

Załącznik nr 1
do Uchwały Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim
Nr XXVIII/281/01 z dnia 18 kwietnia 2001 r

WPROWADZENIE

1. Podstawa, cel i zakres opracowania.

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Aleksandrów Łódzki” zostało opracowane na podstawie Uchwały Nr XV/110/95 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 listopada 1995 r w sprawie sporządzenia „studium...”.

Podstawą formalną opracowania jest Umowa Nr 7/99/NU z dnia 17 maja 1999 r. zawarta pomiędzy Zarządem Gminy i Biurem Rozwoju w Łodzi, Urbanistyka i Komunikacja.

„Studium ...” wykonano zgodnie z Ustawą z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. Nr 15 z 25 lutego 1999 r. poz. 139 z późniejszymi zmianami).

Celem opracowania jest określenie kierunków rozwoju oraz polityki przestrzennej na obszarze gminy.

Zgodnie z art. 6, ust. 5 cytowanej wyżej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym w „Studium...” określa się w szczególności:

- 1) obszary objęte lub wskazane do objęcia ochroną na podstawie przepisów szczególnych,
- 2) lokalne wartości zasobów środowiska przyrodniczego i zagrożenia środowiska,
- 3) obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym wyłączone z zabudowy,
- 4) obszary zabudowane ze wskazaniem, w miarę potrzeby, terenów wymagających przekształceń lub rehabilitacji,
- 5) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę, ze wskazaniem, w miarę potrzeby, obszarów przewidzianych do zorganizowanej działalności inwestycyjnej,
- 6) obszary, które mogą być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wynikającą z potrzeby zaspokajania potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej,
- 7) kierunki rozwoju komunikacji i infrastruktury technicznej (uzbrojenia),
- 8) obszary, dla których sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jest obowiązkowe,
- 9) obszary przewidywane do realizacji zadań i programów ponadlokalnych, wynikających z polityki przestrzennej województwa i państwa.

Studium obejmuje obszar miasta i gminy Aleksandrów Łódzki w granicach administracyjnych.

2. Celowość i zasady opracowania studium.

Studium jest opracowaniem wprowadzonym do systemu planowania w Polsce ustawą z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Jest dokumentem planistycznym sporządzanym dla obszaru całej gminy i najważniejszym dokumentem określającym kierunki polityki przestrzennej prowadzonej przez samorząd.

Studium nie jest przepisem gminnym, dlatego ustalenia zawarte w tekście i na rysunkach należy traktować jako ogólną dyrektywę, której sprecyzowanie następować będzie przy sporządzaniu planów miejscowych, rozprawy administracyjne lub w inny prawny sposób.

Przedmiotem studium są:

- treści związane ze stanem istniejącym (diagnoza aktualnej sytuacji gminy i uwarunkowań jej rozwoju),
- treści określające kierunki rozwoju przestrzennego i zasady polityki przestrzennej.

Podstawowymi zadaniami studium są:

- rozpoznanie aktualnej sytuacji gminy, istniejących uwarunkowań oraz problemów związanych z ich rozwojem,
- sformułowanie kierunków zagospodarowania przestrzennego i zasad polityki przestrzennej gminy, w tym zasad ochrony interesu publicznego,
- stworzenie podstawy do koordynacji planów miejscowych i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu wydawanych bez planów,
- promocja rozwoju gminy.

Prace nad sporządzaniem Studium prowadzone były etapowo.

W pierwszym etapie przeprowadzono rozpoznanie uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy (wykonano inwentaryzację stanu istniejącego oraz dokonano analiz i ocen częściowych występujących uwarunkowań).

W drugim etapie wykonano podstawowy elaborat studium w formie opisowej oraz graficznej – do dyskusji i opiniowania.

TEKST USTALEŃ

Rozdział I. CELE I KIERUNKI ROZWOJU

Gmina nie posiada formalnie zatwierdzonej strategii rozwoju, w tym sformułowanej misji rozwoju.

Podjęła jednak prace nad jej sporządzeniem, są one poważnie zaawansowane.

