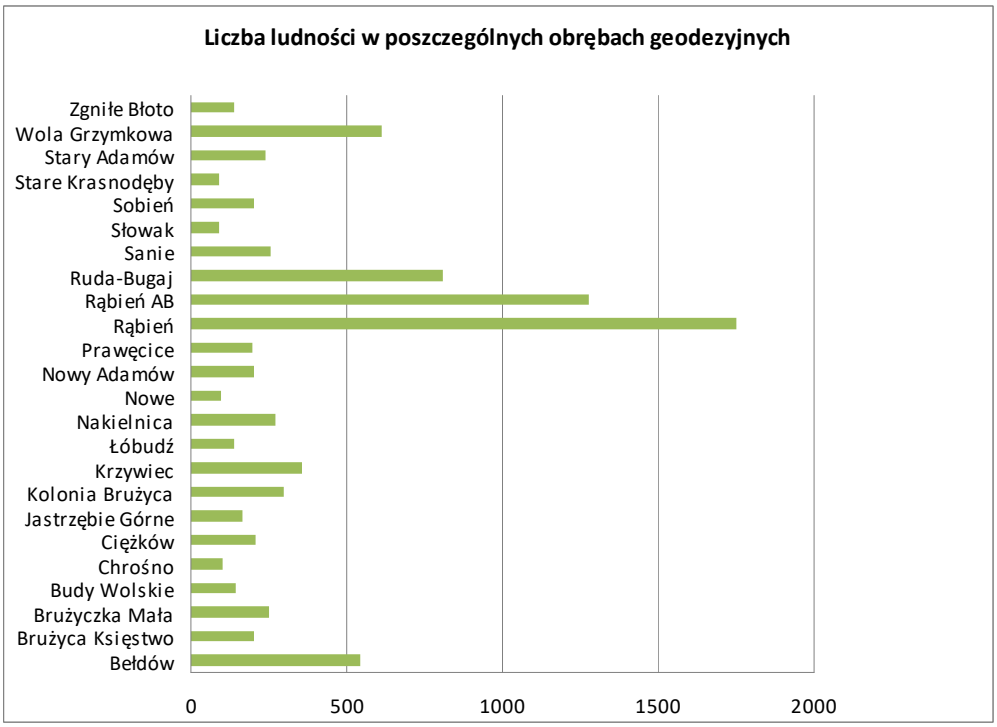
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Liczba ludności i gęstość zaludnienia na obszarach wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki:

Gęstość zaludnienia na obszarach wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki jest zróżnicowana, obręby geodezyjne położone we wschodniej części gminy w sąsiedztwie Łodzi posiadają dużo większą liczbę ludności, a co za tym idzie gęstość zaludnienia, w porównaniu do pozostałych terenów. Największe skupisko ludności występuje na terenie miejscowości Rąbień (1750 os.), Rąbień AB (1276 os.) oraz Antoniew (614os.). Obszary te położone są w bezpośrednim sąsiedztwie Łodzi, stały się naturalnym przedłużeniem miasta. Na ich terenie powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz willowa, tożsama z zabudową występującą na łódzkich peryferyjnych osiedlach.

Wykres 12. Liczba ludności w poszczególnych obrębach gminy Aleksandrów łódzki w roku 2014

Nazwa sołectwa	[os]
Antoniew	**614**
Bełdów	**545**
Brużyca Księstwo	200
Brużyczka Mała	**251**
Budy Wolskie	**144**
Chrośno	**101**
Ciężków	**205**
Jastrzębie Górne	**166**
Kolonia Brużyca	**296**
Krzywiec	**354**
Łobódź	139
Nakielnica	**272**
Nowe Krasnodęby	**94**
Nowy Adamów	**200**
Prawęcice	**199**
Rąbień	**1750**
Rąbień AB	**1276**
Ruda-Bugaj	**807**
Sanie	**255**
Słowak	**91**
Sobień	**202**
Stare Krasnodęby	**91**
Stary Adamów	**239**
Wola Grzymkowa	**614**
Zgniłe Błoto	**136**



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Aleksandrów Łódzki

12.2.2. Przyrost naturalny

Tabela 44. Przyrost naturalny w latach 2000-2014 w powiecie zgierskim oraz gminie Aleksandrów Łódzki

Nazwa jednostki	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
Powiat zgierski	-442	-635	-512	-496	-412	-537	-465	-501	-369	-247	-260	-492	-512	-548	-438
Aleksandrów Łódzki - gmina	-72	-120	-33	-60	-43	-68	-16	-50	-30	-31	-1	-41	-45	-64	-68
Aleksandrów Łódzki - miasto	-67	-95	-24	-49	-59	-72	3	-52	-45	-24	-21	-43	-50	-92	-69
Aleksandrów Łódzki - obszar wiejski	-5	-25	-9	-11	16	4	-19	2	15	-7	20	2	5	28	1

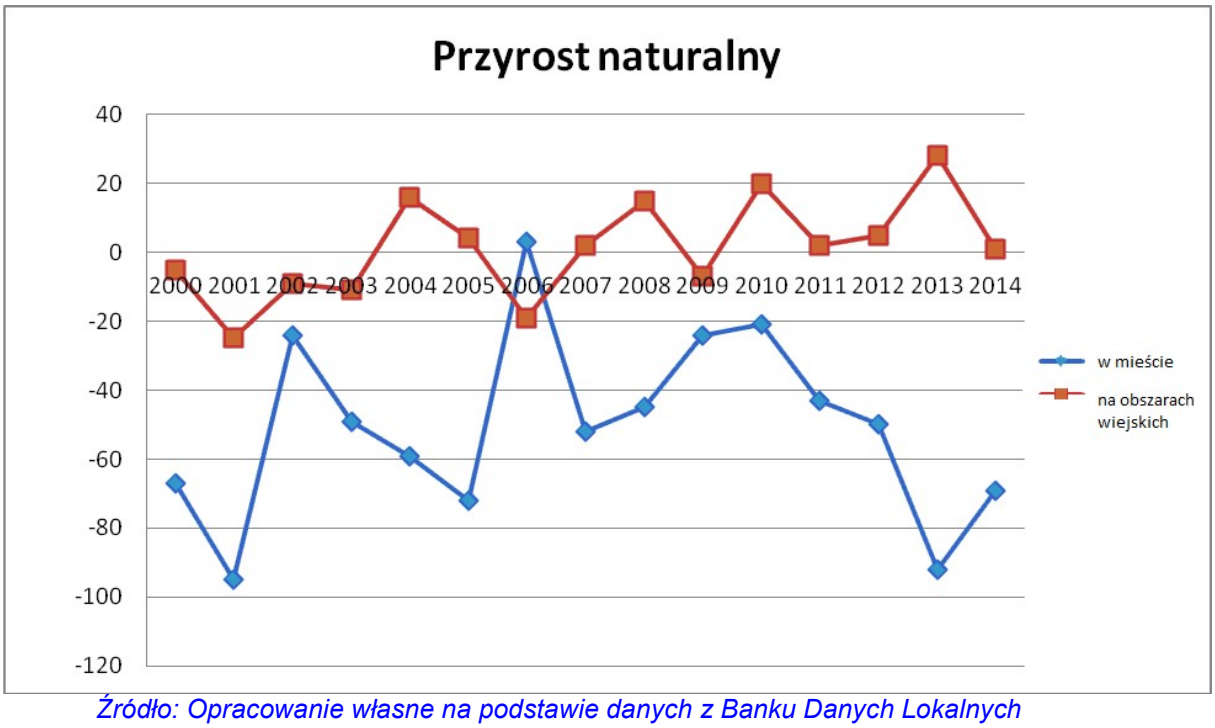
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Przyrost naturalny na terenie powiatu zgierskiego był w całym okresie od roku 2000 do roku 2014, ujemny i osiągnął w roku 2014 poziom –438, co jest równe wskaźnikowi – 2,6 ‰ .

Podobny trend utrzymuje się w gminie Aleksandrów Łódzki w 2014 r. przyrost naturalny osiągnął poziom -68.co daje wartość wskaźnika przyrostu naturalnego równy -2,2 ‰. Należy zwrócić uwagę na zróżnicowanie trendu w zależności od roku. Najniższy przyrost naturalny odnotowano w 2001r. w wartościach bezwzględnych wyniósł -120, natomiast najwyższy odnotowano w 2010 r. kiedy wyniósł -1.

Na terenie miasta Aleksandrów Łódzki na przestrzeni analizowanych 15 lat przyrost naturalny był również zawsze ujemny. W 2014 r. osiągnął wartość -69. W przeliczeniu na liczbę ludności, wartość wskaźnika przyrostu naturalnego wyniosła w 2014 roku -3,3 ‰. Odmienna sytuacja panuje na obszarach wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki, w analizowanym okresie występował trend zmienny, od roku 2010 obserwowany jest dodatni przyrost naturalny. W 2014 r. osiągnął wartość 1. W przeliczeniu na 1000 ludności, wartość wskaźnika przyrostu naturalnego wyniosła w 2014 roku 0,1.

Wykres 13. Przyrost naturalny w wartościach bezwzględnych na terenie miasta oraz obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2000 – 2014.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

12.2.3. Saldo migracji

Tabela 45. Saldo migracji w latach 2000-2014 w powiecie zgierskim oraz gminie Aleksandrów Łódzki

nazwa jednostki	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba
Powiat zgierski	303	373	525	603	737	725	594	874	732	779	828	691	569	638	799
Aleksandrów Łódzki	161	186	242	333	268	386	283	417	383	416	408	502	399	457	485
Aleksandrów Łódzki - miasto	82	100	68	147	80	190	61	159	81	93	84	92	77	124	56
Aleksandrów Łódzki - obszar wiejski	79	86	174	186	188	196	222	258	302	323	324	410	322	333	429

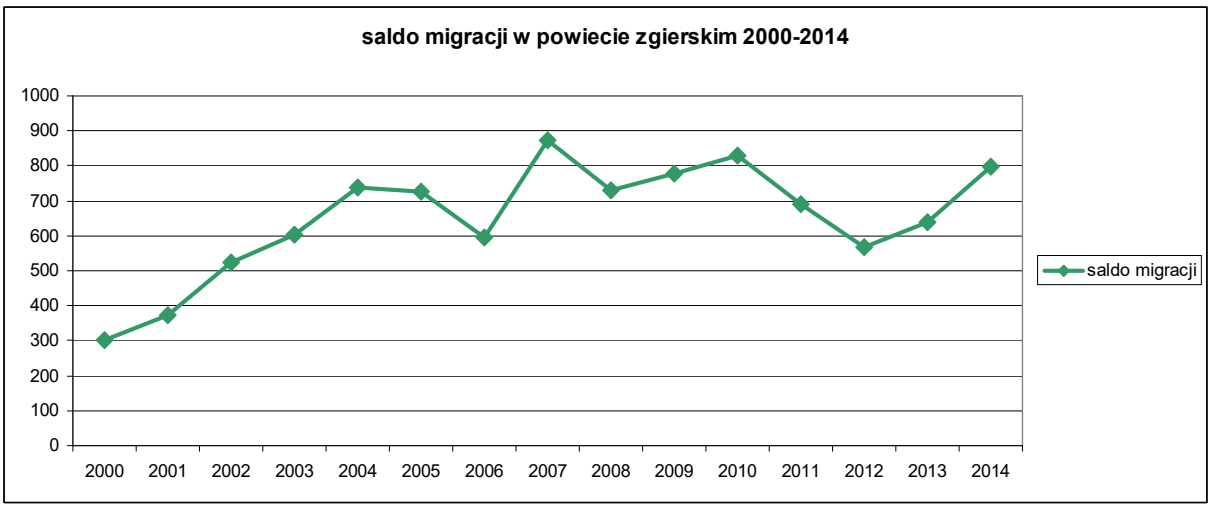
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Saldo migracji we wszystkich analizowanych jednostkach administracyjnych utrzymuje się na dodatnim poziomie.

W powiecie zgierskim na przestrzeni lat 2000-2014 można zauważyć trend zmienny (wykres 5).W latach 2000-2004 miał tendencję rosnącą, w późniejszym okresie posiadał tendencje zmienną.

W 2000 r. w wartościach bezwzględnych saldo migracji wyniosło 303 (co jest równe wskaźnikowi 1,9 ‰), natomiast w 2014 roku 799 (co jest równe wskaźnikowi 4,84 ‰).

Wykres 14. Saldo migracji w wartościach bezwzględnych na terenie powiatu zgierskiego w latach 2000 – 2014.

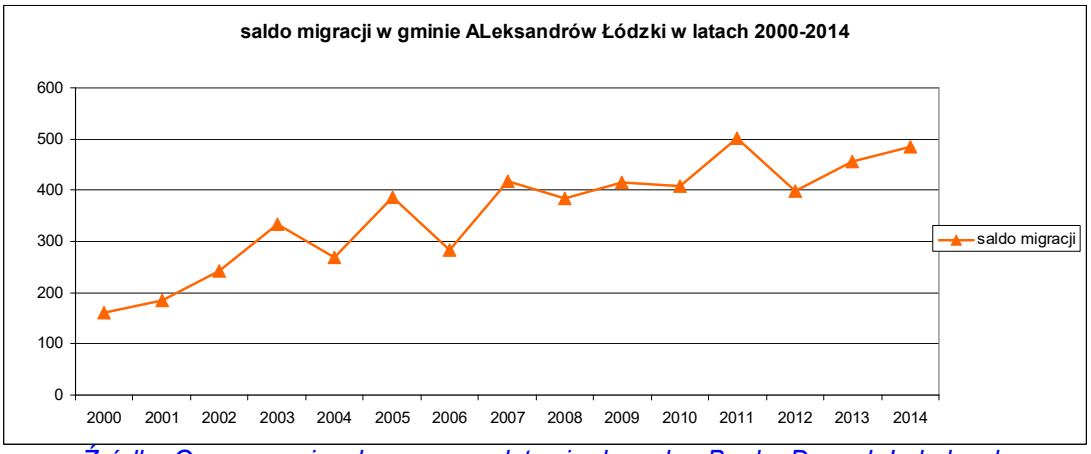


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

W gminie Aleksandrów Łódzki można zaobserwować podobne tendencje do występujących w całym powiecie zgierskim (wykres 6). W latach 2000-2003 r. występował trend rosnący, natomiast w latach 2004-2014 zmienny.

W wartościach bezwzględnych saldo migracji w 2000r wyniosło 161 (co jest równe wskaźnikowi 6,42 ‰), natomiast w 2014 roku 485 (co jest równe wskaźnikowi 16,71‰).

Wykres 15. Saldo migracji w wartościach bezwzględnych na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2000 – 2014

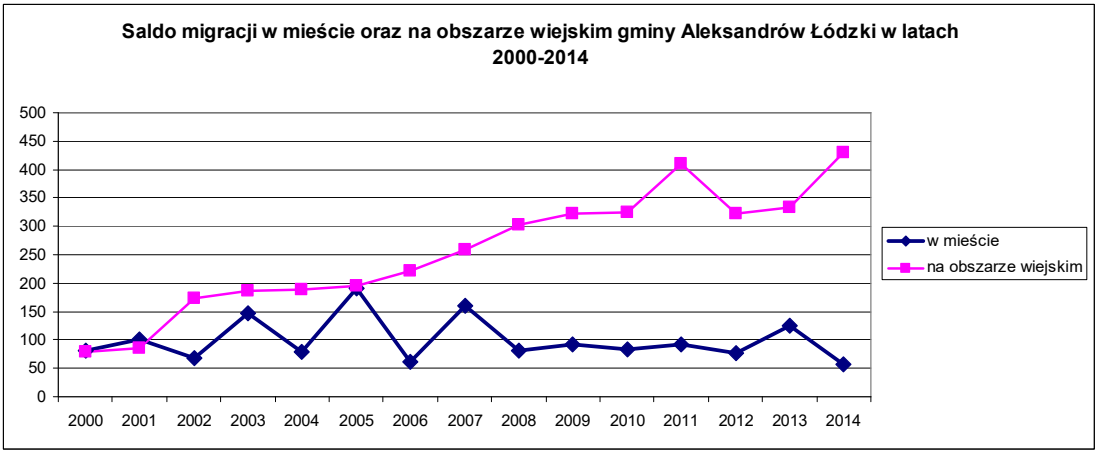


Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wysoki wskaźnik salda migracji na terenie gminy Aleksandrów Łódzki jest głównie spowodowany migracjami ludności na obszary wiejskie gminy, gdzie z roku na rok dynamicznie wzrasta liczba napływających osób (wykres 7). W 2000 r. wartość bezwzględna salda migracji wyniosła 79 (co jest równe wskaźnikowi 16,08‰) natomiast w 2014 r. 429 (co jest równe wskaźnikowi 47,35‰).

Mniejsze znaczenie ma napływ ludności do miasta, tam saldo migracji wykazuje tendencję zmienną. W 2000 r. wartość bezwzględna salda migracji wyniosła 82 (co jest równe wskaźnikowi 4,06‰) natomiast w 2014 r. 56 (co jest równe wskaźnikowi 2,64‰).

Wykres 16. Saldo migracji w wartościach bezwzględnych na terenie miasta oraz obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2000 – 2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Struktura migracji w gminie Aleksandrów Łódzki:

Tabela 46. Struktura meldunków w gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2000-2014

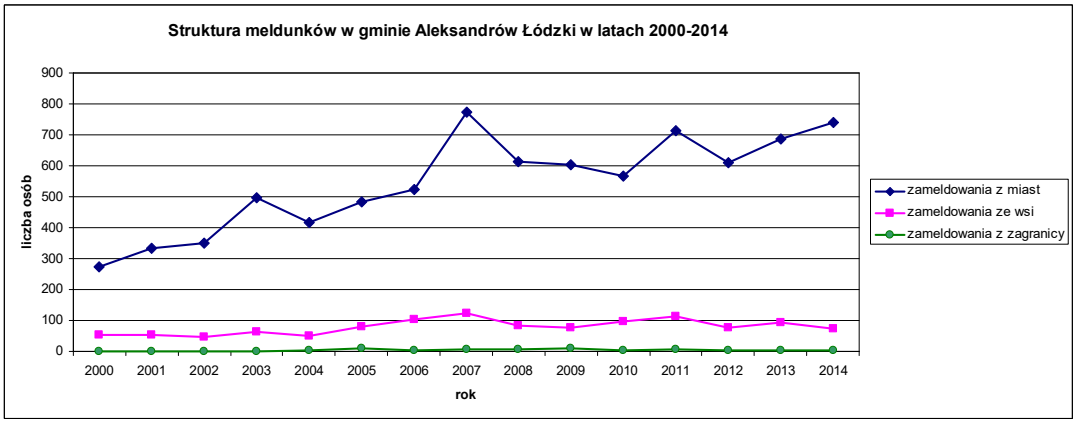
Nazwa jednostki	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
zameldowania z miast	272	333	349	498	417	483	524	772	612	602	566	714	610	687	741
zameldowania ze wsi	54	54	46	65	51	81	104	122	85	78	97	114	76	93	75
zameldowania z zagranicy	1	0	1	0	3	9	3	8	7	11	3	8	5	5	3

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Na przestrzeni analizowanych 15 lat wśród osób napływających na teren gminy Aleksandrów Łódzki, znaczną większość stanowili mieszkańcy miast (wykres 17), głównie Łodzi. Osoby napływające z terenów wiejskich stanowią niewielki odsetek imigrantów kształtujący się w przedziale 9-16%, liczba osób napływających z zagranicy jest nieznaczna, stanowi poniżej 1%.

Należy zauważyć, że dane mówiące o liczbie meldunków nie oddają skali zjawiska migracji na teren gminy Aleksandrów Łódzki. Jest to związane z ogólnym trendem polegającym na przeprowadzaniu się osób w wieku produkcyjnym, pracujących w Łodzi, na peryferia metropolii (obszary wiejskie gminy Aleksandrów Łódzki), jednak bez zmiany meldunku. Gmina graniczy bezpośrednio z Łodzią, jest w strefie jej funkcjonalnego wpływu.

Wykres 17. Struktura meldunków w gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2000-2014



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wnioski

Na przestrzeni analizowanych 15 lat liczba ludności w gminie Aleksandrów Łódzki cały czas wzrastała. Jest to spowodowane dodatnim saldem migracji, zwłaszcza dużą liczbą osób napływających z miast na obszar wiejski gminy (położony w sąsiedztwie Łodzi).

Gmina Aleksandrów Łódzki wyróżnia się bardzo pozytywnie na tle innych gmin powiatu zgierskiego. Wykazuje odmienne tendencje demograficzne.

12.2.4. Prognozowana liczba ludności

W celu oszacowania prognozowanej liczny ludności w gminie Aleksandrów Łódzki zostały przeanalizowane dane dla powiatu zgierskiego z podziałem na obszary miejskie i wiejskie. Brak jest danych dla poszczególnych gmin.

Tabela 47. Prognozowana liczba ludności powiecie zgierskim w latach 2015-2040

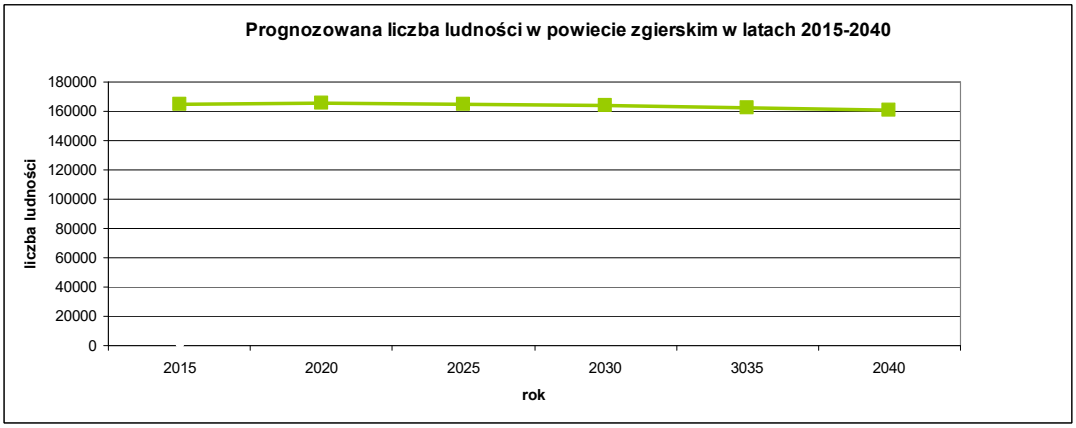
	2015	2020	2025	2030	3035	2040		prognozowany wzrost liczny ludności
	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	osoba	prognozowany wzrost liczny ludności	
ogółem	165017	165328	165081	164101	162459	160509	-4508	-2,73%
w miastach	116478	114201	111536	108467	105084	101609	-14869	-12,77%
na obszarach wiejskich	48539	51127	53545	55634	57375	58900	10361	21,35%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Według danych w latach 2015-2040 r. w powiecie zgierskim liczba ludności będzie spadać (wykres 18). Na przestrzeni analizowanych 25 lat zmniejszy się o 4508 osób (-2,77%). Tendencja malejąca będzie spowodowana zmniejszającą się liczbą ludności na obszarach

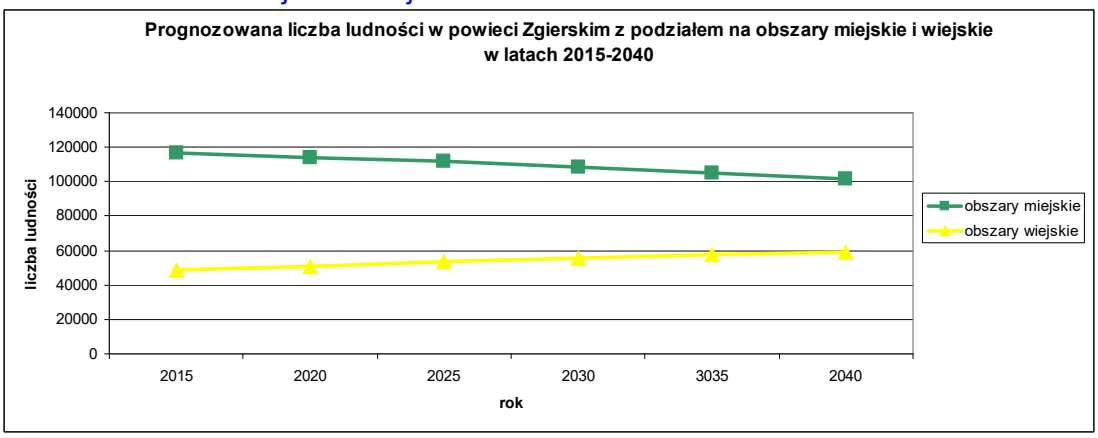
miejskich, gdzie prognozują spadek liczby ludności o 14869 osób (-12,77%). Odwrotna tendencja prognozowana jest na obszarach wiejskich, tam liczba ludności będzie miała trend rosnący w analizowanym okresie zwiększy się o 10361 (21,25%).

Wykres 18. Prognozowana liczba ludności powiecie zgierskim w latach 2015-2040



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Wykres 19. Prognozowana liczba ludności powiecie zgierskim z podziałem na obszary miejskie i wiejskie w latach 2015-2040



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Banku Danych Lokalnych

Analizując tendencje demograficzne w powiecie zgierskim i w gminie Aleksandrów Łódzki w latach 2000-2014 oraz prognozy ludnościowe dla powiatu zgierskiego można spodziewać się dalszego wzrostu liczby ludności na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

Gmina Aleksandrów Łódzki w latach 2000-2014 charakteryzowała się największym wzrostem liczby ludności w całym powiecie zgierskim. Należy spodziewać się utrzymania tych tendencji, które będą spowodowane dodatnim saldem migracji. Napływ nowej ludności podobnie jak dotychczasowo będzie odbywał się na terenach wiejskich gminy. Analizując trendy występujące w ostatnich latach oraz prognozy demograficzne dla obszaru zgierskiego należy spodziewać się na obszarach wiejskich gminy wzrostu ludności w przedziale 4-8 tys w przeciągu najbliższych 25 lat. Na terenie miasta Aleksandrów Łódzki przewiduje się utrzymanie liczby ludności na podobnym poziomie co w roku 2014.

Przyczyną tego zjawiska będzie obserwowany obecnie trend odpływu mieszkańców Łodzi na tereny przyległe. Zwiększanie się liczby osób na terenie gminy Aleksandrów Łódzki spowoduje także szereg innych zjawisk związanych ze wzrostem liczby urodzeń, wzrostem liczby dzieci i młodzieży w wieku przedszkolnym i szkolnym, wzrostem liczby ludności w wieku poprodukcyjnym oraz wzrostem liczby ludności w wieku produkcyjnym. Jednakże ludność z ostatniej wymienionej grupy nie zasili lokalnych zasobów pracowniczych, gdyż obserwowane tendencje dezurbanizacji polegają na zmianie miejsca zamieszkania, przy

pozostawieniu miejsca pracy w Łodzi. Zmiany te przyczyną się do wzrostu zapotrzebowania na usługi publiczne na terenie gminy Aleksandrów Łódzki.

12.3. Analiza Społeczna

Zmiany wprowadzane w najnowszej edycji studium są efektem pozytywnego rozpatrzenia wniosków, które wpłynęły do urzędu gminy. Wynikają z potrzeb mieszkańców.

W mieście Aleksandrów Łódzki rezygnuje się z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na rzecz zabudowy mieszkaniowo-usługowej. Jak wykazała analiza demograficzna na terenie miasta możemy spodziewać się zahamowania trendu wzrostu liczby ludności, zatem nie ma potrzeby realizacji zabudowy wielorodzinnej.

Na obszarze miejscowości Rąbień AB, zmiana przeznaczenia z terenów usługowych na tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, jak wykazały analizy demograficzne na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki zwłaszcza w sołectwach Rąbień, Rąbień AB, Antoniew obserwowany jest najbardziej dynamiczny przyrost liczby ludności, tendencja ta ma się utrzymać w najbliższych latach. Zatem zmiana przeznaczenia terenów odpowiada na potrzeby społeczne.

Na obszarze miejscowości Wola Grzymkowa zmienia się przeznaczanie z terenów mieszkaniowo -usługowych i rolniczych na tereny usługowo-produkcyjne i mieszkaniowo-usługowe. Zmiana ta odpowiada na potrzeby mieszkańców gminy, powstanie zabudowy-usługowo produkcyjnej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy oraz do wzrostu wpływu do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.

