

P.P. H. „LEGS” sp. z o.o.
ul. Zgierska 48/52
95-070 Aleksandrów Łódzki
NIP: 9470005732
REGON: 471107144
KRS: 0000040055
pełnomocnik: arch. Bartosz Sنےlewski
Miacasa sp. z o.o.
ul. 11-go Listopada 5A
95-070 Aleksandrów Łódzki
telefon: 724 255 131,
email: bartosz@sنےlewski.pl

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim,
za pośrednictwem:
Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego

WNIOSEK O USTALENIE LOKALIZACJI INWESTYCJI MIESZKANIOWEJ I INWESTYCJI TOWARZYSZĄCEJ

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

wnoszę o:

ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej i inwestycji towarzyszących polegających na **budowie zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi oraz infrastrukturą techniczną oraz zjazdem z ul. Pabianickiej** na działkach nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmentach działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim.

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

Inwestycja obejmować będzie działki nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmenty działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim. Zakres inwestycji oznaczono na mapie grubą linią przerywaną w kolorze czerwonym oraz literami A-B-C-D-E-F-G, A-G-G'-G''-A' oraz D-D'-E'-E (załącznik nr 11). Obszar, na który inwestycja będzie oddziaływać jest tożsamy z terenem inwestycji (obszar oddziaływania obiektów rozumiany zgodnie z zapisami ustawy prawo budowlane obejmuje działki nr ewid. 375, 376/2, 377 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim oraz na fragmenty działek nr ewid. 251/2, 251/3, 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443 w obrębie A-9 w Aleksandrowie Łódzkim).

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

Przewiduje się realizację lokali mieszkalnych o powierzchni użytkowej od 30m² do 90m²

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

Przewiduje się realizację od 195 do 275 lokali mieszkalnych

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

Nie przewiduje się wydzielania lokali na działalność handlową lub usługową.

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

Obecnie teren inwestycji jest częściowo zagospodarowany przez parking strzeżony. Parking posiada ogrodzenie z wjazdem gruntowym od strony ul. Konstantynowskiej. Nawierzchnia placu postojowego nie jest utwardzona. W południowo-zachodnim narożniku placu znajduje się niewielki budynek stróżówki. Na terenie placu postojowego znajdują się słupy oświetleniowe. Północna część nieruchomości jest nie zagospodarowana i porośnięta zielenią niską i wysoką.

Na terenie nieruchomości znajdują się instalacje i sieci infrastruktury uzbrojenia terenu: ziemna sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia i średniego napięcia, napowietrzna sieć elektroenergetyczna średniego napięcia, doziemne sieci ciepłownicze (w tym komora ciepłownicza), sieć kanalizacyjna. Przewiduje się przebudowę istniejącej infrastruktury w zakresie niezbędnym ze względu na konieczność likwidacji kolizji z projektowanym zamierzeniem. Przebudowa odbędzie się na warunkach określonych przez gestorów sieci, w oparciu o zawarte z nimi umowy.

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych wraz z parkingami, ciągami pieszo jezdnyymi, terenami zielonymi i rekreacyjnymi.

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

Planowane zamierzenie zostanie podłączone do: miejskiej sieci wodociągowej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Pabianickiej, miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Konstantynowskiej, miejskiej sieci ciepłowniczej znajdującej się na terenie, i sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja. Na terenie inwestycji wykonana zostanie kanalizacja teletechniczna umożliwiającą przyłączenie inwestycji do infrastruktury teletechnicznej dostawcy usług telekomunikacyjnych.