Celem rozwoju powinno być dążenie do poprawy warunków życia mieszkańców, uwzględniające konieczność ochrony interesu publicznego, w tym zabezpieczające możliwość realizacji zadań ponadlokalnych oraz konieczność ochrony środowiska przyrodniczego.

Główne cele strategiczne jakie realizować winny władze samorządowe gminy to:

- 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.

Zgodnie z wnioskami do studium zagospodarowania przestrzennego (opracowanie Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego w Łodzi) oraz uwagami i wnioskami Urzędu Wojewódzkiego w Łodzi, dla Gminy Aleksandrów Łódzki przyjmuje się, że:

- ośrodkiem koncentracji usług I i II stopnia będzie miasto Aleksandrów; wymaga ono szczególnych starań skierowanych na wyrównanie szans i poprawę wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną;
- obszar gminy, ze względu na walory środowiska przyrodniczego znajduje się w strefie ograniczeń urbanizacji; z uwagi na istniejące zainwestowanie i trendy dopuszcza się rozwój funkcji rekreacyjnej.

Przyjmując za podstawę działań w gospodarowaniu przestrzennym zrównoważony rozwój, wskazuje się jako obszary zwiększonej urbanizacji:

- tereny przylegające do miasta Aleksandrowa,
- tereny „przywalorowe” (przyleśne i przywodne), głównie z przeznaczeniem pod budownictwo lotniskowe.

W istniejącej, trudnej sytuacji rolnictwa na specjalną uwagę i oddzielne, specjalistyczne opracowanie zasługuje problem produkcji rolnej i kierunków rozwoju rolnictwa na obszarze gminy, z podkreśleniem możliwości wykorzystania istniejącego potencjału.

Obszarem koncentracji usług i szczególnej troski skierowanej na poprawę wizerunku i atrakcyjności miasta jest obszar śródmieścia Aleksandrowa.

Rozdział II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU (synteza)

Za główne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy uznaje się:

1. Uwarunkowania przyrodniczo – sanitarne.
2. Podmiejski charakter (położenie) gminy.
3. Rolnictwo.

1. Uwarunkowania przyrodniczo – sanitarne

Zasoby gminy

Obszar miasta i gminy Aleksandrów Łódzki jest położony w makroregionie Niziny Południowowielkopolskiej i mezoregionie Wysoczyzny Łaskiej.

Rzeźba terenu jest mało urozmaicona. W morfologii wyróżniają się doliny rzeczne rozcinające obszar wysoczyzny (o charakterze płaskorówninnym, częściowo niskofalistym, a lokalnie pagórkowatym) na rozległe płaty.

Miasto zajmuje rozległe, niewysokie wzniesienie z kulminacją na wysokości ok. 205 m n.p.m. w południowo-wschodniej części.

geolog. Morfologia terenu jest ściśle związana z budową geologiczną, a zwłaszcza rodzajem utworów przypowierzchniowych. Obszar miasta i gminy budują utwory czwartorzędowe (generalnie gliny, gliny spiaszczone, piaski, piaski i żwiry), o różnej miąższości. Dna dolin rzecznych oraz zagłębienia bezodpływowe, wypełnione osadami piaszczysto-organicznymi, namułami i lokalnie utworami torfowymi, nie nadają się pod zabudowę.

Obecność w podłożu gruntów półprzepuszczalnych i nieprzepuszczalnych powoduje występowanie lokalnie niekorzystnych stosunków wodnych, które wymagają regulacji dla potrzeb rolniczego użytkowania gleb. Konieczność odwodnień spowodowała, że znaczne obszary gminy i północne fragmenty miasta zostały zmeliorowane. Systemy sieci drenarskich wraz z kolektorami zbiorczymi stanowią poważną przeszkodę dla budownictwa. Generalnie wymagana jest ochrona sieci przed zniszczeniem.

W gminie znajdują się 3 udokumentowane złoża surowców mineralnych: złożo piasku i piasku ze żwirem „KAROLEW”, złożo surowców ilastych ceramiki budowlanej „ADAMÓW” oraz złożo piasków kwarcowych do produkcji cegły wapienno-piaskowej „RABIEŃ” (nieeksploatowane, aktualnie położone na terenie działek rekreacyjnych i ogrodów działkowych, przeznaczone do wykreślenia z bilansu Departamentu Zasobów Kopalni, wg materiałów Wydziału Ochrony Środowiska Łódzkiego UW).