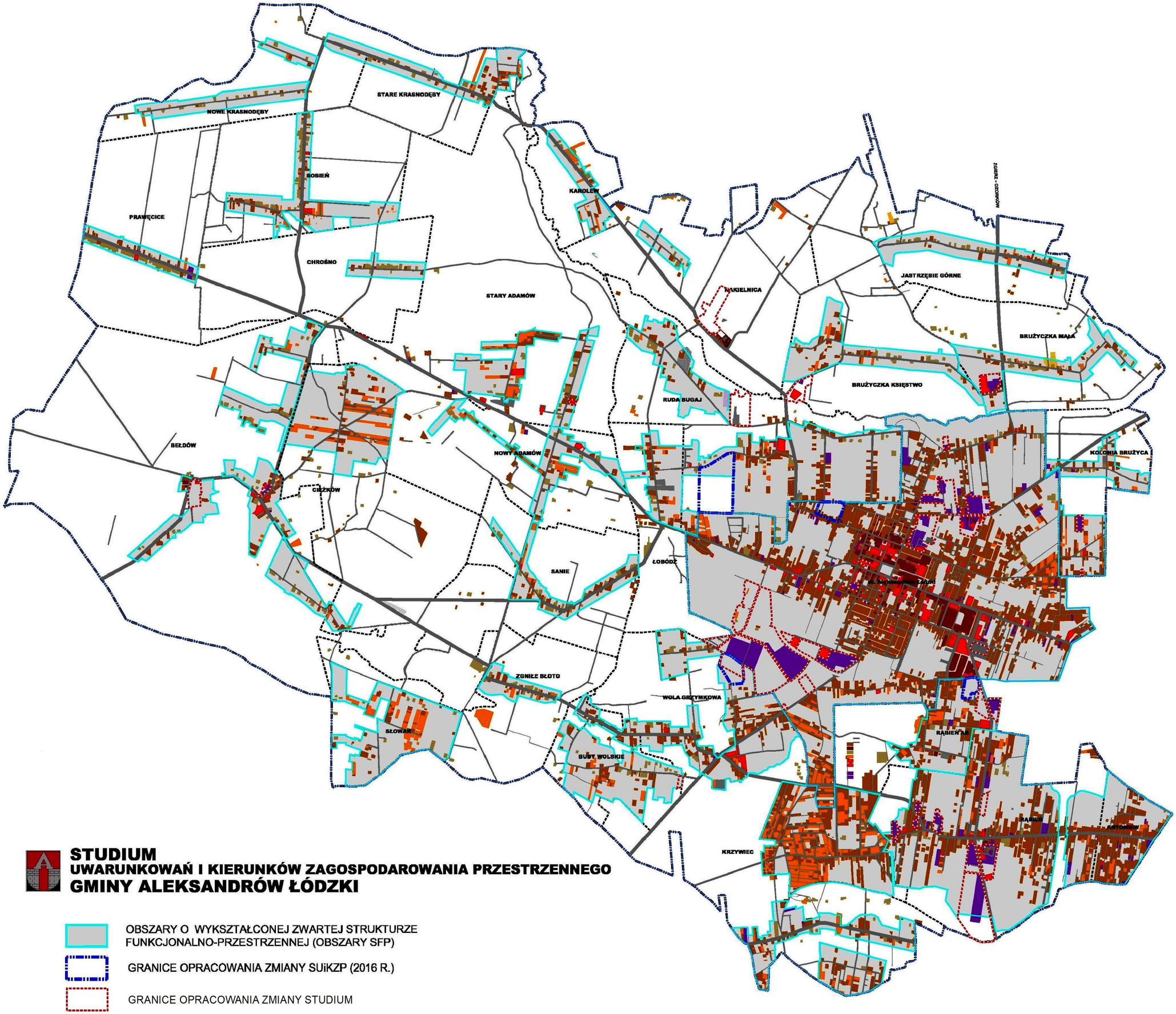
Na obszarze Rudy Bugaj zmienia się przeznaczenie terenu rolniczego na teren z możliwością realizacji farmy fotowoltaicznej oraz nieznacznie powiększa tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną. Podobnie jak w przypadku Woli Grzymkowej zmiana odpowiada na trendy demograficzne i potrzeby społeczne. Ważnym aspektem jest wprowadzenie w studium terenów o nowej funkcji PF-tereny produkcji energii (farmy fotowoltaiczne o mocy powyżej 100kW) . Jest to teren, który nie powoduję zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz nie generuje kosztów jakie musi ponieść gmina w związku z realizacją zadań własnych. Powstanie nowej funkcji przyczyni się do rozwoju nowych technologii na terenie gminy oraz poprawi bilans energetyczny jednostki administracyjnej.

12.4. Wyznaczenie obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej

W celu oszacowania stopnia konsumpcji oraz chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach obszar gminy został podzielony na jednostki osadnicze zawierające się w granicach obrębów geodezyjnych. W jednostkach osadniczych[66] zostały wyodrębnione obszary o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno przestrzennej, zwane dalej obszarami SFP.

W procesie wyznaczania granic obszarów SFP wzięto pod uwagę istniejące zainwestowanie, sieć uzbrojenia terenu, dostęp do drogi publicznej oraz przeznaczenie w planach miejscowych. Na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki wyodrębniono 34 obszary SFP. Teren miasta Aleksandrów Łódzki uznano w całości za obszar o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. Granice obszarów SFP zostały pokazane poniższym schemacie.

[66] Zgodnie z definicją zawartą w ustawie z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych jednostka osadnicza oznacza wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkany przez ludzi.



STUDIUM
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI

OBSZARY O WYKSZTAŁCONEJ ZWARTEJ STRUKTURZE FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ (OBSZARY SFP)

GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY SUiKZP (2016 R.)

GRANICE OPRACOWANIA ZMIANY STUDIUM

12.5. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Zgodnie z ustawą o rewitalizacji, należy sporządzić bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Bilans został dokonany z podziałam na miasto oraz obszar wiejski gdzie, obliczono ilość terenów oraz stopień konsumpcji każdego sołectwa

Tabela nr 48. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki.

NAZWA SOŁECTWA		WSKAŹNIK	FUNKCJA TERENU			SUMA	% konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę
			M	U	P		
			ha	ha	ha	ha	
1	NOWE KRASNODĘBY	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	51	0	0	51	17,94%
		pow. teren zainwest	9,2	0,0	0,0	9,2	
		pow. teren niezainwest	41,85	0	0	41,85	
2	STARE KRASNODĘBY	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	56,5	0	0	56,5	34,78%
		pow. teren zainwest	19,65	0	0	19,65	
		pow. teren niezainwest	36,85	0	0	36,85	
3	PRAWĘCICE	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	29	0	0	29	64,66%
		pow. teren zainwest	18,75	0	0	18,75	
		pow. teren niezainwest	10,25	0	0	10,25	
4	SOBIEŃ	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	62,5	0,8	0	63,3	44,58%
		pow. teren zainwest	27,4	0,8	0	28,2	
		pow. teren niezainwest	35,1	0	0	35,1	
5	CHROŚNO	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	20,1	0	0	20,1	32,09%
		pow. teren zainwest	6,45	0	0	6,45	
		pow. teren niezainwest	13,65	0	0	13,65	
6	BEŁDÓW	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	122,9	3,6	5,2	131,7	35,38%
		pow. teren zainwest	37,8	3,6	5,2	46,6	
		pow. teren niezainwest	85,1	0	0	85,1	
7	STARY ADAMÓW	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	68,54	3,05	0	71,59	53,39%
		pow. teren zainwest	36,72	1,5	0	38,22	
		pow. teren niezainwest	31,82	1,55	0	33,37	
8	NOWY ADAMÓW	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	37,8	13,7	0	51,5	55,69%
		pow. teren zainwest	24,12	4,56	0	28,68	

		pow. teren niezainwest	13,68	9,14	0	22,82	
9	CIĘŻKÓW	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	71,2	0	0	71,2	52,25%
		pow. teren zainwest	37,2	0	0	37,2	
		pow. teren niezainwest	34	0	0	34	
10	SŁOWAK	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	108,5	0	0	108,5	24,22%
		pow. teren zainwest	26,28	0	0	26,28	
		pow. teren niezainwest	82,22	0	0	82,22	
11	ZGNIŁE BŁOTO	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	39,7	0	0	39,7	39,60%
		pow. teren zainwest	15,72	0	0	15,72	
		pow. teren niezainwest	23,98	0	0	23,98	
12	SANIE	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	64,6	0	0	64,6	31,95%
		pow. teren zainwest	20,64	0	0	20,64	
		pow. teren niezainwest	43,96	0	0	43,96	
13	ŁOBÓDŹ	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	66,4	0	0	66,4	28,01%
		pow. teren zainwest	18,6	0	0	18,6	
		pow. teren niezainwest	47,8	0	0	47,8	
14	WOLA GRZYMKOWA	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	128,68	27,72	0	156,4	30,54%
		pow. teren zainwest	43,56	4,2	0	47,76	
		pow. teren niezainwest	85,12	23,52	0	108,64	
15	BUDY WOLSKIE	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	72,7	0	0,85	73,55	31,43%
		pow. teren zainwest	23,115	0	0	23,115	
		pow. teren niezainwest	49,585	0	0,85	50,435	
16	KRZYWIEC	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	132,3	1,6	2,3	136,2	35,38%
		pow. teren zainwest	46,69	0	1,5	48,19	
		pow. teren niezainwest	85,61	1,6	0,8	88,01	
17	RĄBIEŃ AB	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	165,4	28,2	0	193,59	72,68%
		pow. teren zainwest	132,9	7,8	0	140,7	
		pow. teren niezainwest	32,5	20,4	0	52,89	
18	RĄBIEŃ	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	323,52	77,14	3,2	403,86	35,11%
		pow. teren zainwest	117,2	21,4	3,2	141,8	
		pow. teren niezainwest	206,32	55,74	0	262,06	
19	ANTONIEW	pow. terenów	66,2	12	0	78,2	50,90%

		przeznaczonym w mpzp pod zabudowę					
		pow. teren zainwest	37,4	2,4	0	39,8	
		pow. teren niezainwest	28,8	9,6	0	38,4	
20	KAROLEW	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	41,1	0	0	41,1	21,61%
		pow. teren zainwest	8,88	0	0	8,88	
		pow. teren niezainwest	32,22	0	0	32,22	
21	NAKIELNICA	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	43,4	0	0	43,4	22,35%
		pow. teren zainwest	9,7	0	0	9,7	
		pow. teren niezainwest	33,7	0	0	33,7	
22	RUDA BUGAJ	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	240,88	33,84	0	274,72	27,58%
		pow. teren zainwest	69,36	6,4	0	75,76	
		pow. teren niezainwest	171,52	27,44	0	198,96	
23	BRUŻYCZKA KSIĘSTWO	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	87,2	0	0	87,2	22,41%
		pow. teren zainwest	19,5	0	0	19,5	
		pow. teren niezainwest	67,7	0	0	67,7	
24	JASTRZĘBIE GÓRNE	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	63,7	0	0	63,7	25,20%
		pow. teren zainwest	16,05	0	0	16,05	
		pow. teren niezainwest	47,65	0	0	47,65	
25	BRUŻYCZKA MAŁA	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	62,8	0	5,8	68,6	29,88%
		pow. teren zainwest	19,5	0	1	20,5	
		pow. teren niezainwest	43,3	0	4,8	48,1	
26	KOLONIA BRUŻYCA	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	80,1	4,6	0	84,7	47,46%
		pow. teren zainwest	39	1,2	0	40,2	
		pow. teren niezainwest	41,1	3,4	0	44,5	

Tabela nr 49. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki.

NAZWA JEDNOSTKI	WSKAŹNIK	FUNKCJA TERENU					SUMA	% konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę
		M			U	P		
		MN	MŚ (MU)	MW				
MIASTO ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	529,3	50,4	72,3	115	108	875	51,87%
	pow. teren zainwest	242,5	37	71	36,8	66,6	453,9	
	pow. teren niezainwest	286,8	12,4	1,3	78,2	41,4	421,1	

Tabela nr 50. Zestawienie bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę

NAZWA JEDNOSTKI		FUNKCJA TERENU			SUMA	% konsumpcji terenów przeznaczonych pod zabudowę
		M	U	P		
MIASTO ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	652,0	115,0	108,0	875,0	50,39%
	pow. teren zainwest	337,5	36,8	66,6	440,9	
	pow. teren niezainwest	314,5	78,2	41,4	434,1	
OBSZAR WIEJSKI	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	2306,7	206,2	17,4	2530,3	37,39%
	pow. teren zainwest	881,4	53,9	10,9	946,2	
	pow. teren niezainwest	1425,3	152,4	6,5	1584,2	
CAŁA GMINA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI	pow. terenów przeznaczonym w mpzp pod zabudowę	2958,7	321,2	125,4	3405,3	40,73%
	pow. teren zainwest	1218,9	90,7	77,5	1387,1	
	pow. teren niezainwest	1739,8	230,6	47,9	2018,3	

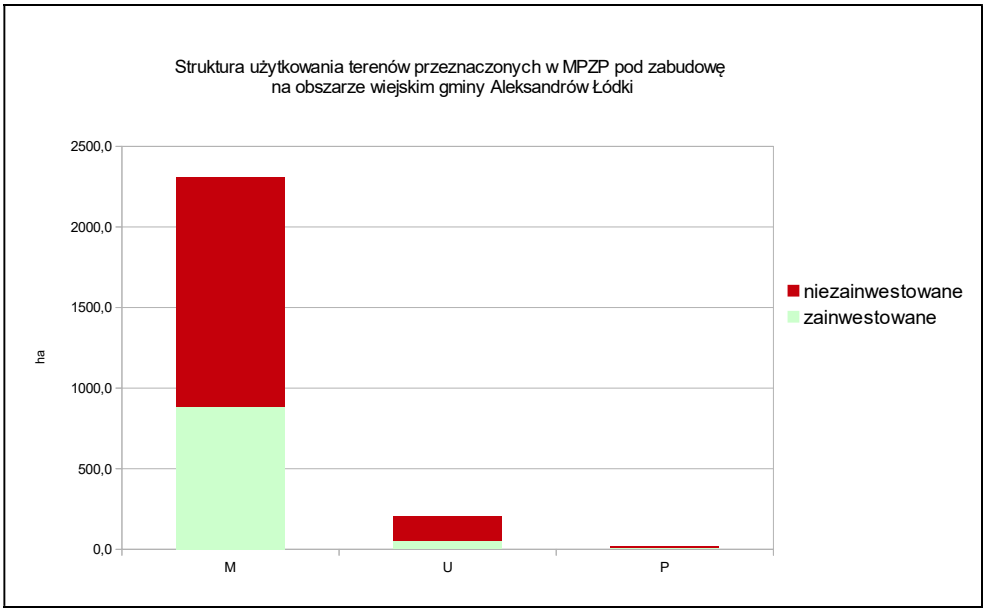
Gmina Aleksandrów Łódzki jest położona w sąsiedztwie miasta wojewódzkiego. Jest miastem satelitą, pełni funkcję sypialni dla Łodzi. Zarówno na obszarze wiejskim jak i w mieście miejscowe plany przeznaczają tereny głównie pod zabudowę mieszkaniową. Zabudowa mieszkaniowa jest często łączona z funkcją usługową oraz rekreacji indywidualnej. Zabudowa przemysłowa występuje sporadycznie, tylko na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki oraz sołectw wiejskich Ruda Bugaj, Antoniew oraz Rąbień.

Szacuje się, że na obszarze gminy jest skonsumowanych nieco ponad 40% terenów przeznaczonych pod zabudowę. Konsumpcja terenów nie jest jednakowa na obszarze miasta i obszarów wiejskich.

Na obszarze wiejskim konsumpcja terenów przeznaczonych pod zabudowę kształtuje się na poziomie około 37%. Najwięcej terenów zainwestowanych występuje we wschodniej części gminy w sołectwach Rąbień AB i Antoniew. Najmniejszym stopniem konsumpcji charakteryzują się sołectwa Nowe Krasnodęby, Karolew i Nakielnica. Na obszarach wiejskich niepokojąca jest ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową - ponad 2300 ha z czego ponad 1400 ha pozostaje niezainwestowana!

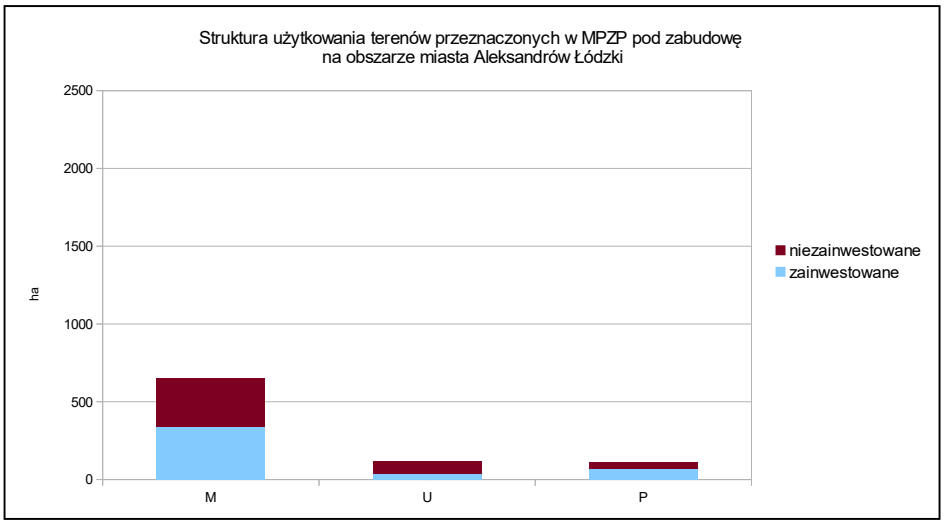
W mieście sytuacja wygląda lepiej, konsumpcja terenów kształtuje się na poziomie ok. 50% z czego tereny o funkcji mieszkaniowej są skonsumowane na poziomie ok. 54%, o funkcji usługowej na poziomie ok. 32% a o funkcji przemysłowej na poziomie ok. 61%. Analizując ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę należy stwierdzić, że najwięcej terenów niezainwestowanych jest o funkcji mieszkaniowej, głównie jednorodzinnej (286,8 ha), terenów niezainwestowanych o funkcji wielorodzinnej jest około 12,4 ha, tereny niezainwestowane przeznaczone pod zabudowę śródmiejską występują tylko sporadycznie, jako pojedyncze działki. Sumując na obszarze miasta jest ponad 300 ha terenów nieskonsumowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

Wykres 20. Struktura użytkowania terenów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów.



Źródło. opracowanie własne

Wykres 21. Struktura użytkowania terenów przeznaczonych w MPZP pod zabudowę na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki



Źródło. opracowanie własne

12.6. Chłonność terenów przeznaczonych pod zabudowę:

Zgodnie z wytycznymi Ustawy o rewitalizacji[67] należy oszacować chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych oraz terenów gminy o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach każdej jednostki osadniczej. Oszacowanie chłonności jednostek osadniczych polega na określeniu ilości wolnych od zabudowy terenów na obszarach zwartej zabudowy, wyposażonych w sieć infrastruktury technicznej, układ drogowy i infrastrukturę społeczną, wyrażoną w ilości

[67] Dz.U. 2015, poz. 1777

powierzchni użytkowej zabudowy w podziale na funkcje: mieszkaniową, usługową i produkcyjną.

Z punktu widzenia kształtowania dalszego, planowego, rozwoju Gminy niezbędnym jest określenie istniejącej chłonności terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod rożne funkcje oraz zestawienie ich z prognozowanym zapotrzebowaniem.

Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu" terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Analizując szereg czynników, należy stwierdzić, że zarówno w okresie kierunkowym, jak i perspektywicznym nie dojdzie do sytuacji w której wszystkie możliwe tereny dotychczas zainwestowanie, dla których ze względów: powierzchniowych, geometrycznych oraz z uwagi na dotychczasowy stopień zagospodarowania istnieje możliwość wyodrębnienia samodzielnej działki, zostaną zabudowane. Niemożliwe jest również, aby wszystkie tereny obecnie niezainwestowane zostały podzielone na działki o minimalnej powierzchni określonej w mpzp. Wpływ na to będą miały następujące czynniki:

- wraz z postępującą urbanizacją chęć posiadania działki większej, aniżeli wskazuje minimalny „normatyw" powierzchniowy określony w planie miejscowym, w tym w celach wypoczynkowych, rekreacyjnych, alienacji od sąsiadów;
- moda na duże powierzchniowo działki, duży dom i duża działka jako synonim statusu materialnego;
- potrzeba, konieczność posiadania działki większej z uwagi na uwarunkowania rodzinne, bądź z uwagi na prowadzoną działalność gospodarczą np. w formie nieuciążliwych usług, które wymagają dodatkowej powierzchni pod zabudowę budynku usługowego, kolejnych miejsc parkingowych itp.;
- sentymentalne, rozumiane jako przywiązanie do ziemi („ojcowizna");
- istniejąca parcelacja terenu;
- nieuregulowane stany prawne, własnościowe;
- inne czynniki;

Szacuje się, iż na obszarach wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki w okresie perspektywicznym, z uwagi na powyższe czynniki, co najmniej 30% działek, które mogły by powstać poprzez wyodrębnienie z terenów obecnie zabudowanych oraz poprzez proces scalania i ponownej parcelacji obszarów niezagospodarowanych nie powstanie. Będzie to spowodowane powyższymi uwarunkowaniami. Na obszarze gminy występuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Istniejąca zabudowa charakteryzuje się znacznie większymi powierzchniami działek, aniżeli minimalne normatywy określone w obowiązującym prawie miejscowym. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej plan wyznacza minimalną powierzchnię działki 800m2, dla zabudowy zagrodowej 2500m2, do celów obliczeniowych przyjęto uśrednioną wielkość działki równą 1500 m2. Mając na uwadze powyższe w obliczeniach chłonności zabudowy dla obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki przyjęto współczynnik korygujący maksymalnej ilości jaka mogła by powstać na niezabudowanym terenie -30%.

Na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki ze względu na inne uwarunkowania wynikające z zagospodarowania terenu – dominacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej charakteryzującej się bardziej zwartą strukturą i większą gęstością zabudowy. Przyjęto współczynnik korygujący maksymalną ilość jaka mogła by powstać na niezabudowanym terenie -20%. Chłonność zabudowy na obszarze miasta została policzona oddzielnie dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej oraz śródmiejskiej (mieszkaniowo-usługowej).

Zgodnie z wytycznymi znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2016 poz. 778, 904, 961) Należy porównać maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę z sumą powierzchni użytkowej jaka mogłaby powstać na terenach przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę (z chłonnością terenów). Analiza powinna być przeprowadzona w podziale na funkcje zabudowy. W przypadku gdy chłonność terenów przekracza maksymalne zapotrzebowanie - w studium nie

można wyznaczyć nowych terenów pod zabudowę położonych poza granicami obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. W sytuacji gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza chłonność terenów - należy zbilansować prognozowane zapotrzebowanie a następnie uzupełnić projekt studium o różnice tych wielkości.

Chłonność zabudowy zgodnie z założeniami ustawy o rewitalizacji powinna być wyrażona w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej z podziałem na funkcje. Aby oszacować chłonność terenów przeznaczonych w mpzp pod zabudowę przyjęto następujące obliczenia:

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 10% (szacuje się, że 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego).
- Powierzchnia terenów nieskonsumowanych została podzielona przez minimalną powierzchnie działek określoną w mpzp.
- Maksymalna ilość działek jaka mogła by powstać w danej jednostce osadniczej została skorygowana o współczynnik redukcji -20% dla miasta -30% dla pozostałej części gminy.
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce została obliczona na podstawie iloczynu minimalnej powierzchni działki z współczynnikiem intensywności zabudowy oraz z maksymalną ilością działek jakie mogą być wydzielone na danym terenie.
- Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 20% od maksymalnej powierzchni zabudowy na działce dla zabudowy jednorodzinnej i 30% dla zabudowy wielorodzinnej i śródmiejskiej.
- Wszystkie obliczenia są szacunkowe, zakładają wariant maksymalnego wykorzystania terenów.

Na obszarach zabudowy zagrodowej obliczono maksymalną powierzchnię zabudowy jaka może powstać na podstawie współczynników ustalonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Szacuje się, że dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej powierzchnia budynku mieszkalnego stanowi nie więcej niż 60% powierzchni całej zabudowy jaka może powstać na działce, pozostała część to budynki gospodarcze, garażowe oraz inwentarsko składowe (w zabudowie zagrodowej).

Dla terenów zabudowy mieszkaniowo usługowej (śródmiejskiej) szacuje się, że powierzchnia budynku mieszkalnego stanowi nie więcej niż 50% powierzchni całej zabudowy jaka może powstać, pozostała część to zabudowa o funkcji usługowej.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej szacuje się, że powierzchnia budynku mieszkalnego stanowi 80% powierzchni zabudowy jaka może powstać na działce, pozostała część to zabudowa o funkcji usługowej.

12.6.1. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej:

Ustawa o rewitalizacji zakłada obliczenie chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę w metrach kwadratowych powierzchni użytkowej. Jest to wskaźnik nieprecyzyjny, trudny do oszacowania dlaczego oprócz próby określenia chłonności terenów wyrażonej w metrach kwadratowych oszacowano chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w liczbach osób.

W celu zestawiania chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę z wynikami prognozy demograficznej przyjęto założenie, że na jednej działce o przeznaczeniu mieszkaniowym jednorodzinnym lub zagrodowym powstanie jeden budynek mieszkalny.

Przyjęto, że jeden budynek mieszkalny jednorodzinny będzie zamieszkiwany przez 3 osoby. (Wartość ta wynika z analizy średniej ilości osób zamieszkujących w jednym budynku

mieszkalnym w gminie Aleksandrów Łódzki, dla miasta 2,9 os dla obszarów wiejskich 2,7 os.) [68]

Dla terenów zabudowy mieszkniowej wielorodzinnej i śródmiejskiej (mieszkaniowo-usługowej) przyjęto że mieszkania będą miały średnią wielkość 70 m^2 [69] a w jednym mieszkaniu będą zamieszkiwały 3 osby.

[68] *Na podstawie danych z urzędu gminy Alekssandrów Łódzki*

[69] Wielkość ta wynika ze średniej wielkości mieszkania występującej w gminie Aleksandrów Łódzki, źródło: danych z Banku Danych Lokalnych (*https://**bdl**.stat.gov.pl/)*

Tabela 51. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej na obszarze wiejskim gminy Aleksandrów Łódzki

OBSZAR WIEJSKI GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI										
pow. terenu niezainwest [ha]	pow. terenu niezainwest [m2]	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 10% [tereny komunikacji]	min pow. działki [m2]	max ilość działek [kol.2/kol.3]	ilość działek skorygowana o współ. Redukcji - 30% [kol. 4*0,7]	współ intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto [m2] [kol.3*kol.5*kol.6]	Max pow.zabudowy mieszkaniowej* [m2] [kol. 7*0,6]	chłonność max.pow zabudowy użytkowej [m2] [kol. 8*0,8]	chłonność [os.] 3 os na gospodarstwo
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1425,3	14253000	12827700	1500	8551	5985	0,6	5386500	3231900	2585520	17955

źródło. opracowanie własne

Tabela 52. Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej na obszarze miasta Aleksandrów Łódzki

MIASTO ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI											
Funkcja zabudowy	pow. terenu niezainwest [ha]	pow. terenu niezainwest [m2]	pow. terenu niezainwest pomniejszona o 10% [tereny komunikacji]	min pow. działki [m2]	max ilość działek [kol.3//kol.4]	ilość działek skorygowana o współ. Redukcji -20% [kol. 5*0,8]	współ intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto [m2] [kol.4*kol.6*kol.7]	Max pow.zabudowy mieszkaniowej* [m2]	chłonność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	chłonność [os.] 3 os na gospodarstwo
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
MN	286,8	2868000	2581200	800	3226	2580	0,6	1238400	743040	594432	7740
MW	12,4	124000	111600	2500	44	35	1,2	105000	84000	58800	2520
Mś	1,3	13000	11700	1000	11	8	1	8000	4000	3200	137
SUMA	300,5									656432	10397

źródło. opracowanie własne

Tabela 53. Chłonność z terenów o funkcji mieszkaniowej zestawienie.

jednostka terytorialna	chłonność max.pow zabudowy użytkowej [m2]	chłonność [os.]
MIASTO	656432	10397
OBSZAR WIEJSKI	2585520	17955
CAŁA GMINA	3241952	28352

źródło. opracowanie własne

Zakładając utrzymanie obecnych trendów demograficznych liczba ludności Aleksandrów Łódzki w przeciągu najbliższych 30 lat może powiększyć się maksymalnie o 10 tyś. Zgodnie z ustawą w obliczaniach można przyjąć 30% wzrost zapotrzebowania. Oznacza to, że nową zabudowę mieszkaniową powinno się planować dla maksimum 13 000 osób.

Chłonność terenów wyznaczonych w planach miejscowych poza granicami zwartych struktur wynosi około 3241952 m2, w przeliczeniu na osoby chłonność wynosi około 28352 osoby. Zatem przekracza prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową na najbliższe 30 lat.

Zgodnie z art. 10 pkt. 8 ust. 4, należy porównać maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę, oraz chłonność terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę w miejscowych planach wyrażoną w powierzchni użytkowej z podziałem na funkcję. W przypadku gdy zapotrzebowanie nie przekracza chłonności wyznaczonych już terenów nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami wyznaczonymi już w MPZP oraz terenami położonymi w granicach zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych.

Wytyczne projektowe

Chłonność terenów o funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w MPZP przewyższa zapotrzebowanie wynikające z prognozy demograficznej w perspektywie najbliższych 30 lat. Oznacza to, że w studium nie wolno wyznaczać nowych terenów pod zabudowę poza obszarami o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno- przestrzennej. Na schemacie graficznym nr 1 zostały pokazane granice takich obszarów.

12.6.2. Chłonność terenów o funkcji usługowej i przemysłowej

W przypadku zabudowy o funkcji innej niż mieszkaniowa niemożliwe jest bezpośrednie przełożenie prognoz demograficznych na zapotrzebowanie na nową zabudowę.

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów niezainwestowanych przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 20% (szacuje się, że 20% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego, parkingów, oraz sieci infrastruktury technicznej).
- Maksymalna powierzchnia zabudowy jaka mogłaby powstać na danym terenie została obliczona na podstawie iloczynu pomniejszonej o 20% pow. terenu z współczynnikiem intensywności zabudowy
- Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 10% od maksymalnej powierzchni zabudowy.