7. *charakterystyka inwestycji mieszkaniowej, obejmującą określenie:*

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

Planowane zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych:	75m ³ /dobę
Planowane zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych:	5 dm ³ /s
Planowane zapotrzebowanie na energię:	500kW
Planowana ilość i sposób odprowadzania ścieków:	75m ³ /dobę

	(do sieci ks)
Planowane zapotrzebowanie na ciepło z sieci miejskiej:	1 500 000 kWh
Niezbędna ilość miejsc postojowych:	1/mieszkanie
Sposób zagospodarowania odpadów:	
odpady komunalne zagospodarowywane zgodnie z uchwałą rady gminy	

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

Przewiduje się realizację zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych. Budynki zlokalizowane będą w południowej części nieruchomości, tworząc zespół skupiony wokół centralnego dziedzińca. W centrum dziedzińca przewidziano zielony skwer z placem zabaw dla dzieci i miejscem wypoczynku i spotkań mieszkańców. Na terenie nieruchomości wyznaczono ciągi pieszo jezdne pełniące również funkcję dróg pożarowych. W północnej i zachodniej części działki wyznaczono pasy terenu przeznaczone pod parkingi dla samochodów osobowych. Pasy te, uzupełnione nasadzeniami zieleni niskiej i wysokiej będą również pełniły funkcje izolacyjną od terenów sąsiednich: ciepłowni i pasa drogi krajowej. Przewiduje się budowę zjazdu publicznego z ul. Pabianickiej.

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

powierzchnia inwestycji:	22414m ²	100%
powierzchnia biologicznie czynna:	~7000m ²	31%
powierzchnia zabudowy:	~4975m ²	22%
intensywność zabudowy:	~0,9	
max. wysokość:	14m, 4 kondygnacje	
geometria dachu:	dach płaski, do 5°	
max. szerokość elewacji:	120m	
ilość mieszkań:	195 - 275	
ilość PUM:	~14000m ²	
średnia wielkość mieszkania:	60m ²	
planowane powierzchnie mieszkań:	30-90m ²	
ilość miejsc postojowych:	1 / mieszkanie	

Inwestycja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać na środowisko ani potencjalnie oddziaływać na środowisko. Nie jest konieczne przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko ani uzyskanie decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.

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

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

Nie przewiduje się emisji hałasu ani promieniowania elektromagnetycznego.

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

Obiekty zlokalizowane będą na działkach:

działka:	obręb:	KW:	Właściciel:
375	A-9	LD1G/00038978/9	PPH „LEGS” sp. zo.o.
376/2	A-9	LD1G/00084631/2	PPH „LEGS” sp. zo.o.
377	A-9	LD1G/00084631/2	PPH „LEGS” sp. zo.o.

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

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

działka:	obręb:	KW:	Właściciel:
251/2	A-9	brak	Skarb Państwa, władający: UM w Aleksandrowie Łódzkim
251/3	A-9	LD1G/00038978/9	Gmina Aleksandrów Łódzki

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

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

działka:	obręb:	KW:	Właściciel:
378	A-9	LD1G/00038978/9	Gmina Aleksandrów Łódzki
297/1	A-9	LD1G/00066200/0	Skarb Państwa: GDDKiA
297/2	A-9	LD1G/00102148/2	GDDKiA
435	A-9	LD1G/00071559/9	Gmina Aleksandrów Łódzki
439	A-9	LD1G/00071559/9	Gmina Aleksandrów Łódzki
443	A-9	LD1G/00071559/9	Gmina Aleksandrów Łódzki

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

Zgodnie z zapisami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki zatwierdzonego uchwałą Nr XXVII/241/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r. (Dz. Urz. W. Ł. Nr 76 z 2005 r. poz. 758) nieruchomości objęte wnioskiem znajdują się na terenach oznaczonych jako:

G27U/MN – dz. nr 377, fragment działki 376/2:

1. [...] plan ustala:

1) adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej. - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

2) realizację nowej zabudowy usługowej z dopuszczeniem budynku mieszkalnego dla właściciela podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości: - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

a) [...] - NIE DOTYCZY

b) [...] - NIE DOTYCZY

c) [...] - NIE DOTYCZY

d) [...] - NIE DOTYCZY

2. W stosunku do nowej zabudowy usługowej, na terenach o których mowa w ust. 1 plan ustala następujące wymagania:

1) usługi wolnostojące, produkcja, o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki w rozumieniu przepisów szczególnych, - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

2) maksymalna wysokość budynków usługowych 1 kondygnacja, - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