Konsekwencją rzeźby, budowy geologicznej i stosunków wodnych jest wytworzenie się określonych typów gleb.

W gminie przeważają gleby brunatne wylugowane oraz czarne ziemie zdegradowane.

W klasyfikacji bonitacyjnej znaczna część gleb gminy należy do chronionych III – IV klasy, które winny być przede wszystkim użytkowane rolniczo.

Obszar gminy należy do dwóch zlewni I rzędu: Wisły i Odry (ściślej Bzury i Neru). Główną rzeką jest Bzura (z jej dopływem Sokołówką), która w części wschodniej ma charakter uregulowanego cieku, a dalej naturalnej rzeki. Do zlewni Neru, która jest powierzchniowo większa (ok. 60% terenu gminy) należą głównie Bełdówka, Stara Bełdówka, Lubczyna.

W gminie występują liczne stawy, w tym ciąg stawów w dolinie Bełdówki i jej dopływu Starej Bełdówki.

Miasto Aleksandrów charakteryzuje się ubogą siecią hydrograficzną.

Większa część gminy, z wyjątkiem skraju zachodniego, leży w obrębie górnokredowego głównego zbiornika wód podziemnych (GZWP), który jest głównym poziomem wodonośnym ujmowanym w gminie dla celów komunalnych i przemysłowych, a którego wody sklasyfikowane są jako bardzo czyste.

Gmina jest średnio bogata w lasy (w samej gminie ok. 28% powierzchni, na terenie miasta ok. 9,4%). Występują one w północno – zachodniej, południowo – zachodniej i południowej części gminy. Stosunkowo bogato występuje zieleń przydrożna w gminie i zieleń przyuliczna w mieście. Cała zieleń wysoka podlega ochronie.

W gminie występują obszary i obiekty chronione:

- rezerwat „TORFOWISKO RĄBIEN’”,
- pomniki przyrody (pojedyncze drzewa i grupy drzew),
 - 2 białodrzewy, dąb szypułkowy, lipa drobnolistna – zabytkowy park wiejski (Bełdów),
 - grupa – szpaler 4 wiązów szypułkowych – cmentarz przykościelny (Bełdów),
 - 1 wierzbą białą – osiedle mieszkaniowe PGR (Bełdów),
 - 1 dąb szypułkowy - teren PGR, ok. 150m od drogi Bełdów-Dzierżanów,
 - 1 dąb szypułkowy - naprzeciwko nr 68 w Bełdowie,
 - 2 dęby szypułkowe – przy gospodarstwie Bełdów 83 (d. Bełdówek 30) przy drodze do Malanowa,
 - 5 dębów szypułkowych – teren nadleśnictwa Grotniki (oddz. 307) na skraju lasu,
 - 5 dębów szypułkowych – przy rozwidleniu dróg z Bełdowa do Sarnowa i Dzierżanowa,
 - 1 dąb szypułkowy - teren PGR Bełdów, ok. 20 m od granicy lasu (oddz. 308),
 - 1 dąb szypułkowy – Chrośno, naprzeciw nr 17,
 - Ruda Bugaj: w sąsiedztwie nr 49 – 1 dąb szypułkowy, w sąsiedztwie nr 38 - 1 dąb szypułkowy, na posesji nr 11 - 1 dąb szypułkowy,
 - w miejscowości Sanie - 1 lipa drobnolistna (w szpalerze lip) oraz 1 wiąz szypułkowy - naprzeciwko posesji nr 28,
 - w miejscowości Grunwald naprzeciwko nr 3 – 1 kasztanowiec biały,
 - w miejscowości Zgniłe Błoto - 1 kasztanowiec biały na terenie PGR.
- zabytkowe parki podworskie w Bełdowie, Zgniłym Błocie i Nakielnicy.