Tabela 54. Chłonność terenów o funkcji usługowej i przemysłowej.

	funkcja	pow. terenu niezainwest. [ha]	pow. terenu niezainwest. [m2]	pow. terenów pomniejszona o 20%*	współ intens. Zabudowy	max pow. Zabudowy brutto	chłonność pow zabudowy użytkowej [m2]
obszar wiejski	U	78,2	782000	625600	1	625600	563040
	P	41,4	414000	331200	1	331200	298080
miasto	U	152,4	1524000	1219200	1	1219200	1097280
	P	6,5	65000	52000	1	52000	46800
cała gmina	U	230,6	2306000	1844800	1	1844800	1660320
	P	47,9	479000	383200	1	383200	344880

źródło. opracowanie własne

W gminie Aleksandrów Łódzki jest stosunkowo niewiele terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjnej. Przeznaczenie nowych terenów pod w/w funkcje lub zamiana funkcji z terenów mieszkaniowych spowodowałoby wzrost elastyczności inwestycyjnej gminy. W dalszej perspektywie przyniosłoby to wzrost dochodów gminy z tytułu podatku CIT i podatku od nieruchomości. Nie ma przeciwwskazań do wyznaczania nowych terenów pod zabudowę o funkcji usługowej i produkcyjnej w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Aleksandrów Łódzki.

12.7. Bilans terenów objętych zmianą SUiKZP:

W celu sprawdzenia jak przedmiotowa zmiana studium wpłynie na chłonność zabudowy jaka mogłaby powstać na obszarze gminy Aleksandrów Łódzki przeprowadzono szczegółowy bilans terenów objętych zmianą SUiKZP. W bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę sprawdzono jak zmieni się maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy jaka mogłaby powstać na obszarach, na których studium wprowadza zmiany. Należy podkreślić, że wszystkie tereny objęte zmianą studium położone są w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno przestrzennej.

Założenia obliczeniowe:

- Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 10% (szacuje się, że 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego).
- Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce została obliczona na podstawie iloczynu minimalnej powierzchni działki z współczynnikiem intensywności zabudowy oraz z maksymalną ilością działek jakie mogą być wydzielone na danym terenie.
- Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 20% od maksymalnej powierzchni zabudowy na działce.
- Maksymalna powierzchna użytkowa zabudowy jaka mogłaby powstać na podstawie ustaleń obowiązujących MPZP została porównana z maksymalną powierzchnią zabudowy jaka mogłaby powstać na podstawie projektowanych wskaźników ustalonych w studium.
- Wszystkie obliczenia są szacunkowe, zakładają wariant maksymalnego wykorzystania terenów.

Ad. 1. Aleksandrów Łódzki Miasto - teren położony w granicach obszaru SFP

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenów nieskonsumowanych [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		min. pow. działki [m2]	maks. ilość działek na obszarze	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Miasto Aleksandrów Łódzki - rejon ul. Daszyskiego	MW	50150	45135	MW	1,5	2500	18	67500	54000
SUMA		50150						67500	54000

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenów nieskonsumowanych [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Miasto Aleksandrów Łódzki - rejon ul. Daszyskiego	MNU	50150	45135	MN	0,8	800	31	21120	16896
				U	1	1000	25	26000	20800
SUMA								47120	37696

Porównanie: Zmiana studium znosi możliwość powstania zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, zamiast niej projektuje funkcję mieszkaniowo-usługową. Skutkuje to powiększeniem zabudowy użytkowej o funkcji usługowej jaka mogła by powstać na przedmiotowym obszarze o **20800m2.** Zmiana nie spowoduje zniesienia możliwości powstania zabudowy mieszkaniowej, na obszarze może powstać zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wymiennie z zabudową usługową, zmiana ta przyczyni się do zwiększenia elastyczność inwestycyjnej terenu. Zmiana ta jest zgodna z potrzebami rozwojowymi gminy.

Ad. 2. Wola Grzymkowa- teren położony w granicach obszaru SFP

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenów nieskonsumowanych [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Wola Grzymkowa	MNU	25891	23302	MN	0,8	800	14	8960	7168
				U	1	1000	11	11000	8800
	MN	21500	19350	MN	0,8	800	24	15360	12288
	R	36651	32986	-	-	-			
SUMA		84042	42652					35320	28256

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Wola Grzymkowa	MNU	31245	28120,5	MN	0,8	800	17	10880	8704
				U	1	1000	14	14000	11200
	UP	52780	47502	UP	0,8	4000	11	35200	28160
SUMA		84025	75622,5					68400	54720

Porównanie: Zmiana studium spowoduje powiększenie się powierzchni użytkowej zabudowy przemysłowo-usługowej jaka mogła by poć na przedmiotowym obszarze kosztem zabudowy mieszkaniowej. Maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej zmniejszy się o 10752 m^2 natomiast powiększy się zabudowa o funkcji usługowej o 2400 m^2 i o funkcji usługowo-produkcyjnej o 28160 m^2. Zmiana spowoduje większą elastyczność inwestycyjna terenu. Zmiana ta jest zgodna z potrzebami rozwojowymi gminy.

Ad. 3 Ruda Bugaj - północna część terenu o projektowanym przeznaczeniu RMN położona jest w granicach obszaru SFP

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenu [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Ruda Bugaj	RMN	49623	44661	RM	1,2	2500	10,0	30000	24000
				MN	0,8	800	22,0	14080	11264
	R	248308	223477	-	-	-	-		
SUMA		297931	268138					44080	35264

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Ruda Bugaj	RMN	90915	81824	RM	1,2	2500	19	57000	45600
				MN	0,8	800	40	25600	20480
	PF	207016	186314	PF	-	-		-	-
SUMA		297931						82600	66080

Porównanie: Zmiana studium spowoduje powiększenie powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, jaka mogłaby powstać na przedmiotowym obszarze o 30816m^2.

Ad 4. Rąbień AB - teren położony w granicach obszaru SFP

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenu [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy	minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Rąbień AB	U	29045	26141	1,4	2000	13	36400	29120

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacj [m2]	współczynnik intensywności zabudowy		minamalna powierzchnia działki	maksymalna ilość działek *	maks. pow. zabudowy na obszarze [m2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m2]
Rąbień AB	U	2233	2010	U	1,4	2000	1	2800	2240
	MWu	26812	24131	MW	1,5	2500	6	22500	18000
				U	1	2000	3	6000	4800
SUMA		29045						25300	20240

Porównanie: Zmiana studium spowoduje powiększenie powierzchni użytkowej zabudowy jaka mogła by powstać na przedmiotowym obszarze o funkcji mieszkaniowej o 18000 m^2 kosztem zabudowy o funkcji usługowej. Studium projektuje funkcję usługową jako uzupełniającą obok zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmiana spowoduje zwiększenie się elastyczności inwestycyjnego wykorzystania terenu.

Zestawienie

Pow. użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej	**Wzrost o 4864 m^2**
Pow. użytkowa zabudowy o funkcji usługowej	**Wzrost o 1120 m^2**
Pow. użytkowa zabudowy o funkcji usługowo-przemysłowej	**Wzrost o 28160 m^2**

Zmiany, które wprowadza najnowsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do zmiany funkcji terenów już przeznaczonych pod zabudowę, jedynie w Rudzie Bugaj studium przeznacza dodatkowe 4,1 ha terenów pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej oraz w Woli Grzymkowej 3,6 ha terenów

pod zabudowę o funkcji usługowo-przemysłowej. Jak wynika z przeprowadzonego bilansu realizacja postanowień, wynikających z modyfikacji ustaleń dokumentu, spowoduje wzrost powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej o 4864 m2 oraz o funkcji usługowo-przemysłowej o 28160 m2, oraz wzrost powierzchni użytkowej o funkcji usługowej o 1120m2W skali gminy są to zmiany nieznaczne, nie mające wpływu na całkowitą chłonność zabudowy oraz na politykę przestrzenną gminy.

12.7.1. Bilans terenów objętych zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr ……. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….

W celu sprawdzenia jak przedmiotowa zmiana studium wpłynie na chłonność zabudowy jaka mogłaby powstać na obszarze gminy Aleksandrów Łódzki przeprowadzono szczegółowy bilans terenów objętych zmianą SUiKZP. W bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę sprawdzono jak zmieni się maksymalna powierzchnia użytkowa zabudowy jaka mogłaby powstać na obszarach, na których studium wprowadza zmiany. Należy podkreślić, że wszystkie tereny objęte zmianą studium położone są w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Założenia obliczeniowe:

- *Powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę została pomniejszona o 10% (szacuje się, że 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego).*
- *Maksymalna powierzchnia zabudowy na działce została obliczona na podstawie iloczynu powierzchni terenu z współczynnikiem intensywności zabudowy.*
- *Współczynnik intensywności zabudowy obliczono za pomocą wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy oraz przyjętej liczby kondygnacji wynikającej z wysokości oraz funkcji zabudowy.*
- *Maksymalna powierzchnia użytkowa została obliczona poprzez odjęcie 20% od maksymalnej powierzchni zabudowy na działce.*
- *Maksymalna powierzchna użytkowa zabudowy jaka mogłaby powstać na podstawie ustaleń obowiązujących MPZP została porównana z maksymalną powierzchnią zabudowy jaka mogłaby powstać na podstawie projektowanych wskaźników ustalonych w studium.*
- *Wszystkie obliczenia są szacunkowe, zakładają wariant maksymalnego wykorzystania terenów.*

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki wprowadza następujące zmiany:

1. wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,

2. na obszarze obrębu Kolonia Brużyca – zmienia się przeznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanego przy południowej granicy obrębu na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

3. na obszarze obrębu Ruda Bugaj – zmienia się przeznaczenie terenów położonych w sąsiedztwie oczyszczalni ścieków z terenu zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem schroniska dla zwierząt z zachowaniem części terenów leśnych oraz terenu cmentarza na teren zabudowy usługowej, w tym usług publicznych,

4. na obszarze obrębu Rąbień – zmienia się przeznaczenie terenu zlokalizowanego przy ul. Aleksandrowskiej z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej.

Ad.1. Wskazanie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu nie wpływa na bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Ad.2. Kolonia Brużyca – zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren położony w granicach obszaru o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP.

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenu [m^2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m^2]	współczynnik intensywności zabudowy	maks. pow. zabudowy na obszarze [m^2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m^2]
Kolonia Brużyca	MN/MR*	2034	1831	0,8	1464	1171

* biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie obliczono chłonność jedynie dla funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium.

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m^2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m^2]	współczynnik intensywności zabudowy	maks. pow. zabudowy na obszarze [m^2]	maks. pow. użytkowa na obszarze [m^2]
Kolonia Brużyca	MW	2034	1831	1,8	3295	2636

***Porównanie:** zmiana studium spowoduje zwiększenie powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, jaka mogłaby powstać na przedmiotowym obszarze o 1465 m^2.*

Ad.3. Ruda Bugaj – zmiana przeznaczenia terenu zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem schroniska dla zwierząt z zachowaniem części terenów leśnych oraz terenu cmentarza na teren zabudowy usługowej, w tym usług publicznych. Teren położony poza granicami obszaru o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP.

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenu [m^2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji	współczynnik intensywności zabudowy	maks. pow. zabudowy na obszarze	maks. pow. użytkowa na obszarze

			[m²]		[m²]	[m²]
Ruda Bugaj	LS	52113	-	-	-	-
	ZN					
	RP					

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium.

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m²]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m²]	współczynnik intensywności zabudowy	maks. pow. zabudowy na obszarze	maks. pow. użytkowa na obszarze
					[m²]	[m²]
Ruda Bugaj	U	52113	46902	2,1	98494	78795

Zmiana studium w porównaniu z obowiązującym planem miejscowym wprowadza tereny zabudowy usługowej o możliwej do zrealizowania powierzchni użytkowej zabudowy równej 78795 m². Dotychczas w obowiązującym studium, na ww. obszarze zaprojektowany był teren zabudowy usługowej z zachowaniem części terenów leśnych, na którym możliwa była realizacja zabudowy o identycznych parametrach i który zajmował ok. 60% terenu zmiany studium.

***Porównanie:** Biorąc powyższe pod uwagę zmiana studium spowoduje zwiększenie powierzchni zabudowy o funkcji usługowej, jaka mogłaby powstać na przedmiotowym obszarze o 31518 m².*

Ad.4. Rąbień – zmiana przeznaczenia terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej na teren zabudowy usługowej i zabudowy produkcyjnej. Teren położony w granicach obszaru o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z parametrami w obowiązującym MPZP.

obszar zmiany	przeznaczenie w obowiązującym MPZP	powierzchnia terenu [m²]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m²]	współczynnik intensywności zabudowy		maks. pow. zabudowy na obszarze	maks. pow. użytkowa na obszarze
						[m2]	[m2]
Rąbień	U/MN*	19157	17241	U	0,6	10344	8275
				MN	1,2	20689	16551
SUMA						31033	24826

* ze względu na przeznaczenie terenu pod usługi z dopuszczeniem budynku mieszkalnego przyjęto założenie, że na działce budowlanej powstanie zarówno usługa jak i budynek mieszkalny

Obliczenie maksymalnej powierzchni użytkowej zabudowy jaka może powstać zgodnie z projektowanymi parametrami w studium.

obszar zmiany	projektowane przeznaczenie	powierzchnia terenu [m^2]	powierzchnia terenu pomniejszona o tereny komunikacji [m^2]	współczynnik intensywności zabudowy	maks. pow. zabudowy na obszarze	maks. pow. użytkowa na obszarze
					[m^2]	[m^2]
Rąbień	UP	19157	17241	1,6	27585	22068

Porównanie: *zmiana studium spowoduje zwiększenie powierzchni zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej, jaka mogłaby powstać na przedmiotowym obszarze o 22068 m^2. Natomiast zmniejszy się powierzchnia zabudowy o funkcji usługowej, jaka mogłaby powstać na przedmiotowym obszarze o 8275 m^2 oraz mieszkaniowej o 16551 m^2.*

Zestawienie

powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji mieszkaniowej	**spadek o 15086 m^2**
powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji usługowej	**wzrost o 23243 m^2**
powierzchnia użytkowa zabudowy o funkcji usługowo-produkcyjnej	**wzrost o 22068 m^2**

Zmiany dotyczące funkcji zabudowy, które wprowadza najnowsza edycja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego odnoszą się do zmiany funkcji terenów położonych w granicach obszaru o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, jedynie w obrębie Ruda Bugaj obszar zmiany znajduje się w sąsiedztwie ww. obszaru, gdzie wprowadzany jest w porównaniu do dotychczasowego przeznaczenia w studium nowy teren zabudowy usługowej. Jak wynika z przeprowadzonego bilansu realizacja postanowień, wynikających z modyfikacji ustaleń dokumentu, spowoduje spadek powierzchni użytkowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz wzrost powierzchni użytkowej o funkcji usługowej i o funkcji usługowo-produkcyjnej. W skali gminy są to zmiany nieznaczne, nie mające wpływu na całkowitą chłonność zabudowy oraz na politykę przestrzenną gminy.

12.8. Analiza możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej

12.8.1. Analiza kosztów jakie musi pomieść gmina w związku z realizacją postanowień studium

Do zadań własnych gminy należy uzbrojenie terenu w sieci komunikacyjne oraz w sieć wodociągową i kanalizacyjną.

Wskaźniki i założenia przyjmowane do oszacowania kosztów wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- Realizacja układu komunikacyjnego:
  - ✓ Szacuje się, że 10% powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę będzie stanowiła realizacja układu komunikacyjnego.

- ✓ Każda droga będzie miała co najmniej 10m szerokości w liniach rozgraniczających.

- Na uzbrojenie techniczne składają się:
  - ✓ wodociąg o przekroju minimum 110 mm,
  - ✓ kanalizacja sanitarna o przekroju minimum 200 mm,
  - ✓ droga dojazdowa o szerokości jezdni 5 m (wraz z oświetleniem punkt świetlny co 40 m)

- **Koszty wskaźnikowe w zł/mb:**
  - ✓ wodociąg: ok. 135 zł/mb
  - ✓ kanalizacja: ok 900 zł/mb
  - ✓ droga: ok 650 zł/mb
  - ✓ oświetlenie drogi: 7 600 zł/punkt świetlny

Ad 1. Aleksandrów Łódzki Miasto

Obszar objęty ustaleniami zmiany studium ma dostęp do sieci wodociągowej, gazowej oraz elektroenergetycznej. Wzdłuż ulicy Daszyńskiego przebiega sieć wodociągowa, gazowa oraz elektroenergetyczna, wzdłuż ulicy Jana III Sobieskiego oraz na południowym odcinku ulicy Pustej przebiega sieć wodociągowa.

Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy może być realizowane za pomocą rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej zlokalizowanej w granicach opracowania natomiast uzbrojenie terenu w kanalizacje może być realizowane poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej poza granicami opracowania (najbliższy kolektor kanalizacji oddalony jest o 350 m od przedmiotowego obszaru).

Rys 34. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną

Źródło: Opracowanie własne

Oszacowanie długości dróg, które powstaną w granicach opracowania

pow. terenu przeznaczonego pod zabudowę [m2]	pow. terenów komunikacji [m2]	długość projektowanych dróg [mb]
50150	50	500

Oszacowanie kosztów związanych z uzbrojeniem terenu

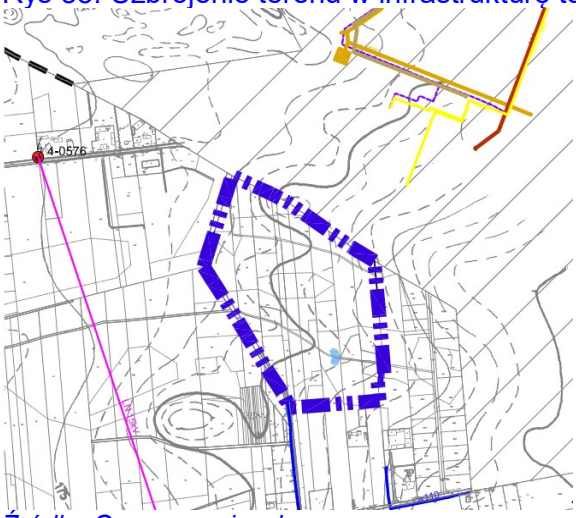
Nazwa inwestycji	koszty wskaźnikowe w [zł/mb]	długość sieci/drogi [mb]	koszt za realizacje inwestycji [zł]
wodociąg	135	500	67500
kanalizacja	900	850	765000
droga	650	500	325000
oświetlenie	190	500	95000
SUMA			1252500

Wnioski: Koszt jaki musi ponieść gmina na wykonanie układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu wynosi 1 252 500zł.
Należy podkreślić, że wcześniejsza edycja studium na przedmiotowym obszarze planowała zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową zatem **koszt uzbrojenia terenu nie zmieni się.**

Ad2. Wola Grzymkowa

Obszar objęty ustaleniami zmiany studium ma dostęp jedynie do sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy może być realizowane za pomocą rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej, natomiast uzbrojenie terenu w kanalizacje, może być realizowane poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej poza granicami opracowania (najbliższy kolektor sanitarny znajduje się w mieście Aleksandrów Łódzki i jest oddalony o 280 m od przedmiotowego obszaru).

Rys 35. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną



Źródło: Opracowanie własne

Oszacowanie długości dróg, które powstaną w granicach opracowania

pow. terenu przeznaczonego pod zabudowę [m2]	pow. terenów komunikacji [m2]	długość projektowanych dróg [mb]
84025	8403	840

Oszacowanie kosztów związanych z uzbrojeniem terenu

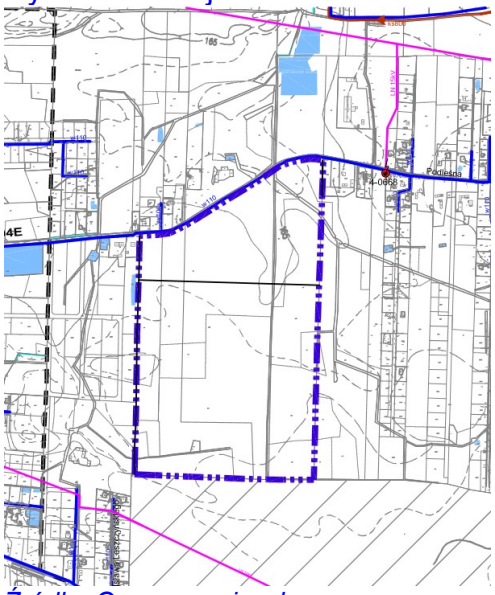
Nazwa inwestycji	koszty wskaźnikowe w [zł/mb]	długość sieci/drogi [mb]	koszt za realizacje inwestycji [zł]
wogociąg	135	840	113400
kanalizacja	900	1120	1008000
droga	650	840	546000
oświetlenie	190	840	159600
SUMA			**1827000**

Wnioski: Koszt jaki musi ponieść gmina na wykonanie układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu wynosi 1 827 000zł.
Wcześniejsza edycja studium na przedmiotowym obszarze planowała zabudowę mieszkaniową oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową dodatkowo pod zabudowę zostało przeznaczonych 3,6 ha. Zatem **koszty jakie musi pomieść gmina wzrosną o około 782 000zł,** co stanowi 40% kwoty całkowitej. Realizacja postanowień wynikających ze zmiany studium przyczyni się do wzrostu podatków od nieruchomości wpływających do urzędu gminy, które w krótkim okresie powinny się przyczynić do zwrotu kosztów jakie poniesie gmina na uzbrojenie tego terenu.

Ad. 3 Ruda Bugaj

Obszar objęty ustaleniami zmiany studium ma dostęp jedynie do sieci wodociągowej. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy może być realizowane za pomocą rozbudowy istniejącej sieci wodociągowej, natomiast uzbrojenie terenu w kanalizację może być realizowane poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej zlokalizowanej poza granicami opracowania (najbliższy kolektor sanitarny jest oddalony o 500 m od przedmiotowego obszaru).

Rys 36. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną



Źródło: Opracowanie własne

Oszacowanie długości dróg, które powstaną w granicach opracowania

pow. terenu przeznaczonego pod zabudowę [m2]	pow. terenów komunikacji [m2]	długość projektowanych dróg [mb]
90915	9092	909

Oszacowanie kosztów związanych z uzbrojeniem terenu

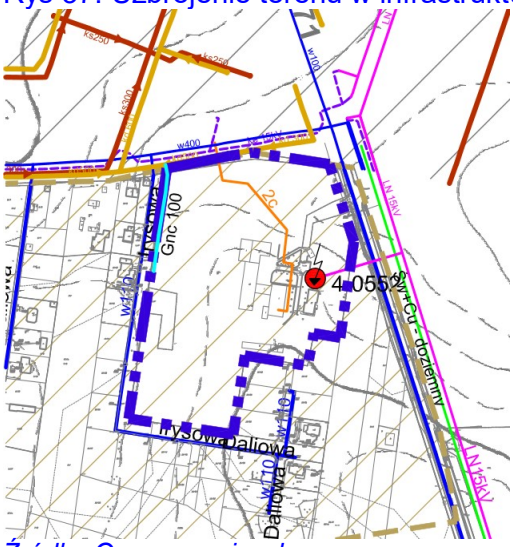
Nazwa inwestycji	koszty wskaźnikowe w [zł/mb]	długość sieci/drogi [mb]	koszt za realizacje inwestycji [zł]
wodociąg	135	909	122715
kanalizacja	900	1409	1268100
droga	650	909	590850
oświetlenie	190	909	172710
SUMA			**2154375**

Wnioski: Koszt jaki musi ponieść gmina na wykonanie układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu wynosi 2 154 370zł.
Aktualnie sporządzana zmiana studium przeznacza pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej 9,09 ha, obszar ten został powiększony o 4,1 ha w stosunku do poprzedniej edycji dokumentu. Zatem **koszty jakie musi ponieść gmina zwiększą się o około 971 500 zł** co stanowi 43% kwoty całkowitej.

Ad 4. Rąbień AB

Obszar objęty ustaleniami zmiany studium ma dostęp do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetycznej. Zaopatrzenie w wodę nowej zabudowy może być realizowane za pomocą indywidualnych przyłączy do istniejącej sieci wodociągowej oraz dalszej jej rozbudowy, uzbrojenie terenu w kanalizacje może być realizowane poprzez rozbudowę sieci kanalizacyjnej przebiegającej wzdłuż ulicy Poleskiej.

Rys 37. Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną



Źródło: Opracowanie własne

Oszacowanie długości dróg, które powstaną w granicach opracowania

pow. terenu przeznaczonego pod zabudowę [m2]	pow. terenów komunikacji [m2]	długość projektowanych dróg [mb]
29040	2904	290

Oszacowanie kosztów związanych z uzbrojeniem terenu

Nazwa inwestycji	koszty wskaźnikowe w [zł/mb]	długość sieci/drogi [mb]	koszt za realizacje inwestycji [zł]
wodociąg	135	290	39150
kanalizacja	900	290	261000
droga	650	290	188500
oświetlenie	190	290	55100
SUMA			**543750**

Wnioski: Koszt jaki musi ponieść gmina na wykonanie układu komunikacyjnego oraz sieci uzbrojenia terenu wynosi 543 750zł.
Należy podkreślić, że wcześniejsza edycja studium na przedmiotowym obszarze planowała zabudowę usługową, studium wprowadza tylko zmianę przeznaczania terenu zatem koszt uzbrojenia terenu nie zmieni się.

Zestawienie:
Łączny koszt uzbrojenia terenów, objętych zmianą ustaleń studium, jaki musi ponieść gmina wynosi **5 777 625 zł.**
Należy podkreślić, że większość terenów zlokalizowanych w granicach opracowania była już w poprzedniej edycji dokumentu przeznaczona pod zabudowę, studium przeznacza jedynie 7,7 ha dodatkowych terenów pod urbanizację.
Wzrost kosztów wynikających ze zmiany postanowień studium wyniesie **1 735 500zł.**

12.8.2. Analiza budżetu gminy Aleksandrów Łódzki

Analiza budżetu gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2012-2014[70]

rok	dochody gminy [PLN]	wydatki gminy [PLN]	nadwyżka/ deficyt
Rok 2012	103 253 380	108 540 670	**-5 287 290**
Rok 2013	93 589 260	90 573 900	**3 015 360**
Rok 2014	114 422 360	116 017 410	**-1 595 050**

Wnioski: Budżet gminy Aleksandrów Łódzki posiada trend zmienny, w analizowanym okresie tylko w roku 2013 dochody gminy były wyższe od wydatków.

Analiza wydatków inwestycyjnych gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2012-2014
Tabela 55. Struktura wydatków inwestycyjnych gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2012-2014[5]

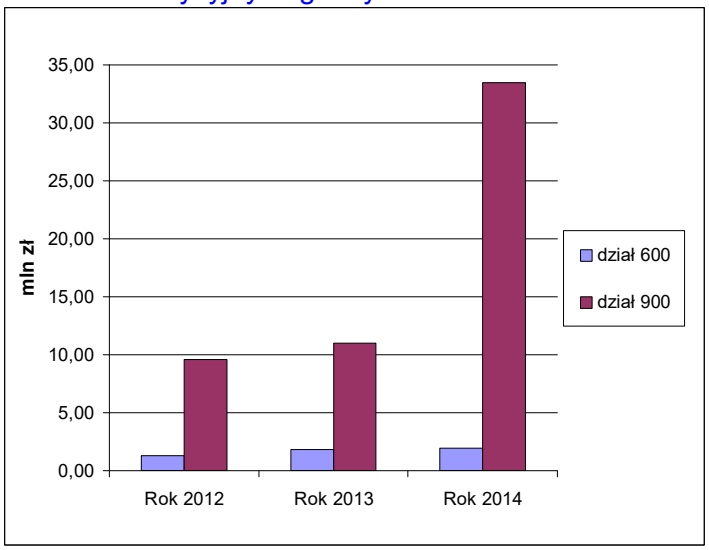
	wydatki	**Dział 600**	% udział	**Dział 900**	% udział	Suma Dział	% udział

[70] Dane pochodzą ze Sprawozdań Burmistrza Aleksandrowa łódzkiego w wykonania budżetu Gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2012, 2013, 2014

	gminy	wydatki na transport i łączność [PLN]	wydatków na dział 600 w wydatkach ogółem	wydatki na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska [PLN]	wydatków na dział 900 w wydatkach ogółem	600 i Dział 900 [PLN]	wydatków na dział 600 i 900 w wydatkach ogółem
Rok 2012	108540670	1 313 430	1,21%	9 602 420	8,85%	**10 915 850**	**10,06%**
Rok 2013	90573900	1 820 330	2,01%	11 007 780	12,15%	**12 828 110**	**14,16%**
Rok 2014	116017410	1 966 740	1,70%	33 477 870	28,86%	**35 444 610**	**30,55%**

Źródło: Opracowanie własne

Wykres 22. Struktura wydatków inwestycyjnych gminy Aleksandrów Łódzki w latach 2012-2014



Źródło: Opracowanie własne

Wnioski: Wydatki inwestycyjne w dziale 600 – transport i łączność oraz w dziale 900 gospodarka komunalna i ochrona środowiska posiadają trend rosnący. W analizowanym okresie stanowiły od 10-30% wszystkich wydatków gminy.
Wydatki na inwestycje w dziale 600 w skład, których wchodzi budowa i modernizacja dróg i chodników wahają się w przedziale1-2%. Wydatki w dziale 900 w skład, których wchodzą budowa i modernizacja oświetlenia ulic i placów, budowa i modernizacja sieci wodociągowej, kanalizacyjnej oraz oczyszczalni ścieków, stale wzrastają. W 2014 roku wyniosły aż 30,55% wszystkich wydatków gminy (było to z wiązane z zakończeniem realizacji kluczowych inwestycji z zakresu gospodarki ściekowej – budowa kolektora zachodniego II na terenie gminy Aleksandrów Łódzki, oraz modernizacją oczyszczalni ścieków w Rudzie Bugaj).