1) maksimum nachylenia połaci dachu - 40° o równym kącie nachylenia, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2) zastosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych działek. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

3. W stosunku do istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej, na terenach, o których mowa w ust. 1 plan ustala zasady kształtowania zabudowy, maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 2 kondygnacje użytkowe (druga kondygnacja powinna stanowić poddasze użytkowe), - NIEZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

1) nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych jednostek planistycznych. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

4. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

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

1) budynki gospodarcze wolnostojące, parterowe, bez podpiwniczenia do 35 m² powierzchni zabudowy, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2) garaże wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

6. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 40% powierzchni działki. - NIEZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

G26MN – fragment działki 376/2, fragment działki 375, fragment działki 251/3

1. [...] plan ustala:

1) adaptację, modernizację, rozbudowę oraz wymianę istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

2) realizację nowej zabudowy jednorodzinnej na podstawie następujących zasad i warunków podziału nieruchomości: - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

a) [...] - NIE DOTYCZY

b) [...] - NIE DOTYCZY

c) [...] - NIE DOTYCZY

2. Dla terenów rozbudowywanej i nowej zabudowy mieszkaniowej plan ustala następujące zasady i warunki kształtowania zabudowy:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy określone w części D uchwały, -ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW (KL:5m, KG: 15m)

2) maksymalna wysokość nowej zabudowy:

a) budynki mieszkalne - do dwóch kondygnacji w tym poddasze użytkowe, - NIEZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

b) budynki gospodarcze - 1 kondygnacja, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

c) nachylenie połaci dachu maksimum 45° o równym kącie nachylenia, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

d) jednolita kolorystyka dachów dla poszczególnych jednostek planistycznych. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe z zakazem stosowania prefabrykatów betonowych, o maksymalnej wysokości 1,8 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

4. Plan ustala powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 60 %. - NIEZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

5. Jako przeznaczenie dopuszczalne plan ustala:

1) budynki gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące do 35 m²

powierzchni zabudowy, - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

2) garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące, - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

3) usługi przeznaczone dla prowadzenia działalności gospodarczej związanej z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego, - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

6. Wszelkie prace polegające na przebudowie, rozbudowie, zmianie istniejącego stanu dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub znajdujące się w ewidencji zabytków wymagają każdorazowo uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Łodzi na etapie uzgadniania projektu budowlanego, - NIE DOTYCZY

7. Dla rozbudowywanych oraz nowoprojektowanych obiektów położonych w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej „B” warunki realizacji inwestycji ustala każdorazowo odpowiedni Wojewódzki Oddział Służby Ochrony Zabytków w Łodzi. Wojewódzki Konserwator Zabytków w Łodzi ma prawo ustalić każdorazowo warunki konserwatorskie na etapie uzgadniania projektu budowlanego. - NIE DOTYCZY

8. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej obiekty należy sytuować w obowiązującej historycznej linii zabudowy, wyznaczonej przez obiekty zabytkowe. - NIE DOTYCZY

9. W obrębie strefy ochrony konserwatorskiej plan zakazuje stosowania w elewacjach budynków okładzin typu siding, płytek, glazury i terakoty, stosowania dachów mansardowych i płaskich oraz gontów bitumicznych jako pokrycia dachu. - NIE DOTYCZY

10. W obrębie stref ochronnych od istniejących cmentarzy plan ustala wyłącznie adaptację istniejącej zabudowy - NIE DOTYCZY

G25EC - fragment działki 375

a1. [...] plan ustala adaptację z możliwością remontu, modernizacji i wymiany oraz realizację nowej ciepłowni miejskiej. - NIEZGODNOŚĆ FUNKCJI

2. Dla terenów rozbudowywanej oraz nowej zabudowy określonych w ust. 1 plan ustala następujące zasady kształtowania zabudowy, budynku o wysokości do 15 m: - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

a) maksimum nachylenia połaci dachu ustala się - 25°, - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

b) zastosowania jednolitej kolorystyki dachów dla poszczególnych działek. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

3. Ogrodzenia frontowe działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 2,2 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