Znaczna część gminy została zakwalifikowana do ochrony prawnej, jako obszar chronionego krajobrazu (OChK). Jest to obszar chroniony prawem miejscowym gminy.

Warunki sanitarne i zagrożenia

Stan czystości powietrza w gminie określa się jako generalnie dobry. W mieście utrzymuje się od kilku lat tendencja obniżania stężeń zanieczyszczeń powietrza.

Pomiary od wielu lat wykazują pozaklasowy charakter wód rzeki Bzury, Sokołówka niesie wody III klasy czystości. Przyczyną zanieczyszczenia wód gminy są głównie ścieki

pochodzące z terenu m. Zgierza i północnych terenów m. Łodzi. Obserwuje się korzystne zmiany po uruchomieniu oczyszczalni dla Zgierza i Aleksandrowa Łódzkiego.

Jednym z powodów zanieczyszczenia wód powierzchniowych jest wzrost zaopatrzenia wsi i rolnictwa w wodę bez równoczesnego rozwiązania gospodarki ściekowej.

Głównym źródłem hałasu jest hałas komunikacyjny. Szczególnie dużą uciążliwość akustyczną na terenie miasta stwarza droga krajowa Nr 709 (obecnie droga Nr 72) relacji Łódź – Aleksandrów – Poddębice. Pilną sprawą staje się realizacja obwodnic południowej i wschodniej.

Wiele brakuje do pełnego uporządkowania gospodarki odpadami, stąd szerzące się zjawiska dzikiego wysypiska śmieci w obszarach leśnych i zagłębieniach terenu

W gminie funkcjonuje kilka obiektów, będących źródłem uciążliwości dla środowiska.

Do obiektów szczególnie szkodliwych należą:

- Zakład Produkcyjny POL-DAN-EKO w Księżstwie.
- Spółdzielnia Pracy Chemików XENON.

Ponadto znajduje się szereg obiektów, mogących pogorszyć stan środowiska (Sandra S.A., Ciepłownia Miejska, PPM „PABO” – zakłady mięsne, Zespół Wytwórni Mas Bitumicznych i inne mniejsze).

Powszechnym zjawiskiem na terenie gminy jest zakwaszenie gleb. Zjawisko to wymaga wapnowania i odpowiedniego nawożenia gleb

Wyznacza się strefy ochrony sanitarnej od istniejących, czynnych cmentarzy oraz strefy bezpieczeństwa od magistralnych elementów uzbrojenia.

2. Podmiejski charakter gminy

Bezpośrednie sąsiedztwo obszaru gminy z miastami Łódź, Zgierz i Konstantynów oraz miejski charakter wschodniej części wywołuje skutki, zarówno w stanie istniejącym jak i przyszłych zamierzeniach projektowych.

Obserwuje się żywiołową urbanizację części wschodniej gminy oraz ekspansję budownictwa lotniskowego, głównie na terenach przyleśnych i przywodnych.

Skutki sąsiedztwa odnoszą się również do istniejących i projektowanych elementów obsługi technicznej w zakresie komunikacji i uzbrojenia. (w rejonie styku występuje ich zagęszczenie.

Najważniejsze z nich, to:

- istniejące drogi krajowe Nr 709 (obecnie droga Nr 72) do Poddębic, Nr 711 (obecnie droga Nr 71) – wyloty do Zgierza i Konstantynowa wraz z projektowanymi obwodnicami południową i wschodnią,
- projektowana droga S-14 z powiązaniem do układu komunikacyjnego Łodzi i Aleksandrowa,,
- gazociągi wysokiego ciśnienia i linie elektroenergetyczne 110 kV.

W/w elementy i obiekty, oprócz skutków niekorzystnych w zagospodarowaniu przestrzennym (hałas, zanieczyszczenie powietrza i gleb) mogą oddziaływać pozytywnie na rozwój terenów znajdujących się w pobliżu (łatwość uzbrojenia, dostępność komunikacyjna).

3. Rolnictwo

O rolniczym charakterze gminy świadczy udział użytków rolnych w ogólnym bilansie terenów i charakter osadnictwa (głównie w części północnej i zachodniej).