Aby zrealizować założenia polityki planistycznej wynikające z najnowszej edycji studium gmina musi sfinansować budowę dróg oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Koszty związane z budową dróg będą finansowane z wydatków inwestycyjnych na działu 600 –transport i łączność.
Jak wynika ze wcześniejszych obliczeń łączny koszt budowy dróg na obszarach na których studium wprowadza zmiany wyniesie **1 650 350 zł.**
Zakładając utrzymanie się budżetu gminy na poziomie 100 000 000 zł oraz wydatków na dział 600 na poziomie 2% gmina jest w stanie zrealizować inwestycję w przeciągu 1 roku.

Koszty związane z budową sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz oświetleniem ulic finansowane będą z wydatków inwestycyjnych na dział 900 – gospodarka komunalna i ochrona środowiska.
Jak wynika z wcześniejszych obliczeń łączny koszt oświetlenia ulic oraz uzbrojenia w wodociągi i kanalizację obszarów objętych zmianą ustaleń studium wyniesie **4 127 270 zł.**
Zakładając utrzymanie się budżetu gminy na poziomie 100 000 000 zł oraz wydatków na dział 900 na poziomie 10% gmina jest w stanie zrealizować inwestycję w przeciągu roku.

12.9. Podsumowanie analizy potrzeb i możliwości rozwojowych gminy Aleksandrów Łódzki:

Najnowsza edycja studium wprowadza cztery punktowe zmiany przeznaczenia terenu, które są realizowane w granicach jednostek osadniczych.

Zgodnie z wymogiem art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2016 poz. 778, 904, 961, 1250) wpływ tych zmian został przeanalizowany pod kątem demograficznym, społecznym i ekonomicznym. Jak wykazały ww. analizy, zmiany wprowadzone w studium odpowiadają na aktualne i prognozowane trendy demograficzne oraz na potrzeby społeczne. Gmina jest również w stanie sfinansować założenia polityki planistycznej wynikające z najnowszej edycji studium polegające na budowie układu komunikacyjnego oraz sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Niemal wszystkie tereny objęte zmianą ustaleń studium położone są w granicach obszarów o zwartej wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej. Wyjątek stanowi południowa część terenu w Rudzie Bugaj, dla której studium projektuje funkcję PF- tereny produkcji energii. Większość z terenów położonych w granicach zmiany studium jest również już przeznaczona pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych. Aktualizacja dokumentu planistycznego polega na zmianie przeznaczenia terenów, która spowoduje wzrost elastyczności inwestycyjnej gminy. W związku z powyższym koszty jakie musi ponieść gmina na uzbrojenie terenów ulegną tylko niewielkiej zmianie w stosunku do ustaleń MPZP.

Ważnym aspektem jest wprowadzenie w studium na obszarze sołectwa Ruda Bugaj terenów o nowej funkcji PF- tereny produkcji energii (farmy fotowoltaiczne o mocy powyżej 100kV). Jest to teren, który nie powoduję zmian w bilansie terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz nie generuje kosztów, jakie musi ponieść gmina w związku z realizacją zadań własnych. Powstanie nowej funkcji przyczyni się do rozwoju nowych technologii na terenie gminy oraz poprawi bilans energetyczny jednostki administracyjnej. Aktualizacja ustaleń studium spowoduje nieznaczny wzrost powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej jaka mogłaby powstać na obszarze gminy. Jak wykazały analizy demograficzne w jednostce osadniczej Aleksandrów Łódzki liczba ludności dynamicznie wzrasta a trend ten utrzyma się w przeciągu najbliższych lat. Zatem należy uznać, że przedmiotowa zmiana odpowiada potrzebom rozwojowym. Modyfikacja postanowień studium spowoduje również powiększenie powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji przemysłowo-usługowej, są to tereny na jakie w gminie jest teraz największe zapotrzebowanie. Rozwój funkcji przemysłowo-usługowej przyczyni się do powstania nowych miejsc pracy oraz do zwiększenia wpływów do budżetu gminy z tytułu podatku od nieruchomości. Wzrost dochodów gminy będzie skutkował rozwojem infrastruktury społecznej i technicznej, co spowoduje polepszenie jakości życia mieszkańców, uczyni gminę Aleksandrów Łódzki miejscem lepszym do zamieszkania. Długofalowym skutkiem będzie napływ nowych mieszkańców, a co za tym idzie podatników, jak również beneficjentów nowych form zagospodarowania przestrzennego programowanych przez gminę.

Jak wynika z przeprowadzonego bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę realizacja postanowień, wynikających z aktualizacji ustaleń dokumentu, odpowiada potrzebom i możliwościom rozwojowym gminy Aleksandrów Łódzki.

CZĘŚĆ II

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. FUNKCJA MIASTA I OBSZARÓW WIEJSKICH

1.1. Miasto

Miasto Aleksandrów Łódzki pełnić będzie funkcję wielofunkcyjnego ośrodka o znaczeniu ponadlokalnym o dominujących funkcjach: mieszkaniowej, nowoczesnej przedsiębiorczości, usługowej, głownie z zakresu handlu, oświaty, opieki zdrowotnej i administracji.
Planowane jest wzmocnienie pozycji miasta jako ośrodka usługowego oraz rozwój funkcji przemysłowych oraz mieszkalnych.

1.2. Obszary wiejskie

1. Część zachodnia, północna i południowa gminy to obszar z dominującymi funkcjami rolniczymi i przyrodniczymi, które w znacznym stopniu zaczynają być wypierane przez funkcję mieszkalno-rekreacyjną. Zaleca się stopniowe ograniczenie funkcji rolnych na rzecz terenów leśnych (wyłączenie z użytkowania rolnego gruntów najmniej przydatnych dla rolnictwa) oraz przekształcenie terenów zabudowy wsi w struktury wielofunkcyjne łączące zabudowę zagrodową, usługową, mieszkaniową i rekreacji indywidualnej.

2. Część południowo-wschodnia gminy oraz tereny sąsiadujące z miastem to obszary wielofunkcyjne z dominującymi funkcjami mieszkalno-rekreacyjnymi i usługowymi a we wsiach Rąbień i Antoniewie również produkcyjnymi. Ten rejon gminy praktycznie przekształcił się, w wieloletnim procesie urbanizacyjnym, w tereny o charakterze miejskim. Dalszy wielofunkcyjny rozwój i znaczna intensyfikacja zabudowy będzie postępować nieuchronnie, gdyż takie decyzje zapadły na etapie opracowania obecnie obowiązujących planów miejscowych. Funkcja rolnicza w tej części gminy ma charakter szczątkowy.

2. KIERUNKI OCHRONY, ROZWOJU I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

Za podstawowe kierunki rozwoju systemu przyrodniczego gminy uznano:

1. rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na to środowisko,
2. ochronę terenów cennych krajobrazowo i przyrodniczo.

Konieczne jest utrzymanie spójnego systemu powiązań przyrodniczych w gminie poprzez zachowanie drożności naturalnych korytarzy ekologicznych jakimi są przede wszystkim dolina rzeki Bzury i Bełdówki, doliny innych cieków oraz ochronę węzłów ekologicznych, jakimi są istniejące ekosystemy leśne wielkopowierzchniowe oraz mniejsze. Ochrona i użytkowanie lasów musi się odbywać zgodnie z zasadami określonymi w planach urządzenia lasów. Ważnym zadaniem jest przeciwdziałanie ekspansji zabudowy rekreacyjnej i mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach lasów prywatnych.

Szczególnej ochronie należy poddać te elementy systemu ekologicznego, które zapewniają powiązania gminy z elementami krajowego i regionalnego systemu ekologicznego, są nimi:

- kompleksy leśne w północno-zachodniej, południowo-zachodniej i południowej części gminy
- dolina rzeki Bzury - główny korytarz ekologiczny gminy,

- dolina rzeki Bełdówki wraz ze zbiornikami wodnymi.

Ze względu na wyjątkowe wartości krajobrazowe niektórych obszarów gminy wskazano je w studium jako obszary, które należy zachować jako krajobraz naturalny bez wprowadzania zabudowy.

2.1. Ochrona obiektów i obszarów przyrodniczych objętych ochroną prawną

Na obszarze gminy wyróżnia się obszary i obiekty o ustalonych formach ochrony przyrody na mocy obowiązujących przepisów. Ich ochrona musi odbywać się poprzez respektowanie w pełni zasad ochrony zawartych w ustawie o ochronie przyrody oraz innych aktach prawnych ustanawiających poszczególne formy ochrony jakimi są:

1) rezerwat „Torfowisko Rąbień" utworzony na mocy Zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z dnia 18 stycznia 1988 r. (Monitor Polski Nr 5 poz. 48 z 1988 r.) zmienionego Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska Nr 41/2010 z dnia 10 czerwca 2010 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 180, poz. 1479). Celem ochrony tego rezerwatu jest zachowanie dla badań naukowych, dydaktyki i kultury unikalnego w tym regionie torfowiska wysokiego z bogatą i różnorodną roślinnością. W rezerwacie stwierdzono występowanie trzynastu zbiorowisk roślinnych, w tym: szuwarowe, torfowiskowe, zaroślowe, łąkowe, leśne, ruderalne, najcenniejszym zbiorowiskiem jest mszar torfowcowo-wełniankowy.

   Inne niż dotychczasowe użytkowanie terenu rezerwatu jest wykluczone. Tereny w bezpośrednim sąsiedztwie rezerwatu, pozostawia się w użytkowaniu rolniczym lub leśnym. Zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych, które mogłyby być stanowić poważne zagrożeniem dla warunków siedliskowych form objętych ochroną.
2) pomniki przyrody:
   a) 2 topole białe, 1 lipa drobnolistna, 1 dąb szypułkowy w parku wiejskim w Bełdowie i 4 wiązy szypułkowe na cmentarzu w Bełdowie, 1 wierzba biała i 1 dąb szypułkowy na osiedlu mieszkaniowym byłego PGR-u w Bełdowie, 1 dąb szypułkowy przy drodze do kościoła w Bełdowie, 2 dęby szypułkowe w Rudzie Bugaj, 1 lipa drobnolistna i 1 wiąż szypułkowy w miejscowości Sanie oraz 1 kasztanowiec zwyczajny w parku dworskim w Zgniłym Błocie Zgniłym– Zarządzenie Nr 8/90 Prezydenta Miasta Łodzi z dn. 10.01.1990 r. (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 3 poz. 24 z 1990 r.)
   b) 2 dęby szypułkowe przy drodze do Malanowa w Bełdowie, 5 dębów szypułkowych na terenie Lasów Państwowych i 1 dąb szypułkowy na skraju lasu w Bełdowie, 5 dębów szypułkowych przy rozwidleniu drogi z Bełdowa do miejscowości Sarnów i Dzierżoniów w Bełdowie, 1 dąb szypułkowy w Rudzie Bugaj, 1 dąb szypułkowy w Chrośnie – Rozporządzenie Nr 12/91 Woj. Łódzkiego z dn. 16.12.1991 (Dz. U. Woj. Łódz. Nr 11 poz. 235 z 1991 r.)

W sumie na terenie gminy występuje 29 pomników przyrody ożywionej – pojedyncze drzewa i grupa 5 drzew na cmentarzu w Bełdowie. Jednak jeden z nich (1 kasztanowiec zwyczajny w Grunwaldzie) i jedno drzewo w obrębie grupy 5 drzew (1 wiąz w Bełdowie) objęte są procedurą zdjęcia ochrony prawnej ze względu na ich zniszczenie.
Wszystkie pomniki przyrody należą do obiektów, które należy poddawać stałym zabiegom konserwacyjno – pielęgnacyjnym wynikającym z potrzeb bieżących.

3) 8 użytków ekologicznych - utworzonych Rozporządzeniem Nr 50/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne. Obszary objęte granicami użytków ekologicznych położone są na gruntach leśnych Skarbu Państwa pozostających w zarządzie Lasów Państwowych - Nadleśnictwa Grotniki, zajmują powierzchnię 10,07 ha, są to kompleksy zbiorników wodnych z rozpoczętą naturalną sukcesją wtórną lub tereny podmokłe okresowo zalewany porośnięty roślinnością bagienną. śródleśnych torfowisk oraz terenów okresowo zalewanych wodą. Inne niż dotychczasowe użytkowanie tych terenów jest wykluczone.

4) 3 parki – dawne założenia parkowo-dworskie z okazałym drzewostanem:

a) park podworski w Bełdowie, wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/628/203 z dnia 25.08.1967r.,
b) park dworski w Zgniłym Błocie, wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/204 z dnia 17.03.1977r.,
c) park zabytkowy w Nakielnicy, wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków decyzją Nr A/634/145 z dnia 29.08.1967r.

Wszelkie działania w obrębie parków i ich bezpośrednim sąsiedztwie (zmiany przestrzenne, działania pielęgnacyjne) mogą być czynione po wcześniejszym uzgodnieniu, na zasadach określonych w przepisach odrębnych, z Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

2.2. Rozszerzenie ochrony zasobów środowiska przyrodniczego

Zgodnie z ustaleniami „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" zatwierdzonego Uchwała Nr LX/1648/10 z dnia 21 września 2010r. Sejmiku Województwa Łódzkiego w sprawie zmiany Uchwały Nr XLV/524/2002 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 9 lipca 2002r. w sprawie uchwalenia „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego" wskazuje się tereny na obszarze gminy przewidziane do objęcie ochroną prawną ze względu na walory krajobrazowe, postulowane do włączenia w system obszarów chronionego krajobrazu.
Proponuje się powołanie na terenie gminy 2 obszarów chronionego krajobrazu:
1) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnicki",
2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i dorzecze Sokołówki", który jest nowym obszarem proponowanym do utworzenia; przedmiotem ochrony są doliny rzek mniej lub bardziej przekształcone, o rożnym stopniu degradacji, są to tereny o dużych walorach krajobrazowych i przyrodniczych stanowiące ważne korytarze ekologiczne.

Granice proponowanych obszarów chronionego krajobrazu, przedstawione na załącznikach graficznych, są orientacyjnie a ich uszczegółowienie nastąpi na etapie przygotowywania uchwały sejmiku województwa w sprawie ich wyznaczenia.

Dla terenów gminy proponowanych do utworzenia obszarów chronionego krajobrazu należy przyjąć taki sposób zagospodarowania, który do czasu objęcia ich formą prawną zapewni ich rzeczywistą ochronę. Jakkolwiek obecnie istnienie wymienionych obszarów chronionego krajobrazu nie ma prawnego usankcjonowania, to przy określaniu zasad gospodarowania na tych terenach, w miarę możliwości, należałoby już wyprzedzająco brać pod uwagę ograniczenia jakie nakłada ustawa o ochronie przyrody. Na obszarach chronionego krajobrazu – w rozporządzeniu powołującym taki obszar, mogą być wprowadzone zakazy określone w art. 24 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody.
Ochroną w obrębie omawianych obszarów należy objąć wszelkie obiekty o wartości historycznej i kulturowej. Pożądaną formą użytkowania tych obszarów jest rekreacja i wypoczynek.
W odniesieniu do istniejących i do projektowanych obszarów i obiektów chronionych i przewidzianych do objęcia ochroną prawną, należy przyjąć zasadę ich ochrony przed degradacją powodowaną niewłaściwym użytkowaniem, a szczególnie chronić przed przeinwestowaniem.

2.3. Ochrona i rozwój zieleni w mieście

1. Istniejący park i zespoły zieleni miejskiej planowane są do utrzymania, planuje się ich rewitalizację – dokonanie korekty istniejącego drzewostanu, dostosowanie dla potrzeb rekreacji.
2. Wprowadza się obowiązek zachowania istniejących w południowej części miasta lasów i prowadzenie dolesień ze względu na sąsiedztwo rezerwatu „Torfowisko Rąbień", czynności te są niezbędne dla zachowania warunków siedliskowych roślinności na obszarze torfowiska.
3. Zachowanie dużego kompleksu leśnego w zachodniej części miasta.

4. Istniejące na terenie miasta ogrody działkowe planowane są do zachowania.
5. Dodatkowo proponuje się wzmocnienie systemu przyrodniczego miasta poprzez obsadzanie zielenią izolacyjną (zaleca się stosowanie ciągów roślinności wielowarstwowej o nieregularnym układzie drzew i krzewów, z dużym udziałem gatunków zimozielonych) terenów przemysłowych, składowych oraz głównych szlaków komunikacyjnych, ze szczególnym uwzględnieniem sąsiedztwa terenów mieszkaniowych.

2.4. Tworzenie systemu ciągów i węzłów zieleni w obszarze gminy

Dla prawidłowego funkcjonowania systemu przyrodniczego gminy konieczne jest zapewnienie ciągłości w przestrzeni układów przyrodniczych, a szczególnie zachowanie łączności między obszarami chronionymi (istniejącymi i projektowanymi). Zalecane i bardzo pożądane, ze względu na dużą ilość działek leśnych przekształconych na działki budowlane (na podstawie obowiązującego planu miejscowego) jest działanie polegające na zalesianiu terenów rolnych o małej przydatności rolniczej – gleby klasy V, VI i VIz. Wprowadzenie zalesień powinno być prowadzone w sposób kompleksowy – rozwój istniejących dużych obszarów leśnych oraz realizacja zespołów leśnych w obszarach rolnych. Granice rolno – leśne winny być określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
Realizacja nowego zainwestowania nie może powodować pogorszenia warunków funkcjonowania istniejących terenów zieleni oraz korytarzy ekologicznych, z których za najwartościowsze uznaje się doliny rzek (Bzury i Bełdówki) i wszystkich innych cieków wodnych. Ze względu na istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych populacji, przed przekształceniami należy chronić także drobną sieć korytarzy tj. zadrzewienia, roślinność wzdłuż dróg.

2.5. Ochrona zasobów wód, powietrza i gleby

1. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych planuje się:
   1) dalszy rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej;
   2) monitoring gospodarki ściekami w obszarach nieskanalizowanych;
   3) wspieranie budowy lokalnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków w obszarach wiejskich;
   4) dalszy rozwój systemów selektywnej zbiórki odpadów;
   5) monitoring gospodarowania odpadami na terenie gminy;
   6) rekultywację istniejących wyrobisk powstałych w wyniku eksploatacji powierzchniowej.

Ze względu na położenie gminy na zasobach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (Nr 401"Niecka Łódzka), konieczna jest ochrona terenów narażonych na przenikanie zanieczyszczeń do wód w ramach strefy wysokiej ochrony (OWO) tego zbiorników, na niewielkim fragmencie w południowo-wschodniej części gminy, poprzez m.in. priorytet dla realizacji kanalizacji sanitarnej (i kontrolę gospodarki ściekowej prowadzonej w gospodarstwach domowych nie podłączonych do zbiorczej kanalizacji sanitarnej) oraz zakaz prowadzenia działań mogących w poważny sposób zmienić stosunki wodne.

Zdecydowana część gminy, z wyjątkiem skraju zachodniego, leży w obrębie głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP) nr 401 „Niecka Łódzka" - wydzielonego w porowych osadach kredy dolnej. Wody tego zbiornika sklasyfikowane zostały jako bardzo czyste (klasa Ia) i czyste (klasa Ib).

Generalnie warunki geologiczne (nadkłady warstw nieprzepuszczalnych) stanowią izolację dla wód. Zagrożenie stanowią wody wgłębne czwartorzędu, z którymi wody poziomu dolnokredowego mogą się bezpośrednio kontaktować.

Południowo-wschodnie niewielkie fragmenty gminy znajdują się w obszarze wysokiej ochrony (OWO) tego zbiornika.

2. Dla ochrony powietrza planuje się:

1) rozwój sieci cieplej w obszarze miasta;
2) rozbudowę sieci gazowej z dostosowaniem do zaopatrzenia obiektów w gaz do celów grzewczych;
3) przebudowę układu komunikacyjnego w mieście – budowa obwodnic centrum miasta w ciągach dróg krajowych nr 71 i 72.

3. Dla ochrony gleb planuje się racjonalizowanie rozwoju zainwestowania:
1) koncentrację zabudowy w obszarze miasta i terenach wokół miasta;
2) pierwszoplanowo uzupełnianie zabudowy w obszarach zainwestowanych leżących z zasięgu urządzeń infrastruktury technicznej, posiadających dostęp do urządzonych dróg;
3) zakaz realizacji zainwestowania w obszarze gminy na glebach klasy III leżących poza wyznaczonymi zespołami i pasmami zabudowy;
4) realizacja nowej zabudowy na terenach wiejskich głownie w terenach rolnych na glebach klas V i VI.

2.6. Eksploatacja złóż kopalin

Planuje się eksploatację złóż kopalin w obrębie istniejących udokumentowanych złóż: Adamów, ~~*Ciężków, Ciężków I, Ciężków II, Karolew*~~, Karolew III, Karolew IV, *Karolew V, Nakielnica*.

Nie przewiduje się eksploatacji złoża złoże piasków kwarcowych RĄBIEN, położonego w miejscowości Rąbień ze względu na jego bardzo konfliktowe położenie w terenach zainwestowanych – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i terenach leśnych.

W miejscowości Sanie został wytypowany obszar perspektywiczny – nr II - ”Sanie” o powierzchni 25 ha. Na obszarze istnieje możliwość udokumentowania złoża lub kilku złóż kruszywa naturalnego dla lokalnych potrzeb budowlanych.

Eksploatacja złóż winna być prowadzona zgodnie z wymogami określonymi w koncesjach na wydobywanie kopaliny ze złóż , w tym dla ustanowionych obszarów i terenów górniczych:

- ~~*Teren i obszar górniczy na złożu CIĘŻKOW - koncesja eksploatacyjna – znak: OS. VII - 7412-2/10/01 wydana przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w dniu 26.04.2001 na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża “CIĘŻKÓW” na powierzchni 4,2 ha w obrebie działki o nr ewid. 9 położonej w miejscowości Ciężków. Termin ważności koncesji upływa z dniem 31.12.2015 r.*~~
- ~~*Teren i obszar górniczy na złożu CIĘŻKOW I - koncesja eksploatacyjna – znak: OS. 7513-12/06 wydana przez Starostę Zgierskiego w dniu 27.06.2006 r na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) na obszarze o powierzchni 19 722 m^2 w obrebie działki o nr ewid. 13 położonej w miejscowości Ciężków. Termin ważności koncesji upływa z dniem 31.12.2015 r.*~~
- Teren i obszar górniczy na złożu KAROLEW III - koncesja eksploatacyjna – znak: OS. VII - 7412-2/72/00 wydaną przez Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi w dniu 28.08.2000 na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża “KAROLEW III” w obrebie działki o nr ewid. 52 położonej w miejscowości Karolew. Termin ważności koncesji upłynął z dniem 31.12.2005 r. W dniu 27 grudnia 2005 roku została wydana Decyzja SR.VII-7412-2/153/05 w sprawie zmiany ww. koncesji tylko w zakresie terminu ważności koncesji - do 31 grudnia 2015 roku (inne elementy nie uległy zmianie w zakresie przestrzennym). *Decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 3 lutego 2016 roku, znak: RŚV.7422.166.2015.CF zmieniono termin ważności koncesji - do 31 grudnia 2035 roku.*
- Teren i obszar górniczy na złożu KAROLEW IV ~~III~~ - koncesja eksploatacyjna – znak: OS. 7513-10/07 wydana przez Starostę Zgierskiego w dniu 14.01.2008 r. na wydobywanie kruszywa naturalnego (piasku) ze złoża “KAROLEW IV” na obszarze o

powierzchni 3 941 m^2 w obrebie działki o nr ewid. 49 położonej w miejscowości Karolew. Termin ważności koncesji upływa z dniem 31.12.2017 r. *Decyzją Starosty Zgierskiego z dnia 18 grudnia 2017 roku, znak: OS.6522.7.2017.AK zmieniono termin ważności koncesji - do 30 czerwca 2026 roku.*

Tereny poeksploatacyjne winny być zrekultywowane, za najbardziej pożądany kierunek uznać należy kierunek wodny lub leśny. Inwestorzy eksploatujący złoża są zobowiązani do wykonania dróg dojazdowych zapewniających obsługę komunikacyjną oraz do współpracy przy utrzymaniu dróg publicznych, z których korzystają.

Nie wyznacza się, dla żadnych obiektów i obszarów, filarów ochronnych dla złóż kopalin.

Złoże piasku **KAROLEW II**, wydzielone z południowej części obszaru złoża KAROLEW położone w obrębie działki o nr ewid. 53 w miejscowości Karolew jest wyeksploatowane. Zostało ono wygaszone decyzją znak: OS. 6522.1.2.2011.KG/2 wydaną przez Starostę Zgierskiego w dniu 24.02.2011 r.; kierunek rekultywacji terenu przekształconego zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2004, Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

2.7. Przeciwdziałanie zagrożeniu powodzi. Zagospodarowanie obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych oraz okresowe podtopienia

2.7.1. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią

Na terenie gminy Aleksandrów Łódzki występują udokumentowane obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi. W myśl przepisów odrębnych z zakresu prawa wodnego zagrożenie powodziowe stwarza rzeka Bzura.

Dla rzeki Bzura od kwietnia 2015 r. obowiązują mapy zagrożenia powodziowego i mapy ryzyka powodziowego, na których zostały wyznaczone zasięgi:

- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat;
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat;
- obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat lub na których istnieje prawdopodobieństwo wystąpienia zdarzenia ekstremalnego.

Obszary o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat i 10 lat są obszarami szczególnego zagrożenia powodzią.

Zgodnie z przepisami odrębnymi – Prawo Wodne ochronę przed powodzią należy prowadzić z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym.

Najważniejszym skutkiem prawnym przekazania map jest obowiązek uwzględniania danych w nich zawartych w różnego rodzaju dokumentach planistycznych z zakresu zagospodarowania przestrzennego, m.in. w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Dane zawarte na mapach zagrożenia powodziowego i mapach ryzyka powodziowego sporządzonych dla rzeki Bzury, zostały uwzględnione w wersji tekstowej i graficznej Studium. Obszary, na których występuje zagrożenie powodziowe zostały graficznie zobrazowane na rysunkach Studium w oparciu o dane pozyskane z Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie: – zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o wysokim

(woda raz na 10 lat - woda 10%) i średnim (raz na 100 lat - woda 1%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi oraz zasięg obszarów o niskim (woda raz na 500 lat - woda 0,2%) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi na rysunkach:

- rysunek nr A.1 - uwarunkowania rozwoju obszarów wiejskich
- rysunek nr B.1 - uwarunkowania rozwoju miasta
- rysunek nr A.2 - kierunki rozwoju obszarów wiejskich
- rysunek nr B.2 - kierunki rozwoju obszarów wiejskich

Na podstawie materiałów sporządzonych przez Prezesa Krajowego Zarządu Gospodarki Wodnej obszary szczególnego zagrożenia powodzią **występują po obu stronach rzeki Bzury na całym jej biegu** w granicach administracyjnych gminy.

W stanie istniejącym w obrębie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią zlokalizowany jest jeden teren zainwestowany - budynki zlokalizowane niedaleko mostu na drodze powiatowej Nr 5168E (teren zabudowy zagrodowej).

Sytuację komplikuje fakt, że zarówno miasto jak i gmina posiada obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczono tereny przeznaczone pod zabudowę (głownie mieszkaniową jednorodzinną), położone częściowo w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią. Są to niewielkie fragmenty terenów, na dzień opracowywania studium niezabudowanych, położonych w Brużyczce Małej, Rudzie Bugaj przy drodze gminnej DG. 120005E i w Nakielnicy przy drodze powiatowej DP. 5168E.

W Studium tereny te zostały wyłączone spod zabudowy. Jedynym wyjątkiem jest fragment terenu U/P w Brużyczce Księstwo, gdzie teren w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią został wyniesiony ponad rzędną wylewu.

Obszary zagrożenia powodziowego wskazane w Studium nie posiadają zabezpieczeń w postaci wałów przeciwpowodziowych.

Ochrona przeciwpowodziowa powinna polegać na budowie, w razie zaistnienia takiej potrzeby, wałów przeciwpowodziowych. Ponadto należy rozwijać systemy wczesnego ostrzegania oraz opracowywać plany postępowania i szybkiego reagowania odpowiednich służb.

Należy wprowadzić zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

Studium w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią (woda raz na 10 lat i 100 lat) oraz w granicach obszaru o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi (woda raz na 500 lat) wyznaczonych od rzeki Bzury tylko niewielkie fragmenty terenu Studium przeznacza pod zabudowę, co jest adaptacją przeznaczenia wyznaczonego w obowiązującym prawie miejscowym oraz poprzedniej wersji opracowania Studium. Dla zagospodarowania tych terenów należy opracować nowe plany miejscowe, które zaproponują rozwiązania przestrzenne zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

Studium proponuje zbadanie faktycznego zasięgu obszaru zagrożenia powodziowego od rzeki Bzury na etapie planu miejscowego lub decyzji administracyjnych, przy realizacji zabudowy na działkach położonych w dolinie rz. Bzury. Ustalenie dokładnych stref zagrożenia powodziowego w rejonie planowanej zabudowy może wymagać dodatkowych prac inwentaryzacyjnych i pomiarowych na rozpatrywanym obszarze.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (obszary o wysokim (woda raz na 10 lat) i średnim (woda raz na 100 lat) prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi) zabrania się robót

oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w szczególności:

- wykonywania urządzeń wodnych;
- budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczeniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Wyznaczone zagrożenie na terenach przyjętych jako obszary szczególnego zagrożenia powodzią wymagają specjalnego potraktowania w planowaniu (zarówno przyszłych działań ochrony biernej, czyli zastosowania odpowiednich zabezpieczeń, jak również przygotowania odpowiednich działań operacyjnych) oraz zwrócenia uwagi samorządom na zagrożenia, mimo że w studium przyjętym uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. został przeznaczony pod zabudowę.