4. Powierzchnia aktywna przyrodniczo nie może być mniejsza niż 30% powierzchni działki. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

42.1KL - fragment działki 251/3, dz. nr 251/2

1. [...] PLAN USTALA dla poszczególnych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne:

Ul. Pabianicka, Od ul. Konstytucyjnej (1KG) do ul. projektowanej (42.2KL), klasa ulicy: L, szerokość w liniach rozgraniczających (w m): 25 - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

2. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

3. Plan ustala obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do dróg (ulic) krajowych nr 71 i nr 72 klasy G, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG z istniejących oraz projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, obowiązuje zakaz obsługi bezpośrednio z dróg (ulic) 1KG, 2KG - dostępność komunikacyjna do tych dróg tylko w wyznaczonych skrzyżowaniach. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

4. W terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi. - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

5. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych a przeznaczonych do zainwestowania:

1) G - 15 m od projektowanej linii rozgraniczającej - NIE DOTYCZY

2) Z - 8 m od projektowanej linii rozgraniczającej - NIE DOTYCZY

3) L, D - 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

6. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach

zainwestowanych wzdłuż poszczególnych ulic w nawiązaniu do istniejącego ciągu zabudowy. - NIE DOTYCZY (BRAK CIĄGU ZABUDOWY)

7. Dla terenów objętych strefą konserwatorską plan ustala przyjęcie linii rozgraniczających i linii zabudowy wg ustalonego historycznie układu urbanistycznego. - NIE DOTYCZY

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

1) [...] - NIE DOTYCZY

2) [...] - NIE DOTYCZY

3) [...] - NIE DOTYCZY

4) [...] - NIE DOTYCZY

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

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

1KG - dz. nr 378, 297/1, 297/2, 435, 439, 443

1. [...] PLAN USTALA dla poszczególnych ulic oznaczonych na rysunku planu symbolami: KG, KZ, KL, KD parametry funkcjonalno-techniczne:

Ul. Konstantynowska, Zgierska - droga krajowa nr 71 relacji Rzgów - Pabianice - Aleksandrów Łódzki - Zgierz - Stryków wraz z projektowanym odcinkiem po wschodniej stronie miasta na przedłużeniu ul. Konstantynowskiej do ul. Zgierskiej. W granicach administracyjnych miasta, klasa ulicy: G, szerokość w liniach rozgraniczających (w m): 35 - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

2. Parametry techniczne ulic powinny spełniać wymagania zgodnie z obowiązującymi przepisami określającymi warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości nie mogą przekraczać wyznaczonych linii rozgraniczających ulic. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

3. Plan ustala obsługę terenów przeznaczonych do zainwestowania przylegających bezpośrednio do dróg (ulic) krajowych nr 71 i nr 72 klasy G, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KG, 2KG z istniejących oraz projektowanych ulic zbiorczych, lokalnych i dojazdowych, obowiązuje zakaz obsługi bezpośrednio z dróg (ulic) 1KG, 2KG - dostępność komunikacyjna do tych dróg tylko w wyznaczonych skrzyżowaniach. - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

4. W terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających, plan zakazuje lokalizacji budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego, z wyjątkiem zieleni i urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uwzględnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzgodnienia z zarządcą drogi. - ZGODNOŚĆ FUNKCJI I PARAMETRÓW

5. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla poszczególnych klas ulic na terenach niezainwestowanych a przeznaczonych do zainwestowania:

1) G - 15 m od projektowanej linii rozgraniczającej - ZGODNOŚĆ PARAMETRÓW

2) Z - 8 m od projektowanej linii rozgraniczającej - NIE DOTYCZY

3) L, D - 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej - NIE DOTYCZY

6. Plan ustala nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów lokalizowanych na terenach zainwestowanych wzdłuż poszczególnych ulic w nawiązaniu do istniejącego ciągu zabudowy. - NIE DOTYCZY (BRAK CIĄGU ZABUDOWY)

7. Dla terenów objętych strefą konserwatorską plan ustala przyjęcie linii rozgraniczających i linii zabudowy wg ustalonego historycznie układu urbanistycznego. - NIE DOTYCZY