Na obszarach zagrożonych powodzią przy planowaniu przestrzennym należy przyjmować rozwiązania projektowe zapewniające utrzymanie swobodnego przepływu wód powodziowych oraz zapewniające bezpieczeństwo mieszkańcom i ochronę ich mienia oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych – Prawo Wodne. W planowaniu przestrzennym należy dążyć do minimalizacji strat powodziowych.

W dolinie rzeki Bełdówki i innych cieków oraz lokalnych obniżeniach, gdzie istnieje realne zagrożenie podniesieniem się poziomu wód powierzchniowych i podziemnych (np. spowodowane ulewnymi deszczami, wiosennymi roztopami) prowadzących w konsekwencji do wystąpienia podmokłości, a nawet zalania wodą należy uwzględnić:

- zakaz budowy nowych obiektów budowlanych;
- zakaz dokonywania zmian w ukształtowaniu terenu;
- zakaz składowania materiałów niebezpiecznych dla środowiska;
- zakaz sadzenia drzew i krzewów oraz wykonywania urządzeń lub robót, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią.

W Studium w studium przyjętym uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r. starano się zapisać dla wszystkich takich terenów rolnicze przeznaczenie (**Rz**).

2.7.2. Obszary podtopień

Ponadto wzdłuż rzeki Bzury wyznaczono obszary zagrożone podtopieniami (pokazane na planszach ”Uwarunkowania rozwoju”). Nie są to strefy zalewu wód powierzchniowych (powodzi), ale przedstawiają maksymalne możliwe zasięgi występowania podtopień (czyli położenia zwierciadła wody podziemnej blisko powierzchni terenu, co skutkuje podmokłościami) w rejonie doliny rzecznej.

Na obszarze całej gminy, głównie w terenach obniżeń dolinnych rzek i cieków, gdzie występują miejscowe podtopienia (np. spowodowane ulewnymi deszczami), studium dopuszcza dokonanie korekty granic terenów przeznaczonych pod zabudowę na etapie opracowywania planu miejscowego. W trakcie opracowywania planów miejscowych dla nowej zabudowy należy opierać się o wykonane, dodatkowo opracowania hydrologiczne,

pozwalające na określenie granic terenów wykluczonych z zabudowy ze względu na czasowe podtopienia.

W zasięgu dolin i obniżeń terenowych występują lokalne podmokłości utrzymujące się przez znaczną część roku. W okresach obfitych opadów, również w czasie roztopów wiosennych, znaczne części dolinek i obniżeń są zalewane oraz silnie podmokłe, w studium starano się zapisać dla wszystkich takich terenów rolnicze przeznaczenie (Rz) z ograniczeniem możliwości wznoszenia nowej zabudowy. Przeszkodę w takiej polityce stanowią obowiązujące na terenie całej gminy plany miejscowe.

2.7.3. Obszary osuwania się mas ziemnych

Na niewielkich fragmentach prawego i lewego brzegu rzeki Bzury w/w opracowani RZGW w Warszawie występuje zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych. Problem ten występuje głownie w terenach użytkowanych rolniczo i przewidzianych do takiego zagospodarowania, niemniej jednak w Rudzie Bugaj po lewej stronie rz. Bzury w granicach terenów osuwiskowych znajdują się dwie zabudowane działki (na terenie jednej z nich w granicach osuwiska istnieje zabudowa) a w Karolewie po prawej stronie rz. Bzury jedna zabudowana działka wraz z budynkiem.

W granicach tych dwóch obszarów osuwiskowych występują fragmenty terenu przeznaczone pod zabudowę, wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym gminy Aleksandrów Łódzki, opracowanie Studium koryguje te granice.

Gdyby jednak zaistniała taka konieczność, lokalizacja zabudowy w rejonach zagrożonych osuwaniem skarp lub zboczy obowiązkowo winna być poprzedzona ekspertyzą geotechniczną, w celu określenia stopnia ryzyka.

2.8. Ochrona uzdrowisk

Zagadnienia związane z ochroną uzdrowisk w obszarze miasta nie występują. Na terenie miasta nie jest prowadzone lecznictwo uzdrowiskowe. Nie nadano obszarowi miasta statutu uzdrowiska ani statusu obszaru ochrony uzdrowiskowej zgodnie z przepisami ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach i obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz gminach uzdrowiskowych.

2.9. Wytyczne określania zasad ochrony środowiska i jego zasobów w planach miejscowych

W planach miejscowych należy zapewnić rewaloryzację, ochronę i rozwój istniejących zasobów środowiska przyrodniczego oraz niwelowanie niekorzystnego wpływu działalności człowieka na środowisko zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium. Należy wprowadzić ograniczenia w zakresie wykorzystania powierzchni ziemi – ustalić wskaźniki powierzchni biologicznie czynnej dostosowanej do specyfiki lokalizacji. Należy, zgodnie z kierunkami zawartymi w Studium określić zasady gospodarowania wodami, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami. Istniejące zespoły zieleni, lasy winny być chronione przed niszczeniem i zabudową. Istniejące cieki winny być chronione przed zasypywaniem i zabudowywaniem poprzez ustalenie stref ochronnych – wolnych od zabudowy i utwardzenia terenu, zagospodarowanych zielenią z zakazem niwelowania terenu.

W ustaleniach planów należy bezwzględnie uwzględnić zasady ochrony obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

3. KIERUNKI OCHRONY, ROZWOJU ZASOBÓW I KSZTAŁTOWANIA ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Największe zagrożenie dla ochrony środowiska kulturowego gminy stanowi stan świadomości ludzi i ich działania, których skutki są wyraźnie widoczne na terenie gminy.

Niewiedza o wartości zabytków, o skutkach wyrwania ich z kontekstu, o ich znaczeniu dla tożsamości gminy, o trudności ich odtworzenia, a także ignorancja i konformizm, powodują między innymi usunięcie wielu zabytków dla zapewnienia miejsca dla nowych obiektów.
Wiele zabytkowych obiektów, które figurowały w wojewódzkiej ewidencji zabytków już nie istnieje, lub zostały tak przekształcone poprzez bezmyślną działalność człowieka, że zatraciły swoje walory kulturowe.
Biorąc pod uwagę, iż jednym z podstawowych celów studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest stworzenie podstaw do ustalania, w sporządzanych w następnej kolejności planach zagospodarowania przestrzennego regulacji dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania przestrzennego terenów, przyjmuje się następujące kierunki polityki przestrzennej gminy dla realizacji celów dotyczących ochrony, rozwoju zasobów i kształtowania środowiska kulturowego:

1) rewaloryzacja istniejących zasobów a przede wszystkim założeń dworsko-parkowych oraz tworzenie nowych wartości kulturowych w przestrzeniach publicznych gminy;
2) ochrona elementów środowiska kulturowego jako istotnych dla budowania tożsamości gminy;
3) tworzenie obrazu gminy rozwijającej się harmonijnie, wykorzystujących i szanując swoje dziedzictwo;
4) wykorzystanie zabytku na cele użytkowe może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie jego wartości;
5) wszelkie inwestycje i działania w sąsiedztwie zabytków nie mogą pogorszyć jego stanu zachowania ani wartości zabytkowych , w tym walorów widokowych;
6) udostępnianie i promocja walorów kulturowych gminy.

Prawna ochrona zabytków
Podstawą prawną zapisu ustaleń ochrony jest ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Zgodnie z jej przepisami wyróżnia się następujące formy ochrony prawnej zabytku:

1. wpis do rejestru zabytków – ochrona na podstawie decyzji wydanej przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

2. uznanie za pomnik historii – zabytku nieruchomego wpisanego do rejestru zabytków lub parku kulturowego – w drodze rozporządzenia Prezydenta Rzeczypospolitej Polskiej

3. utworzenie parku kulturowego – ochrona na podstawie uchwały Rady Gminy o utworzeniu parku kulturowego i planu miejscowego opracowanego dla tego parku

4. utworzenie ochrony w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach:
   - decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego,
   - decyzji o warunkach zabudowy,
   - decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej,
   - decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej,
   - decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

3.1. Ochrona obiektów i zespołów zabytkowych oraz ich otoczenia

W oparciu o wytyczne z planów wyższego rzędu, ustalenia obowiązujących planów miejscowych dla całego obszaru gminy oraz analizy prowadzone na etapie prac nad studium, wyznacza się w studium obszarowe formy ochrony dziedzictwa kulturowego – obiektów i zespołów zabytkowych wraz z ich otoczeniem.

Ochrona małych zespołów i układów urbanistycznych za pomocą ustanowienia strefy ochrony konserwatorskiej

Ochrona dóbr kultury materialnej i niematerialnej jest celem polityki przestrzennej, a kształtowanie środowiska kulturowego powinno generować rozwój innych dziedzin życia regionu (np. turystykę i rekreację, osadnictwo, leśnictwo, rolnictwo). Obiekty kultury materialnej winny być wykorzystane i użytkowane z zapewnieniem opieki konserwatorskiej, rewaloryzacji i nadania im odpowiednich funkcji użytkowych.

W „Studium…"wyznaczono następujące strefy:

1. strefy ścisłej ochronie konserwatorskiej – w granicach zespołów historycznej architektury i oryginalnego rozplanowania (wpisanych do rejestru zabytków),
2. strefę ochrony konserwatorskiej „B" wyznaczona dla ochrony układu przestrzennego centralnej części miasta,
3. konserwatorskie strefy ochrony układu rozplanowania „B" wyznaczone dla ochrony układu rozplanowania wsi Prawęcice oraz Sobień,
4. konserwatorskie strefy ochrony krajobrazu „K",
5. konserwatorskie strefy ochrony ekspozycji „E",
6. konserwatorskie strefy ochrony zabytkowych cmentarzy,
7. konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej.

Strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wyznaczono na terenach, na których zachowały się zespoły historycznej architektury i oryginalne rozplanowanie, wpisane do rejestru zabytków. Celem działań polityki przestrzennej i konserwatorskiej jest zachowanie ich historycznego charakteru, a w przypadku najbardziej zniekształconych odtworzenie. Działania ochronne należy rozumieć jako całokształt poczynań gospodarczych na rzecz przywrócenia i utrwalenia ich historycznych walorów, nadania współczesnej treści, jak również ich funkcjonalnej i kompozycyjnej integracji z otoczeniem.

Obejmują ona najcenniejsze historyczne założenia przestrzenne, założenia dworsko - parkowe oraz historyczne założenia sakralne:

1. Miasto Aleksandrów Łódzki – Plac Kościuszki – rynek wraz z przyległymi pierzejami;
2. Miasto Aleksandrów Łódzki – Zespół kościoła ewangelickiego - kościół wraz z otoczeniem w granicach ogrodzenia;
3. Bełdów - założenie dworsko – parkowe, w granicach założenia;
4. Zgniłe Błoto - założenie dworsko – parkowe, w granicach założenia;
5. Nakielnica - założenie dworsko – parkowe, w granicach założenia.

Strefy obejmują tereny szczególnie wartościowe o dobrze zachowanej strukturze przestrzennej do bezwzględnego zachowania. W strefie konserwatorskiej zakłada się bezwzględny priorytet ustaleń konserwatorskich, gdzie wszelkie inwestycyjne na etapie pozwolenia na budowę lub zgłoszenia inwestycji, wymagają udziału Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi – obowiązuje zasada zachowania tradycyjnych form zagospodarowania, charakterystycznych dla funkcji pierwotnej.

„Studium..." proponuje wykorzystanie terenów założeń dworsko-parkowych do celów publicznych z możliwością wprowadzenia w istniejące budynki funkcji usługowych o charakterze kulturalnym, turystycznym i oświatowym lub w ostateczności funkcji mieszkalnej.

Strefę ochrony konserwatorskiej „B", wyznaczono dla objęcia ochroną historycznego układu przestrzennego centralnej części miasta celem objęcia ochroną:

- rozplanowania sieci ulicznej w pierwotnych liniach rozgraniczających,
- zachowanie starych podziałów własnościowych (głównie w części przyulicznej),
- zachowania charakteru pierzei i skali zabudowy.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy:

- bezwzględnie zachować istniejące linie zabudowy oraz dążyć do uzupełnienia zabudowy pierzejowej, poprzez wprowadzenie obowiązujących linii zabudowy;
- zachować w jak najlepszym stanie technicznym istniejące obiekty zabytkowe, oraz nie dopuścić do dalszej ich degradacji. Wszelkie inwestycje dokonane na wyżej wymienionych obiektach oraz w ich otoczeniu powinny być wykonywane w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami możliwe jest wystąpienie o wytyczne konserwatorskie np. na etapie opracowania mpzp;
- dążyć do poprawy ekspozycji zabytkowych zespołów przestrzennych poprzez działania z udziałem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w zakresie lokalizacji, form i gabarytów nowo realizowanych obiektów, oraz stopniowo eliminować obiekty dysharmonijne;
- w przypadku wymiany zabudowy należy zachować skalę zabudowy i jej charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podziały elewacji;
- nowe budynki lokalizowane w pierzejach historycznego układu ulic powinny posiadać maksymalnie 2 kondygnacje + poddasze (użytkowe lub nie). W zabudowie lokalizowanej w głębi działek, w uzasadnionych przypadkach (istniejące sąsiedztwo, konkurencja wysokich obiektów dysharmonizujących historyczną strukturę przestrzenną) dopuszczalne jest zastosowanie wysokości do 3 kondygnacji, z zachowaniem zewnętrznych cech architektury regionalnej oraz odpowiednich proporcji gabarytowych;
- wykazać szczególną dbałość o rodzaj nawierzchni ulic i ciągów pieszych oraz zieleni w obrębie zespołu.

Konserwatorskie strefy ochrony układu rozplanowania „B”, wyznaczono dla objęcia ochroną historycznych układów rozplanowania o istniejących wartościach kulturowych wsi Prawęcice oraz Sobień.

W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej należy:

- zachować w jak najlepszym stanie technicznym istniejącą tradycyjną zabudowę drewnianą oraz nie dopuścić do dalszej jej degradacji. Wszelkie inwestycje dokonane na wyżej wymienionych obiektach umieszczonych w GEZ oraz w ich otoczeniu powinny być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- nowa zabudowa pod względem gabarytów, formy architektonicznej (szerokość elewacji, wysokość, kąty spadków dachów, kierunek kalenicy w stosunku do frontu działki) winna nawiązywać do zachowanej tradycyjnej zabudowy drewnianej;
- nowe budynki powinny być jedno lub dwukondygnacyjne + ewentualnie poddasze użytkowe,
- usytuowanie nowych obiektów zabudowy mieszkaniowej i usługowej w istniejącej linii zabudowy w układzie kalenicowym,
- zakaz stosowania w elewacjach saidingu lub innych sztucznych okładzin oraz wprowadzania wtórnej parcelacji gruntów.

Konserwatorskie strefy ochrony ekspozycji „E”, obejmujące znaczne tereny wokół zabytkowych założeń dworsko-parkowych umożliwiające właściwą ekspozycję tych założeń, tj:

- teren umożliwiający ekspozycję założenia parkowo – dworskiego w Zgniłym Błocie,
- teren umożliwiający ekspozycję kościoła we wsi Bełdów.

W granicach stref, poza granicami ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, obowiązuje:

- zakaz wszelkich działań przestrzennych mogących pogorszyć ekspozycję chronionych zespołów, w tym m.in. takie jak: prowadzenie w strefie napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych (docelowo należy wyeliminować stamtąd linie już

istniejące), masztów przesyłowych, telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych oraz elektrowni wiatrowych, wprowadzanie nasadzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów, wprowadzanie ogrodzeń przysłaniających widok w kierunku chronionych zespołów;
- zachowanie istniejącej zabudowy siedliskowej i mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, zlokalizowanej w zasięgu strefy ochrony ekspozycji, z zakazem jej rozbudowy wysokościowej.

Konserwatorskie strefy ochrony krajobrazu „K", obejmują fragmenty wartościowego krajobrazu kulturowego, stanowiącego rodzaj otuliny dla innych wartościowych zespołów. Są to obszary pozbawione elementów historycznych, ale stanowiące rodzaj otuliny dla innych wartościowych zespołów, zabezpieczając im odpowiednią ekspozycję, wyznaczone je wokół:
- założenia dworsko - parkowym w Bełdowie,
- założenia dworsko - parkowym w Nakielnicy.

W granicach strefy „K", poza granicami ścisłej strefy ochrony konserwatorskiej, przy realizacji nowej zabudowy lub zagospodarowania terenu obowiązują ustalenia jak dla strefy ekspozycji „E".

Konserwatorskie strefy ochrony zabytkowych cmentarzy, obejmują:
- cmentarz we wsi Stary Adamów,
- cmentarz we wsi Bełdów,
- cmentarz w Rąbieniu.

W strefie konserwatorskiej zakłada się priorytet ustaleń konserwatorskich, gdzie wszelkie poczynania inwestycyjne, dla cmentarzy umieszczonych w GEZ *wymagają, na etapie opracowania planów i w dalszej procedurze, działań dokonywanych w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi*.

W przypadku terenu cmentarzy, w granicach pierwotnego założenia, *działań dokonywanych w porozumieniu* z WKZ wymagają inwestycje kubaturowe ogólnodostępne (np. kaplica), zmiany w formie przestrzennej i kolorystycznej ogrodzenia cmentarzy oraz wszelkie prace związane z istniejącym lub projektowanym zadrzewieniem cmentarzy, z zaleceniem utrzymania tradycyjnego charakteru i ochrony zabytkowych nagrobków i pomników.

Konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej, obejmują tereny wokół skupisk lub pojedynczych udokumentowanych stanowisk archeologicznych, w celu zapewnienia ochrony zabytków archeologicznych. Zasięg strefy w sposób graficzny ustalono na załącznikach graficznych do Studium.

Są to rejony osadnictwa pradziejowego, wczesnośredniowiecznego, średniowiecznego i nowożytnego.

W strefach ochrony konserwatorskiej archeologicznej, w przypadku realizacji inwestycji związanych z koniecznością wykonania robót ziemnych nakazuje się przeprowadzenie badań archeologicznych o charakterze nadzoru, gdyż ochrona kulturowych warstw ziemi zawierających pozostałości dawnego osadnictwa powinna być jednym z elementów polityki przestrzennej.

3.2. Ustanowiona ochrona prawna pojedynczych obiektów i zespołów

Ochronie prawnej, ustanowionej w przepisach odrębnych - ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, podlegają wszystkie obiekty wyszczególnione w **rejestrze zabytków** (wyszczególnione w I części studium – określającej uwarunkowania). Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków polegać ma w szczególności na:
- trwałym zachowaniu historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektu wpisanego do rejestru zabytków,

- utrzymaniu lub rewaloryzacji otoczenia obiektu zabytkowego zgodnie z historycznym zagospodarowaniem, w tym ochronę walorów ekspozycyjnych (widok na zabytek i z zabytku),
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków i prawem budowlanym.

Wszelkie prace remontowe oraz jakiekolwiek zmiany dotyczące zabytku oraz jego otoczenia muszą odbywać się za zgodą wojewódzkiego konserwatora zabytków i pod jego nadzorem.

Wykorzystanie zabytku wpisanego do rejestru zabytków na cele użytkowe może odbywać się wyłącznie w sposób zapewniający trwałe zachowanie ich wartości, stosownie do historycznych funkcji a wszelkie działania związane z naruszeniem substancji lub mogące mieć wpływ na stan zachowania czy zmiany w wyglądzie wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, który na wniosek właściciela może wydać zalecenia konserwatorskie określające sposób korzystania z zabytku, jego zabezpieczenia, wykonania prac konserwatorskich a także zakres zmian dopuszczalnych w zabytku.

Gmina prowadzi, opracowaną w 2011 roku, gminną ewidencję zabytków. Wszystkie **zabytki nieruchome wyszczególnione w gminnej ewidencji zabytków**, nie objęte decyzją o wpisie do rejestru zabytków, będą podlegały ochronie prawnej poprzez zapisy obowiązujących, dla terenów miasta i gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz przepisy odrębne.
Obiekty o walorach historycznych lub architektonicznych a szczególności znajdujące się w gminnej ewidencji zabytków – będące charakterystycznym elementem historycznej zabudowy – należy przewidzieć do trwałej adaptacji, z zachowaniem charakterystycznych dla lokalnej tradycji budowlanej form i faktur:
- adaptacja i modernizacja winna odbywać się na zasadach zapewniających zachowanie istotnych dla miejscowej tradycji form architektonicznych, proporcji, detalu, materiałów i faktur wypraw zewnętrznych,
- wszelkie działania dotyczące zmiany gabarytów, zmiany w sposobie dyspozycji i artykulacji elewacji (w tym także proporcji otworów zewnętrznych i form zewnętrznej stolarki okiennej), czyli takie, które mogą mieć wpływ na stan zachowania lub zmianę wyglądu – zaleca się konsultować z WKZ, zasięgając opinii na etapie sporządzania planu miejscowego (wnioski WKZ do planu);
- ewentualna konieczność rozbiórki zabytku włączonego do ewidencji może nastąpić tylko w uzasadnionych przypadkach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

<u>Wytyczne dla działań w sąsiedztwie pojedynczych obiektów zabytkowych i w strefach ochrony konserwatorskiej wokół zabytków:</u>

1. Wszelkie zmiany w otoczeniu i sąsiedztwie zabytku, a także w obszarach zabytkowych (w rejestrze i w ewidencji), których charakter może mieć wpływ na walory zabytków (np. ekspozycję), w tym przebudowa istniejących i budowa nowych obiektów a także sposób zagospodarowania przestrzeni, nie mogą pogorszyć stanu zachowania zabytku ani naruszać jego wartości i w związku z tym wymagają działania w porozumieniu z WKZ zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Nowa zabudowa na obszarach zabytkowych i w sąsiedztwie zabytku – w układzie, skali, gabarytach i proporcjach a także w sposobie kompozycji i wypraw elewacji zewnętrznych, powinna stanowić harmonijnie zakomponowaną całość z istniejącymi elementami zabudowy historycznej.
3. W sytuacjach wątpliwych - dla nowo projektowanych obiektów – można uzyskać wytyczne konserwatorskie do projektu budowlanego.

3.3. Ochrona zabytków archeologicznych

Ochrona prawna stanowiska archeologicznych odbywa się na podstawie ustawy o ochronie

zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. W studium, na rysunku nr 1, naniesiono orientacyjnie lokalizacje stanowisk archeologicznych w terenie gminy.
W planach miejscowych opracowywanych dla terenu gminy i decyzjach administracyjnych obowiązkowo należy nanieść lokalizację stanowisk archeologicznych i wyznaczyć konserwatorskie strefy ochrony archeologicznej wraz z ustaleniami zasad zagospodarowania na tych terenach.
Szczegółowy zakres i rodzaj niezbędnych badań wojewódzki konserwator zabytków ustala w drodze decyzji, wydanej zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

3.4. Wytyczne w zakresie programowania (rozmieszczenia funkcji)

Centrum miasta Aleksandrów Łódzki powinno spełniać funkcję mieszkaniowo-usługową. Usługi, handel należy lokować (minimum) w parterach budynków mieszkalnych. Powinny znaleźć się tu usługi ponadpodstawowe służące promocji wartości kulturowych miasta:

4) punkty rzemiosła artystycznego, galerie;
5) kawiarnie i restauracje;
6) hotele;
7) punkt informacji turystycznej i promocji miasta.

3.5. Promocja krajobrazu kulturowego i zespołów zabytkowych

Dla promocji miejsc i obszarów zabytkowych wyznacza się trasy turystyczne:

a) istniejąca trasę rowerową – z m. Aleksandrowa Łódzkiego, wzdłuż dróg powiatowych do Nakielnicy, prze Krasnodęby Stare i Nowe do Sobienia i dalej do Bełdowa, następnie do Zgniłego Błota oraz powrót do miasta,
b) projektowana magistrala rowerowa N-S – z Bełdowa do Bełdówka, Krzywej Wsi potem w stronę Sobienia, przez Nowe Krasnodęby poza granice gminy w kierunku północnym,
c) projektowany szlak konny „Łódzki Szlak Konny" - z Bełdowa do Chrośna, dalej do Starych Krasnodębów i albo w kierunku północnym poza granice gminy albo po duktach leśnych w rejonie Starego Adamowa, powrót do Bełdowa,
d) projektowane szlaki samochodowe:
   - p.n. „Wielu kultur",
   - p.n. „Perły architektury ziemi łódzkiej",
   - p.n. „Budownictwa drewnianego",
   - p.n. „Dworów i pałaców".

3.6. Wytyczne określania zasad ochrony krajobrazu kulturowego w planach miejscowych

W ustaleniach planów miejscowych należy zagwarantować ochronę krajobrazu kulturowego poprzez określenie zakresu dopuszczalnych przekształceń przy obiektach zabytkowych oraz ich otoczeniu zgodnie z wytycznymi i kierunkami zawartymi powyżej.
Ustalenia dotyczące obiektów zabytkowych powinny być sformułowane indywidualnie dla każdego obiektu i zapisane w planie miejscowym, gwarantującym ochronę prawną.
Kształtując otoczenie obiektu zabytkowego należy brać pod uwagę jego właściwą ekspozycję i jeśli to możliwe kontynuację tradycyjnych, wartościowych cech zabudowy.

4. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ STRUKTURY FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNEJ

W celu określenia kierunków rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, przyjęto zasadę zrównoważonego rozwoju jako generalny kierunek działań.
Zrównoważony rozwój (w myśl Prawa ochrony środowiska) to „rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych

i społecznych z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych".
Realizacja celów rozwoju gminy Aleksandrów Łódzki wiąże się w znacznym stopniu z przekształceniem jakościowym i ilościowym zagospodarowania przestrzennego oraz jego funkcjonowaniem jako miejsca zamieszkania, rozwoju przemysłu, wytwórczości i usług, w tym związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także jako ośrodka obsługi ludności o znaczeniu ponadlokalnym.
W strukturze przestrzennej wyróżniono obszary (strefy polityki przestrzennej), dla których zdefiniowano kierunki działań:

1) rozwoju – tereny nie zainwestowane wskazane do wprowadzenia zainwestowania;
2) rewitalizacji – tereny zainwestowane wymagające podjęcia działań porządkujących zdegradowaną strukturę przestrzenną;
3) adaptacji, modernizacji przebudowy – tereny zainwestowane o ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej – działania ograniczone są do remontów, rozbudowy, wymiany istniejącej zabudowy, przekształceń funkcjonalnych, uzupełniania sieci infrastruktury technicznej, budowy dróg;
4) systemu ekologicznego – tereny zieleni pełniące funkcje przyrodnicze wskazane do zachowania i ochrony.

Wskazano również obszar utworzonej łódzkiej specjalne strefy ekonomicznej (ŁSSE) na terenach „byłego lotniska" w granicach miasta Aleksandrowa Łódzkiego w gminie Aleksandrów Łódzki. ŁSSE została utworzona na działkach położonych w obrębie geodezyjnym a-6 o numerach: 16/14, 16/15, 16/16, 16/17, 16/18, 16/19, 16/20, 16/21, 16/22, 16/23, 16/24, 16/26, 16/27, 16/28, 5/2, 5/3, 5/4, 6, 7, 8, 9, 10/2, 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 15/1, 15/2 o łącznej powierzchni **55,8757 ha**, strefa ta może ulegać zmniejszeniu lub powiększeniu.

Wskazano również obszary, które należy zachować jako krajobraz naturalny (w stanie zastanym) bez wprowadzania zabudowy.

5. PODSTAWOWE TYPY TERENÓW WYRÓŻNIONE ZE WZGLĘDU NA SPOSÓB UŻYTKOWANIA

5.1. Miasto

5.1.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej, szeregowej, atrialnej

Funkcje dopuszczalne - w terenach MN mogą być realizowane - na wydzielonych działkach - usługi o charakterze publicznym lub komercyjnym, ściśle związane z obsługą mieszkańców, takie jak: szkoły, przedszkola, żłobki, usługi opieki zdrowotnej – przychodnie, gabinety lekarskie, analityczne, rehabilitacyjne itp., handlu – małe sklepu z wykluczeniem dużych pawilonów handlowych, zamieszkania zbiorowego, w tym hotele i motele, gastronomii – nie dotyczy lokali przeznaczonych do organizowania dużych imprez, takich jak wesela i przyjęcia okolicznościowe. Wyznaczenie w terenach MN działek przeznaczonych pod ww usług tylko na podstawie planu miejscowego.

W terenach położonych przy północnej, zachodniej i południowej granicy miasta może być realizowana zabudowa rekreacji indywidualnej.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne, usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż 10,0 m,
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 14,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej.

5.1.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – MNR

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wolnostojącej, bliźniaczej

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa.

Funkcje towarzyszące – tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, małe zbiorniki wodne, oraz usługi lokalizowane w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana funkcji wiodącej obszaru oraz mogą powstawać gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6,
- wysokość budynków – nie większa niż 11,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 50% a dla zabudowy zagrodowej na 30%.

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.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5 w typowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0,7 na terenach o funkcji usługowej i wynikającej z zachowania istniejącej zabudowy,
- wysokość budynków– nie większa niż 12,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.

5.1.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MW

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z możliwością lokalizacji usług w parterach budynków mieszkalnych;

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa o charakterze usług publicznych lub usług komercyjnych.

Funkcja dopuszczalna – zachowanie i rozbudowa istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego w tym istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod usługi nie powinna przekroczyć 30% wszystkich terenów MW;

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- intensyfikacji i realizacji zainwestowania (na obszarach rozwoju),
- koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków w obszarze centrum,
- porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację układów własnościowych,
- kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6;
- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno–usługowych - nie większa niż 16,0 m,
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 12,0 m
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej, przy zachowaniu zasady, że rozbudowa systemu ulic

dojazdowych następuje równocześnie z udostępnieniem nowych terenów do zainwestowania,

5.1.5 Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej – 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.

5.1.6 Tereny zabudowy usługowej –centrum usługowe – Uc

Tereny usług centrotwórczych – handel, usługi finansowe, administracja, gastronomia, - możliwość realizacji centrum handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 .

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne w tym ciągi piesze i parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy obszaru centrum i uwarunkowań konserwatorskich,
- rewitalizacji istniejącej zabudowy i przestrzeni publicznych,
- opracowania planu miejscowego,
- opracowanie (na etapie opracowania planu lub przed przystąpieniem do planu) koncepcji skomunikowania terenów położonych przy drogach krajowych, zwłaszcza przy węzłach komunikacyjnych, poprzez sieć dróg lokalnych, w ostateczności dopuszcza się obsługę z drogi krajowej tylko za zgoda zarządcy drogi.

Warunkiem lokalizacji w terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 jest rozbudowa lub przebudowa układu komunikacyjnego zapewniającego prawidłową obsługę komunikacyjną samochodową i pieszą, w tym odpowiednią ilość miejsc postojowych.

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 terenu,

5.1.7 Tereny zabudowy usługowej - U

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa głównie o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem realizacji w terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym (realizowanej z budżetu gminy).

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich w terenie położonym w obrębie Placu Kościuszki,

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 14,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.1.8 Teren koncentracji zabudowy usług publicznych Up

Tereny wyróżnione wśród terenów zabudowy usługowej skupiający głównie istniejące funkcje usługowe -publiczne

Funkcja dopuszczalna – usługi komercyjne z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej.
Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny sportu i rekreacji, tereny obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi, małe zbiorniki wodne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- intensyfikacji zainwestowania,
- kształtowania przestrzeni publicznych o znaczeniu ogólnomiejskim,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – do 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

5.1.9 Tereny zabudowy usługowej kultu religijnego - UK

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej kultu religijnego

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa sakralna-kościoły i obiekty budowlane w których prowadzona jest działalnością bezpośrednio związana z tą funkcją.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość głównego obiektu sakralnego – zachowanie stanu istniejącego,
- wysokość zabudowy towarzyszącej – nie większa niż 12,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

5.1.10 Tereny zabudowy usług handlu - UH

Teren o przeważającej funkcji zabudowy usługowej – usługi handlu

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa w formie targowiska, dopuszcza się przekształcenie terenu na inne funkcje usługowe.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, w tym zabudowa mieszkaniowa.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- stworzenie czytelnej i estetycznej przestrzeni publicznej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6;
- wysokość budynków – nie większa niż 9,0 m – maksimum dwie kondygnacje,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

5.1.11 Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usług sportu i rekreacji

Funkcje uzupełniające - w terenach US mogą być realizowane - na wydzielonych działkach - usługi turystyki (w tym camping) oraz usługi publiczne i inne bezpośrednio związane z obsługą funkcji przeważającej.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji w tym parkingi, małe zbiorniki wodne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- opracowanie planu miejscowego dla stworzenia możliwości rozwoju funkcji przeważającej i uzupełniającej,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6,
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m, (dopuszcza się przekroczenie parametru dla obiektów sportowych – stadion, hala sportowa, basen),

- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej.

5.1.12 Tereny usług z dużym udziałem zieleni urządzonej -UZP

Teren o przeważającej funkcji zabudowy usługowej - ekstensywnej z dużym udziałem zieleni urządzonej

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne lub publiczne oraz zieleń urządzonej, zwłaszcza wysokiej, która w powierzchni działki budowlanej powinna dominować.

Funkcje towarzyszące – tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego, małe zbiorniki wodne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- opracowanie planu miejscowego dla stworzenia możliwości rozwoju funkcji przeważającej i uzupełniającej,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,4;
- wysokość budynków – nie większa niż 9,0 m – maksimum dwie kondygnacje,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 60% powierzchni działki budowlanej.

5.1.13 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej – PU

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej i magazynowej oraz usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

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

Dopuszcza się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Tereny w południowo-zachodniej części miasta - działki o nr ew. 16/16, 16/17, 16/18, 16/26, 16/27, Z obr. A-6) objęte są granicami Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- intensyfikacji zainwestowania,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez
- ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m(nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię produkcji),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:

- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu,
- wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej.
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych.

5.1.14 Tereny zabudowy produkcyjnej, bazy składy – P

Tereny o funkcji produkcyjnej z możliwością lokalizacji baz, składów i magazynów

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne.

Tereny w południowo-zachodniej części miasta - działki o nr ew. 16/19, 4, 5/2, 5/3, 5/4, 6, 7, 8, 9, 10/2, 11/1, 11/2, 12, 13, 14, 15/1, 15/2, Z obr. A-6) objęte są granicami Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 16,0 m jednocześnie ze względu na specyfikę zainwestowania terenu dopuszcza się elementy budowlane wyższe wymagane procesem technologicznym,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

5.1.15 Tereny zabudowy związanej z obsługa komunikacyjną – KS

Tereny przeznaczone pod stacje paliw płynnych

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 8,0 m jednocześnie ze względu na specyfikę zainwestowania terenu dopuszcza się elementy budowlane wyższe.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej.

5.1.16 Tereny zieleni:

1) **tereny lasów - ZL** – wskazano obszary istniejących lasów do zachowania. Planowane działania obejmują prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi wymogami zawartymi w przepisach odrębnych.
2) **tereny rolnicze wskazane do zalesienia - DZL** – planowane zalesienia dla ochrony zlokalizowanego w sąsiedztwie rezerwatu „Torfowisko Rąbień" Na terenie strefy dopuszcza się zachowanie istniejącego zainwestowania. Nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy, natomiast dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zarówno dla potrzeb lokalnych jak i przesyłowych, małe zbiorniki wodne.
3) **tereny zieleni urządzonej - ZP** – tereny parków i skwerów. Planowane działania obejmują: utrzymanie istniejących terenów zieleni – obowiązuje konserwacja i urządzenie w sposób zapewniający dostęp dla realizacji rekreacji.Dla zieleni parkowej na Placu Kościuszki dodatkowo obowiązuje zagospodarowanie terenu w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich,

4) **tereny ogrodów działkowych - ZD** – obszar uzupełniający funkcje rekreacyjne w obszarze miasta. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania;

5) **tereny cmentarzy - ZC** - tereny istniejących cmentarzy: czynnego ewangelicko-augsburskiego i rzymsko-katolickiego przy ul. Wojska Polskiego oraz zamkniętego żydowskiego przy ul. Górnej. Wyznacza się również miejsce pod lokalizację nowego cmentarza. Planowane jest zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja w granicach istniejących terenów zgodnie z wytycznymi z zakresu ochrony konserwatorskiej oraz realizacja nowego cmentarza, dopuszcza się wykorzystanie części terenu pod zieleń urządzoną, parking lub obiekty usługowe związane z obsługą cmentarza. Forma obiektów – indywidualne rozwiązania, dostosowane do potrzeb. Lokalizacja nowego cmentarza winna być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić granice cmentarza i faktyczny zasięg jego strefy sanitarnej.

5.1.17 Tereny rolnicze - Rz

Tereny upraw rolnych, głownie użytków zielonych zlokalizowane głownie w dolinie rz. Bzury i dolinach innych cieków oraz w strefach peryferyjnych miasta. Tereny preferowane do zachowania funkcji rolniczej – obszary wchodzące w skład systemu ekologicznego, zachowanie istniejących terenów leśnych, małe zbiorniki wodne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- zachowanie otwartego charakteru przestrzeni,
- dopuszcza się lokalizację wyłącznie zabudowy związanej z produkcją rolną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie większy niż 0,2
- wysokość zabudowy – nie większa niż 10,0 m,

Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.

5.1.18 Tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

1) teren zaopatrzeniem w energię elektryczną (RPZ) **- E,**
2) tereny zaopatrzenia w wodę (stacje wodociągowe i ujęcia) **- W,**
3) tereny ciepłowni – **C,**
4) tereny telekomunikacji – **T.**
4) tereny urządzeń gazowych(stacja redukcyjna gazu I-go stopnia) – **G.**

Planowane działania obejmują utrzymanie i modernizację lub rozbudowę istniejącej infrastruktury. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy występujących na każdym z terenów.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,9,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

5.1.19 Tereny placów i ulic

Obowiązuje dbałość o estetykę – właściwą obudowę architektoniczną, formy małej architektury, zieleń, reklamy oraz dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

5.1.20 Obszary przestrzeni publicznych

Obszarami przestrzeni publicznych, zgodnie z art. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia

potrzeb mieszkańców, poprawy jakości życia i służących nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.
Jednym z najważniejszych elementów kształtowania strefy centrum jest wykreowanie atrakcyjnej, wielofunkcyjnej i bezpiecznej przestrzeni publicznej, stanowiącej wizytówkę miasta, będącej elementem kształtującym procesy społeczne, gospodarcze i ekonomiczne. Właściwie ukształtowana przestrzeń publiczna może bowiem sprzyjać interakcji pomiędzy jednostkami, grupami społecznymi, ale jednocześnie definiuje tożsamość i przynależność do miasta, postrzeganego jako konkretny organizm. Zakorzeniona w świadomości mieszkańców wartość przestrzeni zlokalizowanej w mieście warunkuje mentalną przynależność oraz chęć i potrzebę uczestniczenia w życiu miasta.
Kierując się w/w kryteriami wyznacza się następujące obszary przestrzeniu publicznych:

1) Plac Kościuszki w granicach pierzeii wraz z ul. Łęczycka i fragmentem ul. Skłodowskiej – Curie,
2) tereny projektowanych centrów handlowych (Uc),
3) teren miejskiego targowiska (UH),
4) Targowy Rynek w granicach pierzei.

Kierunki rozwoju preferowane funkcje przestrzeni publicznej

- miejsce organizacji zgromadzeń, uroczystości, imprez masowych związanych z życiem lokalnym miasta;
- miejsce organizacji plenerowych, tymczasowych ekspozycji sztuki wizualnej, w tym np. rzeźby, plakatu, sztuki współczesnej, sztuki abstrakcyjnej itp.;
- miejsce organizacji imprez plenerowych szeroko rozumianej „promocji miasta", w tym np.: plenerowych przedstawień teatralnych, imprez sztuki wizualnej z serii „światło i dźwięk", występy ulicznych artystów, festynów itp.;
- szeroko pojęta funkcja usługowa, handlowa, kulturalna, gastronomiczna, w tym lokalizacja tymczasowych ogródków kawiarnianych i punktów gastronomicznych;
- miejsce wypoczynku mieszkańców i turystów (w tym także dla osób starszych i niepełnosprawnych),
- w połączeniu z funkcjami otaczającej zabudowy – pełnienie roli salonu miasta i właściwego przedpola dla architektury;
- komunikacja, place wraz z towarzyszącymi ulicami odgrywają istotną rolę w ruchu pieszym, łącząc ze sobą ważne ośrodki miejskie.

Kształtowanie przestrzeni publicznych

- rewaloryzacja posadzki i płyt placowych – w celu zapewnienia wielofunkcyjności przestrzeni publicznej,
- uporządkowanie systemu parkowania – w sposób zorganizowany,
- rozdzielenie ruchu kołowego od ruchu pieszego,
- wprowadzenie spójnego systemu oznaczeń i elementów małej architektury z dostosowaniem ich do skali i charakteru miasta,
- wprowadzenie spójnego systemu elementów małej architektury,
- zaakcentowanie i wyeksponowanie przedpola obiektów o szczególnym znaczeniu przestrzennym pozostających w relacji wzrokowej z przestrzenią publiczną,
- wprowadzenie rozwiązań uspokojenia ruchu, oraz dostosowanie do potrzeb osób niepełnosprawnych,
- wprowadzanie osi kompozycyjnych, widokowych, tworzenie relacji przestrzennych pomiędzy poszczególnymi obiektami,
- organizacja przestrzeni poprzez wprowadzanie subdominant i akcentów (np. fontanny, rzeźby, obiekty przestrzenne),
- realizacja spójnego systemu oświetlenia z uwzględnieniem twórczej roli światła w kształtowaniu atmosfery miejsca.

5.1.21 *Tereny eksploatacji powierzchniowej - tereny górnicze*

Na obszarze miasta takie tereny nie występują.

5.1.22 Istotne uwarunkowania dla realizacji zabudowy na obszarze miasta

W niektórych terenach przeznaczonych pod zabudowę występują uwarunkowania istotne dla rozwoju przestrzennego. Na rysunku pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego miasta" wskazano:

- tereny zmeliorowane – lokalizacja zabudowy wymaga podjęcia działań w celu zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,
- tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych – przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy wymagane wykonanie badań podłoża,
- strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy – obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z produkcją, przechowywaniem i dystrybucją żywności (strefa przestaje obowiązywać po 40 latach od ostatniego pochówku na cmentarzu),
- wskazane cieki wodne, głownie rowy odwadniających pełnią ważną funkcję w systemie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu miasta, w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od rowu/cieku, wolnego od zabudowy.

5.2. Obszary wiejskie

5.2.1 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RMMN

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego i zabudowa usługowa związana z obsługą mieszkańców oraz z obsługą prowadzonych gospodarstw rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

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

W terenach tych będzie się pojawiać zabudowa rekreacji indywidualnej realizowana na bazie opuszczonych zagród, która może funkcjonować jako podporządkowana budownictwu zagrodowemu oraz powstawać będą gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usługowego tylko na terenach rolnych o klasie gleb IV-VI – nie podlegających ochronie, lub na terenach które uzyskały zgodę na wyłączenie z produkcji rolnej na podstawie obowiązującego planu gminy i innych planów miejscowych,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6 dla zabudowy zagrodowej i usług i 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- wysokość budynków mieszkalnych – nie większa niż 10,0 m,
- wysokość budynków usługowych – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 60% a dla zabudowy usługowej i zagrodowej na 30%.

5.2.2 Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – RMP

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej zagrodowej w gospodarstwach hodowlanych – hodowla drobiu i trzody chlewnej na skalę przemysłową

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych w ramach której prowadzona jest hodowla na skalę przemysłową.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6,
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 30%.

5.2.3 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNRM

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych hodowlanych i ogrodniczych z usługami związanymi z obsługą rolnictwa – głownie zachowanie istniejącej zabudowy, zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura), zabudowa rekreacji indywidualnej,

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

Przewiduje się, że całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, rekreacyjną i zieleń urządzoną nie powinna przekroczyć 20% wszystkich terenów.

W terenach tych mogą również powstawać gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,4, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacji indywidualnej, dla zabudowy usługowej i zagrodowej nie przekraczający 0,6;
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej ustala się na 60% a dla zabudowy usługowej i zagrodowej na 30%.

5.2.4 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNML

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa rekreacji indywidualnej,

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

W terenach tych mogą również powstawać gospodarstwa agroturystyczne.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- na działkach budowlanych, które powstały poprzez zmianę przeznaczenia terenów leśny na cele nie leśne maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie charakteru leśnego ze ściółką, runem leśnym i podszyciem złożonym z gatunków charakterystycznych dla tego zespołu przyrodniczego,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,4;
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 60%.

5.2.5 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura),

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

Przewiduje się, że całkowita powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową i zieleń urządzoną nie powinna przekroczyć 20% wszystkich terenów.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- na działkach budowlanych, które powstały poprzez zmianę przeznaczenia terenów leśny na cele nie leśne maksymalnej ochrony istniejącego drzewostanu i zachowanie

charakteru leśnego ze ściółką, runem leśnym i podszyciem złożonym z gatunków charakterystycznych dla tego zespołu przyrodniczego,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,4, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy usługowej nie przekraczający 0,6,
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej ustala się na 60% a dla zabudowy usługowej na 30%.

5.2.6 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.

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,5 w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 0,7 na terenach o funkcji usługowej, usługowo-mieszkaniowej i wynikającej z zachowania istniejącej zabudowy,
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.

5.2.7 Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MNMW

Obszar o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, głównie zachowanie zabudowy istniejącej z możliwością rozbudowy,

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- rewitalizacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu,

- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematycznego rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną i układ drogowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nie przekraczający 0,4, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, dla zabudowy wielorodzinnej nie przekraczający 0,6,
- wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych – nie większa niż 10,0 m,
- wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych – nie większa niż 12,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się na 60% a dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na 30%.

5.2.7.1 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – MW

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokalu usługowego nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego.

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa – usługi komercyjne oraz usługi publiczne (głównie oświata, zdrowie i kultura),

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- *koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,*
- *dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,*
- *systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.*

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- *stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6;*
- *wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m,*
- *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej.*

5.2.8 Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług – MWU

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

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami lokalizowanymi w bryle budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia lokali usługowych nie może być większa niż 40% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego lub zabudowa usługowa.

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- *intensyfikacji i realizacji zainwestowania (na obszarach rozwoju),*

- *koncentracji funkcji usługowych w parterach budynków,*
- *porządkowania układów urbanistycznych poprzez racjonalne ukształtowanie sieci dróg oraz regulację układów własnościowych,*
- *kształtowania lokalnych estetycznych przestrzeni publicznych,*
- *dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,*
- *systematycznej rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.*

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- *stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6;*
- *wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych i mieszkalno–usługowych - nie większa niż 12,0 m,*
- *wysokość budynków usługowych – nie większa niż 12,0 m*
- *powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej,*

ustalenie w planach miejscowych sposobu wyposażenia w infrastrukturę techniczną i obsługi komunikacyjnej.

5.2.9 Tereny zabudowy usługowej - U

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa głównie o charakterze komercyjnym z dopuszczeniem realizacji w terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym (realizowanej z budżetu gminy).

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

5.2.10 Tereny zabudowy usługowej - UKS

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej związanej z obsługa tras komunikacyjnych

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa o charakterze komercyjnym.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 12,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

~~***5.2.11 Tereny zabudowy usługowej - UZL***~~

~~*Tereny funkcji zabudowy usługowej związanej z prowadzeniem schroniska dla zwierząt z zachowaniem części terenów leśnych*~~

~~*Jedyną funkcją terenów jest zabudowa usługowa.*~~

~~*Funkcje towarzyszące – tereny zieleni leśnej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.*~~

~~*Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:*~~
~~- *dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,*~~
~~- *systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.*~~

~~*Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:*~~
~~- *stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;*~~
~~- *wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m.*~~
~~- *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.*~~

5.2.12 Teren zabudowy usług oświaty UO

Tereny wyróżnione wśród terenów zabudowy usługowej skupiający głównie istniejące funkcje usługowe –publiczne z zakresu oświaty

Funkcja uzupełniająca – tereny sportu i rekreacji,

Funkcja dopuszczalna – usługi komercyjne z preferencją dla lokalizacji obiektów użyteczności publicznej.
Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny obsługi komunikacyjnej, w tym parkingi.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- intensyfikacji zainwestowania,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – do 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

5.2.13 Tereny zabudowy usług sportu i rekreacji – US

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usług sportu i rekreacji

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji w tym parkingi,

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,6,
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- powierzchnia biologicznie czynna nie powinna być mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

5.2.14 Tereny zabudowy usług turystyki - UT

Teren o przeważającej funkcji zabudowy usług turystyki oraz rekreacji zorganizowanej

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa z zakresu turystyk i rekreacji zbiorowej,

Uzupełniającą funkcją obszaru mogą być usługi z zakresu sportu, kultury, gastronomi,

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

Kształtowanie przestrzeni na nowym terenie wymaga:
- ochrony istniejącego drzewostanu,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planie miejscowym) form zabudowy,
- budowę wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:
- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,5,
- wysokość budynków – nie większa niż 10,0 m,
- minimalny procent powierzchni biologicznie czynnej ustala się na 50%.

5.2.15 Tereny zabudowy usługowej kultu religijnego - UK

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy usługowej kultu religijnego

Jedyną funkcją terenów jest zabudowa sakralna-kościoły i obiekty budowlane w których prowadzona jest działalnością bezpośrednio związana z tą funkcją.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość głównego obiektu sakralnego – zachowanie stanu istniejącego,
- wysokość zabudowy towarzyszącej – nie większa niż 12,0 m,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej.

5.2.16 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej – UP

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej oraz usługowej na zasadach równorzędnych - do ustalenia w planach miejscowych

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

Zakłada się czasowe zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- opracowanie (na etapie opracowania planu lub przed przystąpieniem do planu) koncepcji skomunikowania terenów położonych przy drogach krajowych, zwłaszcza przy węzłach komunikacyjnych, poprzez sieć dróg lokalnych.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m(nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu,
- wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej.
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych.

5.2.17 Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 – UUC/P

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy przemysłowej oraz usługowej na zasadach równorzędnych z możliwością realizacji centrum handlowego o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 - do ustalenia w planach miejscowych

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa lub produkcyjna,

Uzupełniającą funkcją obszaru mogą być bazy, składy magazyny,

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

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
- obowiązek opracowania planu miejscowego dla wyznaczenia terenu dla realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2 i określenia zasad obsługi komunikacyjnej tego terenu, uwzględniając podwiązanie na istniejących skrzyżowaniach z drogą krajową.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

5.2.18 Tereny zabudowy produkcyjnej, bazy, składy – P

Tereny o przeważającej funkcji zabudowy produkcyjnej, baz, składów i magazynów,

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa produkcyjna, bazy składy, magazyny,

Uzupełniającą funkcją obszaru jest zabudowa usługowa,

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, w tym parkingi, tereny publiczne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m(nie dotyczy obiektów wieżowych i wyższych ze względu na technologię produkcji),
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

Na terenach sąsiadujących z zabudową mieszkaniową:
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii przemysłowych o strefie oddziaływania wykraczającej poza teren zakładu,
- wyznaczenie stref zieleni izolacyjnej.
- w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej postuluje się lokalizację budynków administracyjno-socjalnych lub usługowych.

5.2.19 Teren produkcji energii - farmy fotowoltaiczne – PF o mocy powyżej 100 kW

Dominującą funkcją obszaru jest zabudowa produkcji energii z odnawialnych źródeł energii - farmy fotowoltaiczne o mocy powyżej 100 kW. Odstąpienie od realizacji takiego przeznaczenia jest jednoznaczne z dalszym rolniczym wykorzystaniem tego terenu. Decyzja o zasięgu lokalizacji farmy będzie zapadała na etapie opracowywania planu miejscowego. W granicach terenu PF zawierają się strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z określonej funkcji dominującej lub uzupełniającej lub wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

- *dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych lub decyzjach administracyjnych) form zabudowy i zagospodarowania terenu.*

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- *wysokość zabudowy – nie większa niż 3,0 (w zależności od przyjętej technologii i rodzaju posadowienia paneli słonecznych dopuszczalna wysokość może być większa, nie więcej jednak niż 5,0 m).*

5.2.20 Tereny zieleni urządzonej – ZP

Tereny o przeważającej funkcji zieleni urządzonej – parków podworskich

Dominującą funkcją obszaru są tereny zieleni urządzonej - parkowej

Uzupełniającą funkcją obszaru jest funkcja mieszkaniowa lub usługowa, lokalizowana w zachowanych obiektach zabytkowych, lokalizacja obiektów/budynków uzupełniających w uzgodnieniu z WKZ o parametrach i lokalizacji ustalonej na podstawie planów miejscowych.
W granicach parków obowiązuje bezwzględna ochrona istniejącego drzewostanu i jego pielęgnacja. Wszelkie działania muszą być realizowane w porozumieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Tereny obejmują:
- Park podworski w Bełdowie, wpisany do rejestru zabytków decyzja Nr A/628/203 z dnia 25.08.1967r.,
- Park dworski w Zgniłym Błocie, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr A/204 z dnia 17.03.1977r.,
- Park zabytkowy w Nakielnicy, wpisany do rejestru zabytków decyzją Nr A/634/145 z dnia 29.08.1967r

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- rewitalizacji istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- realizacja zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich,
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy,
- systematyczny rozwoju wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:
- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,2,
- wysokość zabudowy – zachowanie parametrów zabudowy zabytkowej,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 80% powierzchni działki budowlanej,

5.2.21 Tereny cmentarzy – ZC

Tereny o przeważającej funkcji cmentarzy czynnych lub zamkniętych

Jedyną funkcją terenu jest cmentarz i obiekty budowlane, w których prowadzona jest działalnością bezpośrednio związana z tą funkcją.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji – parking i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:
- realizacja zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi (dla cmentarzy objętych ochroną - umieszczonych w GEZ),
- dbałości o ład i kompozycję przestrzenną poprzez ustalenie (w planach miejscowych) form zabudowy.

Planowane jest zachowanie, porządkowanie i rewaloryzacja w granicach istniejących terenów oraz powiększenie terenu cmentarza w Rudzie Bugaj.
Dla terenów przylegających do granic cmentarzy należy przyjąć zasadę zagospodarowania zapewniającego właściwą ich ekspozycję.
Rozbudowa cmentarza winna być wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w którym należy określić zasięg cmentarza i jego strefy sanitarnej.

5.2.22 Tereny ogrodów działkowych – ZD

Obszary uzupełniające funkcje rekreacyjne w obszarze gminy. Zakłada się zachowanie istniejącego zagospodarowania, występującego we wsi Stary Adamów.

5.2.23 Tereny lasów - ZL

Wyróżniono lasy państwowe (w zarządzie Lasów Państwowych) w tym lasy uznane za ochronne, i lasy wodochronne oraz lasy prywatne. W obszarze obowiązuje prowadzenie gospodarki leśnej. Dopuszczalna realizacja zabudowy wyłącznie związanej z gospodarką leśna oraz funkcjami „promocyjnymi" oraz rekreacją pieszą i rowerową a także małe zbiorniki wodne. Dla terenu rezerwatu „Torfowisko Rąbień" zlokalizowanego na terenach leśnych nie obowiązują powyższe zapisy. Gospodarowanie w jego granicach musi odbywać się z uwzględnieniem obowiązujących zakazów, nakazów i dopuszczeń określonych w przepisach odrębnych.

5.2.24 Tereny wód powierzchniowych – WS i WS/ZN

Wyróżniono obszary wód stojących – stawów rybnych i zbiorników wodnych o wykorzystaniu rekreacyjnych oraz wskazano obszar przeznaczony dla budowy 2 nowych zbiorników wodnych (o powierzchni powyżej 0,5 ha) - w ramach programu małej retencji.
Symbolem WS/ZN oznaczono zbiorniki wodne, w których woda występuje okresowo i trudne jest ustalenie właściwej linii brzegowej, większość terenów porośnięta jest zielenią nieurządzoną okresowo tylko zalewana.
Na terenach istniejących zbiorników prowadzona będzie gospodarka rybacka (hodowla i odławianie) lub będą one wykorzystywane do celów rekreacyjnych, dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z faktycznym wykorzystaniem zbiornika.

5.2.25 Tereny rolnicze - R

Tereny o przeważającej funkcji rolniczej,

Dominującą funkcją obszaru jest rolnicze wykorzystanie terenów,
Uzupełniającą funkcją obszaru jest rozproszona zabudowa zagrodowa i gospodarstwa agroturystyczne, istniejące niewielkie powierzchniowo tereny leśne, dolesienia – zalesianie kompleksów gleb o niskiej przydatności rolniczej (przewaga gleby klas V i VI, wyjątkowo IV), zbiorniki wodne małej retencji.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni leśnej i śródpolnej i przydrożnej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji, małe zbiorniki wodne i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.
Działalność rolnicza winna być prowadzona zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej.
Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,3,
- wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 10,0 m.

5.2.26 Tereny rolnicze - Rz

Tereny o przeważającej funkcji rolniczej,

Dominującą funkcją obszaru jest rolnicze wykorzystanie terenów,
Uzupełniającą funkcją obszaru jest rozproszona istniejąca zabudowa zagrodowa, istniejące niewielkie powierzchniowo tereny leśne, zbiorniki wodne małej retencji i inne.

Tereny w dolinach rzek o przewadze użytków zielonych, pełniące funkcje przyrodnicze, z zakazem realizacji nowej zabudowy i w ograniczonym zakresie zalesiania. Grunty występujące w tych terenach są gruntami słabonośnymi, o wysokim poziomie wód gruntowych i występowaniu gleb organicznych, w tym torfów.

Funkcje towarzyszące – tereny zieleni urządzonej, tereny infrastruktury technicznej, tereny komunikacji i inne wynikające z zachowania stanu istniejącego.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów (dla istniejącej zabudowy zagrodowej):

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,3,
- wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej – nie większa niż 10,0 m.

5.2.27 Tereny zabudowy, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej

1) tereny zaopatrzenia w wodę (stacje wodociągowe i ujęcia) **- W,**
2) tereny gminnej oczyszczalni ścieków – **NO,**
3) tereny urządzeń gazowych(stacja redukcyjna gazu I-go stopnia) – **G.**

Planowane działania obejmują utrzymanie i modernizację lub rozbudowę istniejącej infrastruktury. Parametry zabudowy i zagospodarowania terenu powinny być dostosowane do specyficznych form zabudowy występujących na każdym z terenów.

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów:

- stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni terenu działki – nie przekraczający 0,8,
- wysokość budynków – nie większa niż 15,0 m.
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

5.2.28 Rezerwat przyrody

W obszarze obowiązuje bezwzględne zachowanie walorów przyrodniczych, zakaz wszelkich działań inwestycyjnych z wyłączeniem realizacji celów edukacyjnych. Zagospodarowanie tego terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi – ustawa o ochronie przyrody oraz z planem ochrony rezerwatu torfowiskowego „Torfowisko Rąbień" na lata 2001-2020 ustanowionego Rozporządzeniem Nr 49/2001 Wojewody Łódzkiego z dnia 8 sierpnia 2001 r. w sprawie ustanowienia planów ochrony dla rezerwatów przyrody (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2001 r. Nr 162, poz. 2241).