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

1) [...] - NIE DOTYCZY

2) [...] - NIE DOTYCZY

3) [...] - NIE DOTYCZY

4) [...] - NIE DOTYCZY

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

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

12. wskazanie, że planowana inwestycja nie jest sprzeczna ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyłączeniem terenów, o

których mowa w art. 5 ust. 4 ustawy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego;

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

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.**”

- **warunek zgodności spełniony: planowana jest zabudowa mieszkaniowa**

Kształtowanie przestrzeni na tych terenach wymaga:

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

- **warunek nie dotyczy**

- systematyczny rozwój wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

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

- realizacji zainwestowania w poszanowaniu historycznej formy zabudowy i uwarunkowań konserwatorskich w terenie położonym w obrębie Placu Kościuszki,

- **warunek nie dotyczy**

Postulowany standard zabudowy i zagospodarowania terenów nowej zabudowy:

- stosunek powierzchni zabudowanej działki do całej powierzchni działki budowlanej – nieprzekraczający 0,7;

- **warunek zgodności spełniony: planowany stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie przekroczy 0,3**

- wysokość budynków – nie większa niż 14,0 m.

- **warunek zgodności spełniony: planowana wysokość zabudowy nie przekroczy 14m**

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

- **warunek zgodności spełniony: planowany udział powierzchni biologicznie czynnej nie będzie mniejszy niż 30%**

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

Zgodnie z zapisami art. 17 ustawy:

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

1) bezpośredni dostęp do drogi publicznej, w tym poprzez zjazd albo dostęp pośredni poprzez drogę wewnętrzną, której parametry zapewniają wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej, określone w przepisach odrębnych, przy czym minimalna szerokość drogi nie może być mniejsza niż 6 m;

Teren inwestycji ma dostęp do drogi publicznej – ul. Konstantynowskiej poprzez gminną drogę wewnętrzną – ul. Pabianicką o szerokości ok. 14m.

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

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, w tym do sieci kanalizacji deszczowej. Oświadczenie PGKiM sp. z o.o. i UM w Aleksandrowie Łódzkim w załącznikach nr 7 i 8

3) zgodnie z zapotrzebowaniem, dostęp do sieci elektroenergetycznej.

Teren inwestycji ma zapewniony dostęp do sieci elektroenergetycznej. Oświadczenie PGE Dystrybucja SA w załączniku nr 9

2. Inwestycję mieszkaniową lokalizuje się:

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

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

- **Autobus 78, przystanki „Bratoszewskiego” - 700-900m**
- **Autobus 97A, 84B, Przystanki „Konstantynowska CPN” - 450-550m**

Analiza długości dojazdu w załączniku nr 12

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

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

b) przedszkola, które jest w stanie zapewnić wychowanie przedszkolne dzieciom w liczbie stanowiącej nie mniej niż 3,5% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej.

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

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

- **uczniów w ilości odpowiadającej 7% planowanych mieszkańców tj. 35 uczniów.**
- **wychowanków przedszkoli w ilości odpowiadającej 3,5% planowanych mieszkańców tj. 18 wychowanków.**

Planowana Liczba mieszkańców obliczona jako iloraz planowanej PUM i współczynnika wynoszącego 28m² na mieszkańca wynosi: 500 osób.

Zaświadczenie Burmistrza w załączniku nr 10

Analiza długości dojazdu w załączniku nr 13

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

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

(wymagana min. powierzchnia 500 mieszkańców x 4m² = 2000m²)

- MOSiR im. Włodzimierza Smolarka – 1800m, pow. ok. 96 000m²
- Teren rekreacyjny na osiedlu Bratoszewskiego – 600m, pow. ok. 13 000m²
- Plac Kościuszki – 1900m, pow. ok. 16 000m²

Analiza długości dojazdu w załączniku nr 14

5. [...]

6. Budynki objęte inwestycją mieszkaniową:

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

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

Zaprojektowano budynki o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych

Z wyrazami szacunku,

Załączniki:

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