5.2.29 Tereny górnicze – PG

Wskazano obszary eksploatacji złóż pisku w granicach ustanowionych terenów górniczych – ~~*Ciężków, Cieżków I,*~~ Karolew III i Karolew IV.

L.p.	Nazwa złoża	Obszar górniczy		Teren górniczy		Przewidywany termin ważności koncesji	Decyzja	Organ nadzoru
		Nazwa	Powierzchnia [m2]	Nazwa	Powierzchnia [m2]			
1	KAROLEW III	Karolew III	15 573	Karolew III	20 367	~~31.12.2015~~ 31.12.2035	Decyzja ustanawiająca Z1: Z1:OS.VII-7412-2/72/00 z dnia 28.08.2000 wydana przez Wojewoda Łódzki; Decyzja zmieniająca Z1:SR.VII-7412-2/153/05 z dnia 27.12.2005 wydana przez Wojewoda Łódzki *Decyzja zmieniająca Z1: RŚV.7422.166.2015.CF z dnia 03.02. 2016 wydana przez Marszałka Województwa Łódzkiego*	Okręgowy Urząd Górniczy - Kielce
~~2~~	~~CIĘŻKÓW~~	~~Ciężków~~	~~37 436~~	~~Ciężków~~	~~42 100~~	~~31.12.2015~~	~~Decyzja ustanawiająca Z1:OS.VII-7412-2/10/01 z dnia 26.04.2001 wydana przez Wojewoda Łódzki; Decyzja zmieniająca Z1:RO.V-CF-7513-37/08 z dnia 29.09.2008 wydana przez Marszałek Województwa Łódzkiego~~	~~Okręgowy Urząd Górniczy - Kielce~~
~~3~~	~~CIĘŻKÓW I~~	~~Ciężków I~~	~~17 722~~	~~Ciężków I~~	~~21 212~~	~~31.12.2015~~	~~Decyzja ustanawiająca Z1:OS.7513-12/06 z dnia 27.06.2001 wydana przez Starosta Powiatowy – pow. Zgierz;~~	~~Okręgowy Urząd Górniczy - Kielce~~
2	KAROLEW IV	Karolew IV	3 941	Karolew IV	8 097	~~31.12.2017~~ 30.06.2026	Decyzja ustanawiająca Z1:OS.7513-10/07 z dnia 14.01.2008 wydana przez Starosta Powiatowy – pow.Zgierz; Decyzja zmieniająca Z1:OŚ.7513-8/10 z dnia 07.06.2010 wydana przez Starosta Powiatowy – pow.Zgierz; *Decyzja zmieniająca Z1: BS.6522.8.2016.AK z dnia 23.09. 2016 wydana przez Starostę Powiatowego – pow. Zgierz;*	Okręgowy Urząd Górniczy - Kielce

Wykaz obszarów eksploatacji na terenie gminy Aleksandrów łódzki (stan na czerwiec 2015 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web - dostęp na czerwiec 2015 r.)

Wykaz obszarów eksploatacji na terenie gminy Aleksandrów Łódzki (stan na sierpień 2022 r.)

Źródło: opracowanie własne na podstawie Systemu Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS (http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/ data dostępu: 12.08.2022 r.), danych Departamentu Geodezji, Kartografii i Geologii Urzędu Marszałkowskiego Województwa Łódzkiego (https://bip.lodzkie.pl/departament-geodezji,-kartografii-i-geologii/udzielanie-koncesji-na-wydobywanie-kopalin-ze-złóż/ data dostępu: 12.08.2022 r), informacji uzyskanych ze Starostwa Powiatowego w Zgierzu (sierpień 2022r.)

Gospodarowanie na terenach górniczych winno się odbywać w zgodzie z obowiązującymi przepisami prawa górniczego i geologicznego i wydanymi koncesjami.

Wyrobiska po zakończeniu eksploatacji powinny być zrekultywowane – zalecany kierunek rekultywacji – wodny lub leśny.

Wskazuje się również na obszarze gminy granice udokumentowanych złóż przewidziane do eksploatacji powierzchniowej z możliwością ustanowienia nowych terenów górniczych *oraz obszary perspektywiczne:*

- złoże glin zwałowych "Adamów", położone w miejscowości Nowy Adamów, zasoby geologiczne w ilości łącznej 1840 tyś m^3 (w tym w filarach ochronnych 126 tyś m^3) nie zostały naruszone, złoże jest konfliktowe, ze względu na położenie w zasięgu gleb wysokich klas bonitacyjnych, kolpalina przydatna do produkcji cegły pełnej i kratówki,

- złoże piasku "Ciężków II", położone w miejscowości Ciężków, zasoby geologiczne w ilości 346,95 tys. ton nie zostały naruszone, złoże jest częściowo zawodnione, kopalina przydatna do celów budowlanych i drogownictwa,

- złoże piasku "Karolew V", położone w miejscowości Karolew, zasoby geologiczne w ilości 196,88 tys. ton nie zostały naruszone, kopalina przydatna do celów budowlanych i drogownictwa,

- złoże piasku "Nakielnica", położone w miejscowości Nakielnica, zasoby geologiczne w ilości 35,89 tys. ton nie zostały naruszone, złoże suche, kopalina przydatna do celów budowlanych i drogownictwa,

- obszar perspektywiczny – nr II - "Sanie" o powierzchni 25 ha w miejscowości Sanie, na obszarze istnieje możliwość udokumentowania złoża lub kilku złóż kruszywa naturalnego dla lokalnych potrzeb budowlanych.

Na pozostałych obszarach gminy, na terenach rolniczych, w przypadku ujawnienia nowych złóż dopuszcza się ich eksploatację i ustanawiania nowych terenów górniczych.

5.2.30 Obszary przestrzeni publicznych

Na terenach wiejskich brak jest ukształtowanych obszarów przestrzeni publicznych. Należy dążyć do ich rozwoju poprzez realizację zespołów zabudowy usługowej w centrach wsi i właściwe ukształtowanie ich otoczenia dla umożliwienia nawiązywania kontaktów społecznych.

5.2.31 Istotne uwarunkowania dla realizacji zabudowy na obszarach wiejskich

W niektórych terenach przeznaczonych pod zabudowę występują uwarunkowania istotne dla rozwoju przestrzennego. Na rysunku pt. „Kierunki rozwoju przestrzennego gminy" wskazano:

- tereny zmeliorowane – lokalizacja zabudowy wymaga podjęcia działań w celu zachowania drożności istniejącej sieci drenażowej na terenach sąsiednich,
- tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych – przed podjęciem decyzji o lokalizacji zabudowy wymagane wykonanie badań podłoża,
- strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy – obowiązuje zakaz lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej i usług związanych z produkcją, przechowywaniem i dystrybucją żywności, (strefa przestaje obowiązywać po 40 latach od ostatniego pochówku na cmentarzu),
- cieki wodne, głownie rowy odwadniające - pełnią one ważną funkcję w systemie odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu miasta, w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę obowiązuje zachowania pasa terenu o szerokości minimum po 5 m na każdą stronę od rowu/cieku, wolnego od zabudowy,

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią od rz. Bzury – zakaz wznoszenia nowych obiektów budowlanych, zgodnie z ustawą – prawo wodne,
- obszary występowania powierzchniowych ruchów masowych – osuwisk – obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.
- udokumentowane złoża surowców naturalnych oraz złoża perspektywiczne – obowiązuje rolnicze wykorzystywanie ternu, które umożliwi docelową eksploatację złóż.

Ponadto na wniosek Lasów Państwowych Nadleśnictwo Grotniki, wprowadza się obowiązek wyznaczania, w planach miejscowych, nieprzekraczalnej linii zabudowy od granicy kompleksów leśnych, zarządzanych przez Lasy Państwowe Nadleśnictwo Grotniki, w odległości minimum 20 m, uwzględniając strefę ochronną dla obszarów leśnych.

5.3. Wytyczne dla terenów zmeliorowanych

Generalnie ustala się zachowania w użytkowaniu rolniczym terenów zmeliorowanych. Mogą jednak wystąpić – sporadycznie sytuacje konfliktowe, niezbędne z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osadnictwa, obowiązuje wówczas podjęcie starań o wyłączenie tych obszarów z ewidencji WZMiUW w Łodzi, w sposób zapewniający funkcjonowanie drenażu na terenach sąsiednich.

W przypadku przejęcia tych terenów na tereny budowlane – na działkach , na których występują urządzenia melioracyjne, wszystkie uzgodnienia należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Łodzi, Terenowym Inspektoratem w Łodzi.

Rowy melioracyjne, spełniające rolę odbiorników wód powierzchniowych należy pozostawić w stanie istniejącym.

5.4. Wytyczne określania przeznaczenia terenu w planach miejscowych

Wskazane przeznaczenie terenów jest przeznaczeniem „kierunkowym". Dopuszczalne jest zachowanie istniejących elementów zagospodarowania z możliwością ich rozwoju, innych niż wskazane przeznaczenie, o ile nie powoduje to konfliktów przestrzennych – uciążliwości lub ograniczeń w możliwości rozwoju funkcji „kierunkowej".

Przeznaczenie terenów w ustaleniach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winno uwzględniać docelowy rozwój wskazanej w studium funkcji terenu. Dopuszcza się wyznaczenie innych funkcji jeśli wynika to z zachowania istniejących elementów zagospodarowania lub wyznaczone funkcje służą rozwojowi funkcji podstawowej obszaru wyznaczonego w studium.

We wszystkich terenach lokalizuje się tereny infrastruktury technicznej związanej z obsługą terenu (z wyłączeniem terenów lasów), tereny komunikacji, tereny zieleni urządzonej. W przypadku braku zgody Marszałka Województwa lub Ministra Rolnictwa na wyłączenie gruntów rolnych lub leśnych z produkcji rolnej i leśnej w planie miejscowym, tereny te pozostają w użytkowaniu leśnym lub rolniczym, mimo że w Studium wyznaczono je jako tereny budowlane.

Dla zracjonalizowania rozwoju zabudowy dopuszczalne jest zachowanie rolniczego użytkowania terenu. Wskazanie terenów pod zabudowę może być zrealizowane w późniejszych planach miejscowych.

Granice terenów przeznaczonych pod zabudowę mogą być korygowane na etapie opracowania planu miejscowego do granic działek, tak aby cała działka mogła być przeznaczona pod zabudowę (ustalenie to nie dotyczy działek rolniczych, które tylko w części frontowej, w pasie wzdłuż dróg przeznaczone są pod zabudowę).

5.5. Wytyczne określania wskaźników dotyczących zagospodarowania oraz użytkowania terenów w planach miejscowych

W ustaleniach planów miejscowych nieprzekraczalne wartości wskaźnika powierzchni zabudowy do powierzchni działki, wysokości zabudowy winny być ustanawiane w granicach wartości podanych powyżej z uwzględnieniem kontynuacji wskaźników istniejących w obszarze objętym planem oraz prawidłowego kształtowania zabudowy w dostosowaniu do specyfiki lokalizacji.

Dopuszcza się „punktowe" przekroczenie podanych w studium maksymalnych wysokości zabudowy - zwłaszcza dla budynków usługowych o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych, np. kościół lub obiekty sportowe itp, zabudowy produkcyjnej, która musi być wyższe ze względu na technologię produkcji, oraz obiektów wieżowych i elementów architektonicznych stanowiących dominanty.

Pozostałe wskaźniki kształtowania zabudowy i parametry działek budowlanych winny być określone w ustaleniach planów miejscowych. Należy zapewnić harmonijne kształtowanie zabudowy poprzez kontynuację wskaźników istniejących w obszarze z możliwością ich zmiany – zarówno zwiększenia jak i zmniejszenia - w zależności specyfiki lokalizacji i planowanych przekształceń przestrzennych.

6. KIERUNKI ZABEZPIECZENIA WYMOGÓW OBRONNOŚCI I OBRONY CYWILNEJ

Wymogi obronności i obrony cywilnej zabezpiecza się poprzez:
- wskazanie potrzeby racjonalnej i oszczędnej eksploatacji wód głębinowych z uwzględnieniem zaistnienia sytuacji zagrożenia, w bilansie potrzeb istniejących ujęć wody;
- wprowadzenie zakazu lokalizacji zabudowy w terenach dolinnych z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń służących ochronie przed powodzią, zbiorników wodnych możliwych do wykorzystania dla celów ppoż. oraz zapewnienie odpowiednich dojazdów do rzeki w sytuacji zagrożenia;
- tworzenie sprawnego o dobrych parametrach technicznych układu komunikacyjnego;
- zapewnienie stref ochronnych wzdłuż głównych sieci uzbrojenia (linie energetyczne wysokiego napięcia, gazociąg).

Ponadto pamiętać należy, że zgodnie z przepisami odrębnymi zachodzi konieczność zgłoszenia budowy wszystkich obiektów wieżowych (wież, kominów, masztów, słupów itp.), o wysokości 50,00 m n.p.m. i większej, przed wydaniem pozwolenia na budowę, właściwym służbom ruchu lotniczego Sił Zbrojnych RP (aktualnie za pośrednictwem Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Łodzi), w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego tych obiektów.

7. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

W granicach gminy nie występują tereny zamknięte.

8. KIERUNKI ROZWOJU I PRZEKSZTAŁCEŃ INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

8.1. Mieszkalnictwo

W ramach poprawy warunków mieszkaniowych mieszkańców miasta planuje się
- rozwój budownictwa komunalnego,
- realizację budynków z lokalami socjalnymi,
- modernizację, wyposażenie w media, ocieplanie, istniejących budynków komunalnych,
- wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej.

8.2. Oświata

Zakłada się zachowanie istniejącej sieci szkół i przedszkoli z jednoczesnym prowadzeniem działań modernizacyjnych istniejących obiektów.
Ewentualna realizacja nowych obiektów możliwa jest w obszarach wskazanych na zabudowę usługową, mieszkaniowo – usługową lub mieszkaniową.

8.3. Kultura

Istniejąca sieć placówek zapewnia w stopniu zadowalającym obsługę mieszkańców miasta i powiatu jednakże dla poprawy standardu świadczonych usług proponuje się realizację biura promocji i informacji turystycznej.

8.4. Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Potrzeby ochrony zdrowia oraz opieki społecznej zapewnione są w stopniu zadowalającym poprzez istniejącą sieć placówek.
Dla poprawy standardów świadczonych usług proponuje się:
- modernizację i ew. rozbudowę istniejących obiektów,
- rozszerzenie zakresu opieki nad dziećmi z ubogich rodzin i rodzin patologicznych,
- likwidację barier architektonicznych - zwiększenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej dla osób niepełnosprawnych,
- umożliwienie lokalizacji nowych, prywatnych, niepublicznych ośrodków opieki zdrowotnej,
- rozważenie lokalizacji obiektów stałego pobytu dla ludzi starszych.

8.5. Sport, rekreacja i turystyka

Istniejące obiekty sportowe zaspakajają potrzeby mieszkańców gminy na dobrym poziomie.
Planuje się wykorzystanie walorów przyrodniczych obszaru, w którym zlokalizowany jest gmina dla rozwoju funkcji rekreacyjnych, rozwoju gospodarstw agroturystycznych.
Ponadto proponuje się:
- poprawę jakości terenów zieleni w obszarze miasta – pielęgnacja, nowe nasadzenia,
- lokalizację nowych terenów dla uprawiania sportu i rekreacji – tereny rozwoju wielofunkcyjnego w obszarze miasta,
- budowę ścieżek rowerowych.

8.6. Cmentarze

Utrzymuje się wszystkie istniejące cmentarze. Planuje się budowę nowego cmentarza w Aleksandrowie Łódzkim oraz rozbudowę istniejącego cmentarza w Rudzie Bugaj. Obszary wskazane pod cmentarze winny zaspokoić potrzeby grzebalne w okresie do 2050 r.

9. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

System komunikacyjny miasta podlegający modernizacji i rozbudowie obejmuje jedynie układ drogowo-uliczny.

9.1. Układ drogowy

W rozwoju systemu drogowego zakłada się:
1) budowę nowych powiązań gminy z układem dróg o znaczeniu regionalnym i krajowym;
2) budowę obwodnicy miasta Aleksandrów Łódzki w ciągu dróg krajowych nr 71 i 72,
3) eliminację z obszaru centrum miasta ruchu tranzytowego;
4) ograniczenie i uspokojenie ruchu w centrum;
5) usprawnienie połączeń komunikacyjnych w mieście;
6) modernizację istniejącej sieci dróg w dostosowaniu do obowiązujących przepisów w zakresie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.

Podstawowe kierunki rozwoju komunikacji to:

1) budowa trasy ruchu ekspresowego S-14 na terenie wsi Rąbień;
2) budowa „obwodnicy" miasta Aleksandrów Łódzki - dróg klasy G- główna w pasie dróg krajowych nr 71 i 72 – szerokości rezerwowanego pasa drogowego w studium – w oparciu o ustalenia mpzp miasta i gminy – 50 m – do korekty na podstawie opracowania technicznego,
3) budowa projektowanego przełożenie drogi krajowej nr 72 klasy GP- główna przyspieszona, na odcinku od drogi krajowej nr 71 do ul. Szczecińskiej, budowa węzła „Teofilów" na skrzyżowaniu z drogą S-14. Szczegółowa lokalizacja skrzyżowań - podłączeń do układu lokalnego i ponadlokalnego oraz szerokość pasów drogowych na podstawie opracowań technicznych(będących w trakcie realizacji), ustalonych w zmianie planu miejscowego lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego;
4) budowa nowych odcinków dróg lokalnych zapewniających czytelny i sprawny układ komunikacyjny miasta (większość tych odcinków ma wyznaczone korytarze przebiegu w planach miejscowych) – klasa dróg „Z", powiązanie z obwodnicą miasta;
5) utrzymanie pasów terenu dla realizacji i modernizacji dróg:
    a) krajowych nr 71 i 72 dla parametrów dróg klasy G (drogi główne) – szerokości 25,0 m,
    b) dla dróg powiatowych dla parametrów dróg klasy Z (drogi zbiorcze). W obszarach o zwartej zabudowie dopuszczalne jest utrzymanie szerokości pasa nie wchodzącego w kolizję z istniejąca zabudową;
    c) budowa chodników;
6) poprawę stanu nawierzchni istniejących dróg.

9.2. Komunikacja zbiorowa

Zakłada się utrzymanie aktualnego poziomu przewozów realizowanych przez komunikację autobusową (PKS i prywatne firmy) oraz komunikację miejską z Łodzi. Nie przewiduje się budowy publicznego systemu komunikacji miejskiej.
Komunikacja zbiorowa wewnątrz miasta i powiązania z obszarami sąsiednimi może być realizowana przez niewielkich, prywatnych przewoźników.

9.3. Wytyczne do planów miejscowych w zakresie rozwoju systemów komunikacji

W planach miejscowych należy zapewnić docelową możliwość realizacji układu komunikacyjnego w parametrach określonych w studium poprzez zabezpieczenie pasa terenu przewidzianego pod budowę nowych ciągów komunikacyjnych (poprzez zakaz realizacji zabudowy lub poprzez wskazanie lokalizacji) oraz odsunięcie linii zabudowy od dróg, które planowane są do modernizacji.
Wytyczone przebiegi projektowanych ciągów komunikacyjnych nie są precyzyjnym wskazaniem ich lokalizacji – określają kierunki i standardy realizacji połączeń komunikacyjnych. Szczegółowe ustalenie przebiegu oraz wielkość terenu zajętego pod skrzyżowania winno być dokonane w planie miejscowym lub w decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

10. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

10.1. System wodociągowo – kanalizacyjny dla miasta Aleksandrów Łódzki

System zaopatrzenia miasta w wodę, oparty o ujęcia wód z poziomu górno – kredowego zlokalizowane na terenie miasta i wsi Wola Grzymkowa, w pełni zabezpieczy potrzeby rozwojowe miasta.
Natomiast systemy kanalizacji zarówno sanitarnej jak i deszczowej wymagają zintensyfikowania ich rozbudowy.

Zatem za najważniejsze kierunki działań należy uznać:

- Sukcesywną rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej, opartego o miejską mechaniczno – biologiczno - chemiczną oczyszczalnię ścieków o przepustowości 5000 m^3/d, przewidzianą do rozbudowy do 9000 m^3/d, zlokalizowaną we wsi Ruda Bugaj, w obszarze aglomeracji wyznaczonej Rozporządzeniem nr XL/1117/09 Sejmiku Województwa Łódzkiego, której orientacyjny zasięg został pokazany na planszy infrastruktury. W ramach ww aglomeracji kontynuowana będzie budowa kolektora zachodniego II, który docelowo odprowadzi ścieki grawitacyjnie z terenu południowo – zachodniej części miasta do miejskiej oczyszczalni, co pozwoli na likwidację funkcjonujących obecnie przepompowni przy ul. Franciszkańskiej, Nowokaliskiej i 1 Maja (projekt zatwierdzony uchwałą nr XXXI/305 Rady Miejskiej);
- Kontynuowanie rozbudowy istniejącego systemu kanalizacji deszczowej stosownie do występujących potrzeb urbanizacji miasta oraz budowę urządzeń podczyszczających na wylotach kanałów do odbiorników, którymi są dopływy rz. Bzury, a dla wschodniego fragmentu miasta rz. Zimna Woda.

Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków w systemie indywidualnym, zgodnie z przepisami o dopuszczalnej jakości ścieków odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Część obszaru objęta zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. położona jest w granicy aglomeracji Aleksandrów Łódzki, dla tych obszarów kierunki działań muszą uwzględniać inwestycje zawarte w uchwale w sprawie wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki. W granicach aglomeracji planowana jest m. in. budowa sieci kanalizacji sanitarnej, tak by na koniec 2025 roku 100% aglomeracji było skanalizowane.

*10.2.*System wodociągowo – kanalizacyjny dla obszarów wiejskich gminy Aleksandrów Łódzki

System zaopatrzenia gminy w wodę oparty jest o wodociąg miejski Aleksandrowa Łódzkiego oraz o lokalne systemy wodociągów wiejskich zasilanych z ujęć we wsiach: Sobień, Prawęcice, Bełdów. Wydajność ujęć zasilających wodociągi zabezpieczy potrzeby bytowo – gospodarcze gminy, natomiast sieć wodociągowa wymaga rozbudowy na terenach dotychczas nie objętych zasilaniem.

Dla terenów o zabudowie zwartej wskazuje się potrzebę budowy sieciowych systemów odprowadzania ścieków. Do systemu kanalizacji odprowadzającego ścieki do miejskiej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej we wsi Ruda Bugaj planowane jest włączenie następujących terenów gminy:

- Wsi Rąbień, Rąbień AB i Antoniew (zgodnie z projektem pn „kompleksowe rozwiązanie gospodarki ściekowej na terenie gminy Aleksandrów Łódzki" zatwierdzonym uchwałą rady miasta Nr XXXI/305) i likwidacja przestarzałej oczyszczalni we wsi Rąbień;
- Wsi Nakielnica i likwidacja działającej na jej terenie oczyszczalni;
- Dla wsi: Prawęcice, Sobień, Bełdów, Sanie i Wola Grzymkowa wskazuje się docelowo potrzebę budowy sieciowych systemów odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych do lokalnych oczyszczalni, których lokalizacja winna być ustalana na etapie opracowywania koncepcji .

Do czasu realizacji programu kanalizacji stosowane będą rozwiązania przejściowe (przydomowe oczyszczalnie ścieków - tam gdzie pozawalają warunki gruntowe oraz szczelne zbiorniki bezodpływowe).

Dla terenów o zabudowie rozproszonej, położonych poza zasięgiem kanalizacji gminnej, gdzie nieekonomiczna jest budowa sieciowego systemu odprowadzania ścieków, przewiduje się stosowanie indywidualnych systemów odprowadzania ścieków: do szczelnych zbiorników z wywozem nieczystości do punktu zlewnego na miejskiej oczyszczalni ścieków lub kontynuowanie programu budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

Utrzymuje się dotychczasowy system odprowadzania wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy do odbiorników naturalnych: rzek, cieków, rowów melioracyjnych i odwadniających. Prawidłowe funkcjonowanie tego systemu wymagać będzie utrzymania właściwego stanu technicznego odbiorników, zapewniającego ich drożność.

W indywidualnych przypadkach możliwa będzie budowa lokalnych sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do odbiorników na warunkach wynikających z przepisów o dopuszczalnej jakości ścieków odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi.

Dla terenów, z których spływ wód opadowych stanowić może zagrożenie dla środowiska naturalnego wymagana będzie budowa urządzeń oczyszczających wody opadowe i roztopowe przed odprowadzeniem do odbiornika.

Część obszaru objęta zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. położona jest w granicy aglomeracji Aleksandrów Łódzki, dla tych obszarów kierunki działań muszą uwzględniać inwestycje zawarte w uchwale w sprawie wyznaczenia aglomeracji Aleksandrów Łódzki. W granicach aglomeracji planowana jest m. in. budowa sieci kanalizacji sanitarnej, tak by na koniec 2025 roku 100% aglomeracji było skanalizowane.

10.3. Elektroenergetyka

Obecny system elektroenergetyczny w mieście i gminie oparty na RPZ „Aleksandrów”- 110/15kV oraz powiązanej z nim sieci dystrybucyjnej średniego (15kV) i niskiego napięcia zabezpiecza obecne zapotrzebowanie na moc i energię elektryczną.

Zgodnie z przyjętym kierunkiem rozwoju urbanistycznego w mieście i gminie zakłada się stopniowy wzrost potrzeb energetycznych.

W związku z powyższym warunki prawidłowego zasilania w energię elektryczną wymagać będą przede wszystkim:

a) realizacji drugostronnego zasilania istniejącego RPZ-u „Aleksandrów”. Obecnie wykonane jest opracowanie – „Studium wykonalności na budowę linii kablowej 110kV relacji: Lublinek-SE110/15kV „Srebrna”- Koziny, Konstilana -SE 110/15kV „Aleksandrów” – październik 2011 roku – ISPOL PROJEKT ŁÓDŹ. Realizacja przedmiotowego zamierzenia inwestycyjnego umożliwia właściwe rezerwowanie istniejących stacji 110/15kV „Lublinek”, Konstilana oraz Aleksandrów co zwiększy stabilność zasilania odbiorców przyłączonych do tych stacji;
b) sukcesywnej modernizacji sieci średniego i niskiego napięcia poprzez dogęszczanie stacjami trafo SN/nn (skracanie obwodów, na których występuje deficyt mocy;
c) zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi bądź liniami z przewodami izolowanymi na terenach zainwestowanych m. in. dla usunięcia kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu;
d) budowę linii zasilających średniego i niskiego napięcia na terenach przewidzianych do zainwestowania;
e) ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc w realizowanych inwestycjach. Budowa stacji będzie prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia wydawane przez właściwe Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek podmiotu przyłączanego.

Zaznacza się ponadto, że przebudowa istniejącej infrastruktury energetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem i układem komunikacyjnym może być zrealizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściciela sieci.

Znacząca liczba odbiorców energii elektrycznej będzie dotyczyła terenów Antoniewa i Rąbienia.

W *Studium…* zabezpiecza się strefy bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:

- dla LN 110kV – 36 m (18 m od osi linii w każdą stronę);
- dla LN 15kV – 12 m (6 m od osi linii w każdą stronę).

W strefach bezpieczeństwa obowiązuje:

- zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi;
- zakaz nasadzeń nad i pod liniami roślinności wysokopiennej, tj. powyżej 3 m;
- nakaz przycinania drzew i krzewów pod liniami.

Nie wyklucza się możliwości zagospodarowania terenu w odległości mniejszej niż strefa. Zagospodarowanie terenu w strefie wymaga każdorazowo opinii właściwego Przedsiębiorstwa Energetycznego, które określi możliwości realizacji zagospodarowania w oparciu o obowiązujące przepisy.
W *Studium…* zabezpiecza się szerokość pasa technologicznego dla projektowanej linii kablowej 110kV – 6m (po 3 m od osi linii w obie strony). Przebieg tej linii jest orientacyjny i może być korygowany na etapie opracowania planu miejscowego lub innych decyzji administracyjnych.

*10.4.*Zaopatrzenie w gaz

System gazowniczy w mieście i gminie jest zasilany z dwóch stacji redukcyjno-pomiarowych: SRP I^{o} Franin zlokalizowana na terenie miasta i SRP I^{o} Antoniew zlokalizowana na terenie gminy.
Obydwie stacja posiadają rezerwy przesyłowe pozwalające na zapewnienie stabilności dostawy gazu zarówno dla odbiorców już podłączonych, jak i odbiorców potencjalnych w kategorii indywidualnego poboru gazu, jak i dla potrzeb przemysłowych czy produkcyjnych w każdym punkcie miasta i gminy, gdzie jest to uzasadnione ekonomicznie.
Docelowo na terenie miasta będzie funkcjonował mieszany system gazu przewodowego tj. niskiego i średniego ciśnienia. Zasięg systemu gazu niskiego ciśnienia pozostanie generalnie bez zmian. System gazu niskiego ciśnienia będzie podlegał modernizacji polegającej na:

- wymianie na gazociągi średniego ciśnienia;
- uzupełniania gazociągami niskiego ciśnienia na terenach gdzie ta sieć występuje.

Docelowo zakłada się rozprowadzenie gazu w mieście i w gminie gazociągami średniego ciśnienia.
Istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia ze względów eksploatacyjnych i bezpieczeństwa ludzi wymagają określonej strefy bezpieczeństwa wynikającej z podstawowych odległości obiektów terenowych od gazociągu – Dz. U. Nr 139 z 1995 – dla gazociągów wybudowanych przed grudniem 2001 roku.
W *Studium…* zabezpiecza się podstawową minimalną odległość obiektów terenowych (zabudowy mieszkaniowej) od gazociągów wysokiego ciśnienia po 15 m od zewnętrznej ścianki gazociągu po obu stronach.
Opracowane w roku 1993 przez Gazoprojekt-Wrocław „Studium programowe możliwości rozwoju gazyfikacji województwa sieradzkiego" zakładało budowę gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Lutomiersk – Wodzierady z włączeniem do istniejącego gazociągu przesyłowego DN 250 Turek-Łódź. Powyższe nie zostało zrealizowane.
Nie wyklucza się docelowej budowy ww gazociągu jeżeli w przyszłości zaistnieją warunki ekonomicznej opłacalności dla takiej realizacji.

*10.5.*Zaopatrzenie w ciepło

Docelowo zakłada się zaopatrzenie w energię cieplną z:

- miejskiej sieci cieplnej – miasto Aleksandrów;
- z lokalnych źródeł ciepła – miasto i gmina Aleksandrów.

Cały scentralizowany system ciepłowniczy w mieście będzie opierał się, tak jak dotychczas, na pracy dwóch podstawowych źródeł ciepła:

- ciepłowni PGKiM Sp. z o.o. przy ul. Pabianickiej 125;
- kotłowni ciepłowni Sp. z o.o. przy u. Piotrkowskiej 10/12.

Obydwa źródła ciepła pracują na odrębne rejony zasilania.
Ciepłownia PGKiM produkuje wodę gorącą dla potrzeb odbiorców w zabudowie mieszkaniowej i usługowej w osiedlach mieszkaniowych „Słoneczne", „Bratoszewskiego" i „Sikorskiego".
Kotłownia ciepłownia jest źródłem parowym, które poprzez wymiennik para/woda zaopatruje w wodę grzewczą odbiorców ciepła spółdzielni mieszkaniowej (spółdzielczość mieszkaniową) oraz wspólnotę mieszkaniową przy ul. Wyzwolenia. Bilans potrzeb cieplnych

odbiorców możliwych do przyłączenia do miejskiej sieci cieplnej w rejonie zasilania ciepłowni PGKiM powinien być realny w ramach obecnej rezerwy mocy cieplnej w źródle.
Bilans potrzeb cieplnych w rejonie zasilania kotłowni ciepłowni zwiększy się w wyniku docelowej likwidacji dwóch istniejących lokalnych kotłowni Spółdzielni Mieszkaniowej, przy ul. Daszyńskiego i ul. Ściegiennego (kotłownie będą stanowiły węzły cieplne w systemie).
Po wykorzystaniu rezerw mocy istnieją możliwości zwiększenia mocy dyspozycyjnej w obydwu źródłach.
Istniejąca sieć cieplna jest sukcesyjnie modernizowana (m.in. wymiana sieci tradycyjnej na sieć w technologii rur preizolowanych) i posiada rezerwy przepustowości co umożliwia dalszą rozbudowę obydwu systemów.
W zakresie lokalnych źródeł ciepła zakłada się:

- modernizację istniejących węglowych źródeł ciepła na źródła bezpieczne ekologiczne tj. wykorzystujące paliwa zapewniające wysoki stopień czystości emisji spalin. Podmiana paliwa w źródłach węglowych umożliwia sukcesywne ograniczanie efektu „niskiej emisji";
- kontynuację budowy nowych źródeł ciepła dla zabudowy poza zasięgiem systemu scentralizowanego ciepła. W nowych źródłach ciepła zakłada się wykorzystywanie paliw konwencjonalnych (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, miał węglowy o niskiej zawartości siarki) oraz niekonwencjonalnych, takich jak: biopaliwa (uprawa roślin energetycznych: wierzba energetyczna, zboża typowane do wykorzystania energetycznego w postaci słomy), energia z przetwarzania biomasy, energia promieniowania słonecznego, pompy ciepła, energia wiatru, energia wód geotermalnych.

Nie wyklucza się również korzystania z ciepła wód geotermalnych, zwłaszcza, że na terenie miasta i gminy występują znaczne zasoby wód geotermalnych na głębokości ok. 3000 m i temperaturze 70°.
Powyższe zostało zawarte w opracowaniu: „Wstępna ocena możliwości wykorzystania ciepła geotermalnego w Aleksandrowie Łódzkim" – Zakład Surowców Energetycznych Akademii Górniczo-Hutniczej w Krakowie – wrzesień 1996roku.

10.6. Telekomunikacja

Na terenie miasta i gminy działa operator telekomunikacyjny TP S.A. obsługa telekomunikacyjna realizowana jest w oparciu o centralę miejską „Centrum". W mieście dodatkowo funkcjonuje drugi operator telekomunikacyjny „Dialog". W tym przypadku obsługa telekomunikacyjna jest realizowana poprzez szafy dostępowe zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.
W Gminie dodatkowo występuje system łączności radiowej. System działa w oparciu o radiowe stacje bazowe (RBS) zlokalizowane w mieście przy ul. Mickiewicza i na wsi Sobień.
W perspektywie rozwoju w/w systemu planowana jest w gminie budowa szaf dostępu – ONU we wsi: Rąbień AB, Sanie, Stary Adamów, Jastrzębiec, Nakielnica, Brużyczka Mała.
W zakresie telekomunikacji nie ma barier warunkujących rozwój urbanistyczny miasta i gminy.
Działalność niezależnych operatorów telekomunikacyjnych umożliwia obecnie i w perspektywie szerszy dostęp do sieci (mediów informacyjnych) abonentów oraz wzrost poziomu jakości usług telekomunikacyjnych. W zakresie telefonii bezprzewodowej zakłada się pełny dostęp do Sieci. W ramach tej telefonii mieszkańcy miasta i gminy mogą korzystać z usług operatorów sieci komórkowych działających w Polsce.
Przez południowe tereny gminy przebiega trasa linii radiowej Poznań-Kalisz-Łódź. Pomiędzy wieżami przekaźnikowymi przesyłane są sygnały radiowe, telewizyjne i telekomunikacyjne. Trasa radiolinii stanowi pewne ograniczenie przestrzenne. Największe ograniczenie występuje w strefie bliskiej o szerokości 100 m tj. +/- 50 m od prostej widoczności anten. Strefę określa się ze względu na dopuszczalną wysokość nowej zabudowy, która nie będzie miała negatywnego wpływu na jakość emitowanych sygnałów.
Zgodnie z art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) dla realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji (łączności publicznej) nie obowiązują zakazy i ograniczenia

określone w powyższych rozdziałach studium jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

10.7. Gospodarka odpadami

Przewiduje się kontynuację istniejących zasad gospodarowania odpadami oraz dalszy rozwój systemu selektywnej zbiórki odpadów, na zasadach określonych w aktualnych przepisach odrębnych.

11. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Zakłada się ograniczenie produkcji rolnej w obszarze gminy oraz przekształcenie istniejących gospodarstw:

1) sukcesywne przeznaczenie części terenów rolnych pod zalesienia;
2) likwidację części gospodarstw – przejście osób zajmujących się rolnictwem do sektora usług, przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w tereny wielofunkcyjne – zabudowa mieszkaniowa i usługi;
3) rozwój produkcji rolnej zgodnie z zasadami dobrej praktyki rolniczej;
4) rozwój funkcji rekreacyjnych.

Areały istniejących gospodarstw będą podlegały komasacji. Rozwoju zabudowy zagrodowej w obszarze miasta przewiduje się w bardzo ograniczonym zakresie(północne obrzeża miasta). Obsługa rolnictwa winna być realizowana w ramach istniejącej zabudowy z możliwością jej rozwoju. Realizacja nowej zabudowy zagrodowej na terenach planowanych do utrzymania funkcji rolniczej dopuszczalna jest jedynie w sytuacji, gdy nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb inwestycyjnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, oznaczono na rysunku studium jako obszary rozwoju. Wśród tych terenów znaczący udział mają tereny, które uzyskały zgodę na zmianę przeznaczenia terenu na cele nierolnicze przy sporządzaniu obowiązujących na obszarze całej gminy i całego miasta planach zagospodarowania przestrzennego opracowanych w 2004 r.

Dodatkowo na planszy „Instrumentalizacja" na obszarze gminy wskazano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę na glebach klasy III, które wymagają dodatkowo uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

12. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Lasy w granicach terenów wiejskich gminy zajmują ok. 25,6 % powierzchni, podlegają ochronie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Przeważająca cześć lasów należy do Skarbu Państwa i objęta jest statutem lasów ochronnych i wodochronnych.

Zakłada się prowadzenie gospodarki leśnej łączącej cele produkcyjne z funkcjami przyrodniczymi, naukowymi i edukacyjnymi.

Planuje się zwiększenie powierzchni obszarów leśnych na terenie gminy. Wskazuje się pod zalesienia tereny rolnicze na glebach klas V i VI, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się dolesianie gruntów klasy IV. Szczegółowe ustalenie lokalizacji obszaru zalesień winno nastąpić w planie miejscowym. Należy dążyć do rozwoju istniejących kompleksów leśnych oraz tworzenia, możliwie dużych, zwartych obszarów leśnych wśród terenów rolnych. Granicę rolno-leśną należy ukształtować pozostawiając pas terenu dla rozwoju strefy przejściowej.

Przyjmuje się następujące generalne zasady w zakresie gospodarki leśnej:

1) gospodarowanie w sposób zapewniający przyrost zasobów, wzbogacanie różnorodnych funkcji obszarów leśnych, zwiększenie różnorodności biologicznej

z jednoczesnym rozwijaniem wodochronnych, klimatotwórczych i środowiskotwórczych funkcji lasów;
2) dążenie do tworzenia drzewostanów wielogatunkowych i wielowiekowych o charakterze lasu naturalnego; skład drzew winien odpowiadać roślinności potencjalnej siedlisk leśnych;
3) głównym sposobem odnawiania lasu, winno być odnowienie naturalne. Istniejące drzewostany pochodzenia sztucznego, które nie są dostosowane do warunków glebowo-siedliskowych powinny być przebudowywane w długim cyklu hodowlanym na drzewostany mieszane;
4) realizacja zalesień winna uwzględniać zachowanie bioróżnorodności i nie może powodować niszczenia istniejących żerowisk. Istniejące łąki śródleśne winny być zachowane.

Obszary, dla których planowana jest zmiana przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne

Nie przewiduje się w granicach gminy zmiany przeznaczenia gruntów leśnych o większych kompleksach. Większość terenów leśnych przeznaczonych pod zabudowę uzyskała taką zgodę w obowiązujących planach miejscowych miasta i gminy Aleksandrów Łódzki. W niniejszym opracowaniu wskazano niewielkie obszary leśne, które wymagają uzyskania zgody na zamianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nie leśne w oparciu o opracowanie zmiany planu miejscowego zarówno na terenie miasta jak i gminy. Należy jednak nadmienić, że ze względu na skalę opracowania studium gminy (1:10 000) nie sposób wyznaczyć małych lasów o powierzchni do 0,5 ha, które są pojedynczymi skupiskami leśnymi, nie stanowiącymi zwartych kompleksów leśnych i nie będących lasami państwowymi. W takiej sytuacji, w trakcie opracowania planu miejscowego, studium dopuszcza dla takiego terenu wystąpienie o zgodę do właściwej instytucji na wyłączenie z produkcji leśnej, na cele nieleśne.

13. REALIZACJA ZADAŃ ORAZ PROGRAMÓW RZĄDOWYCH I PONADLOKALNYCH

W obowiązującym uchwalonym w lipcu 2002 r. przez Sejmik Województwa Łódzkiego „Planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Łódzkiego" oraz zaktualizowanym uchwałą Nr LX/1648/10 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 21 września 2010 r. nie zostały wskazane zadania realizacji ponadlokalnych celów publicznych, które planowane są na terenie gminy Aleksandrów Łódzki, objętych rejestrem zadań rządowych lub samorządowych szczebla wojewódzkiego.

Polityka przestrzenna gminy Aleksandrów Łódzki uwzględnia realizację następujących zadań ponadlokalnych postulowanych do realizacji w w/w planie województwa:

W granicach gminy, zgonie z planem województwa, wskazano propozycje zadań dla realizacji ponadlokalnych celów publicznych:

1) w zakresie komunikacji i transportu:
   a) budowa drogi ekspresowej S-14 i powiązania drogi krajowej 71 z węzłem „Łódź-Teofilów" zlokalizowanego na tej drodze,
   b) budowa obwodnicy miasta w ciągu dróg krajowych Nr 71 i 72 - klasa drogi „G"
   c) modernizacja drogi krajowej nr 71,
2) w zakresie infrastruktury technicznej:
   a) modernizacja i budowa sieci kanalizacyjnej, modernizacja i rozbudowa oczyszczalni ścieków (w Rudzie Bugaj) wraz modernizacją gospodarki osadowej,
   b) budowa linii elektroenergetyczne 110kV kablowej: Lublinem – Konstantynów Łódzki Aleksandrów Łódzki,
   c) modernizacja istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego z miasta w kierunku północnym,
   d) planowana budowa stacji redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia.
3) w zakresie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu - postulowane OCHK:
   a) Obszar Chronionego Krajobrazu „Puczniewsko-Grotnicki",

b) Obszar Chronionego Krajobrazu „Bzury i dorzecze Sokołówki”,

4) W zakresie turystyki - szlaki turystyczne:
- szlak budownictwa drewnianego – samochodowy projektowany,
- szlak dworów i pałaców – samochodowy projektowany,
- magistrala rowerowa N-S projektowa projektowana,
- łódzki szlak konny – projektowany,
- szlak perły architektury ziemi łódzkiej – samochodowy projektowany,
- szlak wielu kultur – samochodowy projektowany.

Zgodnie z Planem zagospodarowania przestrzennego województwa łódzkiego oraz planem zagospodarowania przestrzennego obszaru funkcjonalnego Łodzi, przyjętym Uchwałą Nr LV/679/2018 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 28 sierpnia 2018 r. na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. wskazano do realizacji inwestycję celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, którą jest dostosowanie systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych do wymogów dyrektywy Rady 91/271/EWG dotyczącej oczyszczania ścieków komunalnych w aglomeracji Aleksandrów Łódzki.

14. POTRZEBY SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH. SCALENIA. INSTRUMENTALIZACJA DZIAŁAŃ

14.1. Obszary, wymagające scaleń i podziału nieruchomości,

Po analizie materiałów geodezyjnych (mapy cyfrowej) w poszczególnych sołectw oraz obszaru miasta, na etapie opracowania uwarunkowań rozwoju przestrzennego należy stwierdzić, że na terenie miasta i obszarów wiejskich, w terenach przeznaczonych pod zabudowę nie występują działki o parametrach wymuszających potrzeby scalania ich i określenia zasad nowego podziału.

14.2. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego

Na podstawie art. 10 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzenie planu miejscowego jest obowiązkowe dla obszarów przestrzeni publicznych i obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2.
Ustala się obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla wyznaczonych w granicach miasta obszarów przestrzeni publicznych wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, wpływającym na jej prawidłowe ukształtowanie:

1) Plac Kościuszki w granicach pierzeii wraz z ul. Łęczycka i fragmentem ul. Skłodowskiej – Curie,
2) tereny projektowanych centrów handlowych (Uc),
3) teren miejskiego targowiska (UH),
4) Targowy Rynek w granicach pierzeii.

W obszarach miejskich sporządzenie planu miejscowego dla przestrzeni publicznych winno się odbyć w oparciu o inicjatywy lokalne i rozwój istniejącego potencjału przestrzeni.
Ustala się również obowiązek sporządzenia planu miejscowego dla wyznaczonych na terenie miasta i gminy obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2. wraz z ich bezpośrednim otoczeniem, zwłaszcza z obowiązkiem wskazania prawidłowej obsługi komunikacyjnej:
- na terenie miasta dla terenów oznaczonych symbolem Uc,
- na terenie gminy we wsiach Rąbień AB - dla terenu oznaczonego symbolem UUC,
- na terenie gminy we wsi Rąbień - dla terenu oznaczonego symbolem UUC/P.

Obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla lokalizacji lub rozbudowy cmentarzy, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (tj. Dz.U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295 z późn. zm.).

14.3. Obszary wymagające sporządzenia zmiany obowiązujących planów miejscowych. Instrumentalizacja działań

Wśród obszarów wyznaczonych w „Studium", wymagających sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyróżniono następujące grupy:

1) obszary niezainwestowane lub zainwestowane w niewielkim stopniu wskazane do niewielkiej urbanizacji dla których należy ustalić zasady zabudowy oraz zasady ochrony cennych przestrzeni otwartych;
2) obszary, dla których wyznaczono w studium nowe funkcje terenów, inne niż przeznaczenie terenu ustalone w obowiązujących planach miejscowych.

Na terenie miasta oraz głownie na terenie gminy jest wiele nowych obszarów wyznaczonych pod zabudowę (na wniosek właścicieli działek), które zgodnie z ustaleniami planów miejscowych obejmujących cały obszar gminy były terenami rolniczymi a w niewielu przypadkach również leśnymi. Dla tych obszarów, sukcesywnie, gmina zmuszona będzie opracować nowe plany miejscowe.

Szczególnie ważne obszary, dla których w pierwszej kolejności należy opracować plany miejscowe pokazano na planszach „Instrumentalizacja" dla terenów miasta oraz dla terenów wiejskich.

14.4. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W granicach objętych niemniejszą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

14.5. Obszary funkcjonalne o znaczeniu lokalnym, w zależności od uwarunkowań i potrzeb zagospodarowania występującego w gminie

W granicach objętych niemniejszą zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

14.6. Rozmieszczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu

Wyznacza się obszary, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne, oznaczone na rysunku studium symbolem graficznym.

Faktyczna, dopuszczona w Studium lokalizacja elektrowni fotowoltaicznych, zostanie wskazana na etapie procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zasięg stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wyznaczonych od elektrowni fotowoltaicznych, musi zmieścić się w granicach oznaczonego na rysunku studium obszaru, na którym rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW – elektrownie fotowoltaiczne. Ostateczne przesądzenie o możliwości lokalizacji instalacji ogniw fotowoltaicznych zostanie dokonane na późniejszym etapie, jednak ich rozmieszczenie nie może powodować poszerzenia zasięgu stref ochronnych

związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza granice wyznaczonego obszaru.

Na obszarze objętym zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr …….. Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia …….. przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu i ustala się ich rozmieszczenie, z wyłączeniem:

1) *wolnostojących urządzeń fotowoltaicznych, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 1000 kW zlokalizowanych na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki - w rozumieniu przepisów wydanych na podstawie art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2020 r. poz. 2052 oraz z 2021 r. poz. 922 i 1641);*
2) *urządzeń innych niż wolnostojące.*

Elektrownie fotowoltaiczne są bezobsługowe, nie wymagają budowy zaplecza socjalnego, ani infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, nie są źródłem hałasu i zanieczyszczeń emitowanych do środowiska, nie oddziałują negatywnie ludzi i zwierzęta. Lokalizacja instalacji ogniw fotowoltaicznych musi być zgodna z przepisami odrębnymi. W granicach ww. obszarów dopuszcza się również lokalizację urządzeń i obiektów towarzyszących elektrowni fotowoltaicznej.

15. WNIOSKI DO POLITYKI PRZESTRZENNEJ SĄSIADUJĄCYCH GMIN

W zakresie współpracy z sąsiednimi gminami najważniejsze się następujące zagadnienia:

1) tworzenie powiązań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego - w szczególności krajobrazu, lasów i wód;
2) tworzenie powiązań w zakresie realizacji infrastruktury technicznej, infrastruktury drogowej, komunikacji publicznej.

16. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Kształtując rozwiązania, opierając się o rozpoznanie istniejącego stanu zagospodarowania przestrzennego, funkcjonowania środowiska przyrodniczego, stopnia zachowania wartości kulturowych, sytuacji społeczno-gospodarczej, przyjęto za cele podstawowe:

1) rozwój miasta jako ponadlokalnego ośrodka administracyjnego, przemysłowego i usługowego (miasto pełni te funkcję i posiada warunki dla ich dalszego rozwoju);
2) wielofunkcyjny rozwój obszarów centrum miasta Aleksandrowa Łódzkiego dający większe możliwości kształtowania ośrodka ponadlokalnego;
3) wielofunkcyjny rozwój obszarów wiejskich (konieczne jest stworzenie warunków dla innego typu działalności niż tylko rolnicza);
4) zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania, poprawy wyposażenia w usługi, poprawy obsługi i funkcjonowania systemu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej (zakłada się dalszy wzrost liczby mieszkańców oraz poprawę jej warunków mieszkaniowych oraz stworzenie oferty dla napływu mieszkańców zwłaszcza z terenu m. Łodzi);
5) wykorzystanie dobrego położenia – w strefie aglomeracji łódzkiej, na trasie Łódź – Poznań, istniejących powiązań komunikacyjnych, obszary wartościowe przyrodniczo;
6) wydobycie gminy z trudnej sytuacji społeczno-gospodarczej – wysokie bezrobocie, słaba kondycja rolnictwa, wskazują na konieczność stworzenie warunków dla rozwoju lokalnego rynku pracy, rozwoju funkcji gospodarczych, naukowych, kulturalnych i usługowych, restrukturyzacji istniejącego przemysłu, lokalizacji nowych obiektów produkcyjnych, rozwoju nowych małych i średnich przedsiębiorstw usługowych i produkcyjnych, restrukturyzacji rolnictwa – wyznaczono nowe tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe, stworzono warunki dla rezygnacji z działalności rolniczej;

7) utrzymanie i rozszerzenie ochrony istniejących zasobów środowiska przyrodniczego dla zachowania walorów przyrodniczo-kulturowych oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych (gmina posiada znaczące zasoby przyrodnicze, które przy nadmiernej antropopresji mogą ulec degradacji) ;
8) wykorzystanie obiektów zabytkowych wartościowych kulturowo i historycznie dla budowy wizerunku gminy i jej tożsamości (gmina posiada niestety niewiele cennych obiektów o wartościach zabytkowych, które są niedostrzegane, niedoceniane i niszczone – wymagają ochrony i ekspozycji);
9) wykorzystanie postrzegania gminy jako atrakcyjnego miejsca zamieszkania (dotyczy zwłaszcza terenów zachodnich), co w połączeniu z budową dogodnych połączeń komunikacyjnych daje szanse na rozwój funkcji mieszkaniowych i rekreacji indywidualnej;
10) rozwój systemów uzbrojenia terenu i standardów wyposażenia w dostosowaniu do stopnia zaawansowania rozwoju przestrzennego (istniejąca infrastruktura daje solidną podstawę dla dalszej jej rozbudowy);
11) rozwój infrastruktury społecznej w oparciu o istniejące zasoby (stopień wyposażenia jest wystarczający, brak jest konieczności wskazania realizacji konkretnych zadań).

17. SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

Lp.	Problematyka	Synteza ustaleń
1.	Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów	1. Wskazuje się obszary adaptacji i modernizacji, obszary rozwoju i obszary rewitalizacji struktur przestrzennych, elementy systemu ekologicznego. 2. Wyznacza się tereny przeznaczone m.in. pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zabudowę produkcyjno-magazynową, zabudowę produkcyjno-magazynową i usługi, infrastrukturę techniczną, tereny rolnicze, lasy, tereny zieleń urządzonej.
2.	Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk	1. Wskazuje się obiekty i obszary chronione na podstawie przepisów odrębnych. 2. Ustala się ochronę istniejących kompleksów leśnych i ich rozwój w oparciu o grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej , które powinny być przeznaczane do zalesień . 3. Ustala się kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej w celu ograniczenia uciążliwości działalności człowieka dla środowiska: 1) rozwój systemów kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej w mieście i na zurbanizowanych terenach wiejskich wokół miasta, na terenach wiejskich zalecana budowa przydomowych oczyszczalni ścieków 2) rozwój selektywnej zbiórki odpadów; 3) wykorzystanie sieci gazowej jako nośnika energii dla indywidualnych źródeł ciepła. 4. Proponuje się powołanie obejmujących tereny gminy 2 obszarów chronionego krajobrazu.
3.	Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej	1. Wskazuje się obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych. 2. Ustala się konieczność rewaloryzacji i objęcia ochroną wartościowych obiektów zabytkowych. 3. Wprowadza się wytyczne konserwatorskie, do stosowania w zapisach planów miejscowych, dla właściwego dbania o wartościowe obiekty i kształtowania ich otoczenia. 4. Wyznacza się strefy ochrony konserwatorskiej i ochrony archeologicznej.
4.	Kierunki rozwoju komunikacji	1. Ustala się rozwój sieci drogowej – budowę obwodnicy m. Aleksandrowa Łódzkiego powiązanej z projektowaną trasą ruchu szybkiego S-14, rozbudowę miejskiego lokalnego układu komunikacyjnego, docelową reorganizację ruchu w centrum

		miasta; 2. Ustala się konieczność docelowego zabezpieczenia parametrów technicznych dla istniejących dróg do odpowiednich klas technicznych jaki powinny odpowiadać oraz zapewnienie docelowej możliwości budowy nowych odcinków dróg.
5.	Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej	1. Wskazano tereny istniejącej infrastruktury technicznej oraz przebiegi istniejących i ważniejszych projektowanych sieci o znaczeniu ponadlokalnym. 2. Założono rozwój sieci: kanalizacji deszczowej i sanitarnej, wodociągowej, ciepłowniczej, gazowej i energetycznej w oparciu o istniejące zasoby. 3. Wskazano projektowany przebieg linii kablowej 110kV od strony m. Konstantynowa do GPZ –Aleksandrów Ł.
6.	Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego	1. Wskazuje się lokalizacje inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z programami rządowymi ponadlokalnym. 2. Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym realizowane są w miejscach ich dotychczasowej lokalizacji. Realizacja nowych inwestycji może być dokonywana w terenach, o funkcji zgodnej z planowaną.
7.	Obszary, dla których jest obowiązkowe sporządzenie mpzp	Obszarami, dla których obowiązkowe jest sporządzenie planu miejscowego na terenie gminy są obszary przestrzeni publicznych – wyznaczono obszary w centrum miasta oraz tereny górnicze i tereny nowych lokalizacji cmentarz.
8.	Obszary, wymagające sporządzenia mpzp	Wskazuje się obszary, do sporządzenia planu miejscowego obejmujące tereny rozwoju zainwestowania, tereny wymagające ochrony oraz tereny o przeznaczeniu ustalonym w studium innym, niż w planach miejscowych dla miasta i gminy.
9.	Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej	1. W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się rozwój rolnictwa ekologicznego oraz ograniczenie terenów rolnych na rzecz terenów leśnych oraz rozwoju funkcji rekreacyjnych. 2. W zakresie leśnej przestrzeni produkcyjnej ustala się rozwój kompleksów leśnych, wskazuje na pełnienie przez nie poza funkcjami ekologicznymi funkcji ochronnych, edukacyjnych i rekreacyjnych. Wyznacza się obszary preferowane do realizacji zalesień jedynie na obszarze miasta, 3. Ustala się zachowania w użytkowaniu rolniczym terenów zmeliorowanych, a jeżeli jest to niemożliwe z punktu widzenia rozwoju przestrzennego osadnictwa, obowiązuje podjęcie starań o wyłączenie tych obszarów z ewidencji WZMiUW w Łodzi, w sposób zapewniający funkcjonowanie drenażu na terenach sąsiednich
10.	Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych	1. W granicach gminy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi – obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, wskazane graficznie na planszy podstawowej dotyczą one rz. Bzury. Teren zainwestowany w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią występuje jedynie we wsi .Ruda Bugaj 2. Obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych występują w dwóch miejscach, wzdłuż prawego i lewego brzegu rz. Bzury , są to głownie tereny rolnicze, niestety we wsi Karolew i Ruda Bugaj obejmują swym zasięgiem trzy działki zabudowane.
11.	Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	Nie wyznacza się – potrzeby nie występują.
12.	Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych	Zagadnienie nie występuje w obszarze gminy.

13.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji	Wyznaczono obszary rewitalizacji: w obszarze miasta obejmujące dawne historyczne układy przestrzenne w centrum miasta oraz dawne tereny po PGR-owskie na terenie gminy. Terenami wymagającymi rekultywacji są tereny eksploatacyjne i poeksploatacyjne.
14.	Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	Zagadnienie nie występuje w obszarze gminy.

18. INTERPRETACJA ZAPISU USTALEŃ „STUDIUM”

Ustalenia zawarte w elaboracie „Studium”, zarówno w części tekstowej, jak i rysunkach wyrażają kierunki polityki przestrzennej gminy, nie są jednak ścisłymi przesądzeniami o granicach zainwestowania i użytkowaniu terenów, nie ograniczają możliwości realizacji innych działań, które nie zostały w nich zawarte a które nie są z nimi sprzeczne.
W „Studium” przedstawiono zgeneralizowały obraz użytkowania terenów oraz generalne kierunki działań w przestrzeni. Określone na rysunkach przeznaczenie terenów oznacza funkcję przeważającą na terenie, a nie wyłączną. Może a nawet powinna być ona uzupełniana innymi funkcjami, które jednak nie mogą być przeciwstawne funkcji przeważającej i pogarszać warunki koegzystencji.
Na terenach tych mogą być lokalizowane inne funkcje nie wchodzące w kolizję lub konflikt z funkcją podstawową. Każda działalność nie może swoją uciążliwością lub szkodliwością wykraczać poza granice użytkowanej działki.
Ostateczne ustalenia granic terenów przeznaczonych do zabudowy będą dokonywane w ramach zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z możliwością dostosowania do istniejących podziałów geodezyjnych na danym obszarze.