Gmina posiada średnie, zróżnicowane warunki przyrodnicze dla rozwoju funkcji rolniczej. Większe obszarowo kompleksy gleb chronionych (III i IV klasa bonitacji gleb) występują w części północnej i północno zachodniej oraz w części południowo – wschodniej i środkowej.

Istniejące warunki przyrodnicze decydują o strukturze zasiewów (największy udział mają zboża i ziemniaki) oraz mają wpływ na kierunki produkcji zwierzęcej (obsada krów i ilość żywca wieprzowego kształtują się poniżej średniej wojewódzkiej; istnieje kilka ferm drobiu i stadnina koni).

Przeciętna powierzchnia 1 gospodarstwa indywidualnego na terenie gminy wynosi blisko 5,0 ha, w mieście prawie 3,0 ha. Największe gospodarstwa (po byłych PGR i RSP) mają: ponad 200 ha (w Nakielnicy) i po około 60 ha (w Zgniłym Błocie i Bruzycy Wielkiej).

Skromnie przedstawia się ilość usług towarzyszących rolnictwu, zmienia się również struktura własności (likwidacji uległy PGR, SKR, RSP).

W tej sytuacji rolnictwo potrzebuje impulsu rozwoju. W dużej mierze zależy on od polityki rolnej w skali kraju, w tym preferencji i rynków zbytu.

Niezależnie od tego należy poszukiwać odpowiednich działań lokalnych w skali gminy i regionu, w tym dotyczących nowoczesnej agrotechniki oraz organizacji (w tym zrzeszeń samopomocowych), gwarantujących bezpieczeństwo i ekonomiczną opłacalność produkcji, łącznie z rozwojem drobnego przetwórstwa rolno – spożywczego.

Komplet materiałów dotyczących uwarunkowań rozwoju, wraz z wnioskami obejmuje:

- opisy,
- plansze w skali 1 : 10 000:

- Nr 1. Istniejące użytkowanie terenów
- Nr 2. Rolnicze przestrzenie produkcyjne, środowisko kulturowe
- Nr 3. Środowisko przyrodnicze
- Nr 4. Komunikacja
- Nr 5. Uzbrojenie

W Wojewódzkim Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi wykonano również „mapę tematyczną” w skali 1 : 10 000 z własnościami terenów, klasyfikacją glebową, lasami i sadami.

Syntetycznie przedstawione najważniejsze uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy ilustruje plansza Nr 1 elaboratu studium w skali 1 : 10 000 pt. Synteza uwarunkowań, zasoby gminy.

Uwaga: Zebrany w trakcie analiz materiał może być pomocny do sporządzania planów miejscowych. Na etapie wejściowym może służyć do zasygnalizowania istniejących na danym terenie uwarunkowań, do powtórnego przeanalizowania w skali szczegółowej, odpowiedniej do opracowywanego planu.

Rozdział III. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, POLITYKA PRZESTRZENNA

Główne kierunki działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego to:

- adaptacja,
- ochrona,
- rozwój.

Adaptacja obejmuje przede wszystkim tereny zabudowane, w tym również pojedyncze, rozproszone usługi i siedliska nie kolidujące z zamierzeniami projektowanymi o charakterze ponadlokalnym i podlegającymi ochronie elementami środowiska przyrodniczego.

Tereny chronione przed zabudową, to przede wszystkim:

- dna dolin rzecznych i dopływów, w tym dolina Bzury, nieprzydatne dla zabudowy obniżenia terenowe (ze stawami i rowami) o wysokim poziomie wód gruntowych i słabej nośności gruntów,
- tereny rolne, w tym gleb chronionych II - IV klasy bonitacji gleb oraz gleb organicznych, również tereny zmeliorowane,
- cały istniejący na obszarze gminy system terenów zielonych w tym:
 - lasy wraz z proponowanymi dolesieniami,
 - parki, cmentarze, zieleń łęgowa i śródpolna.

Tereny rozwojowe to przydatne, wolne przeznaczone pod zabudowę tereny, w tym:

- rezerwy terenowe wyznaczone z ostatnim, obowiązującym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy, zarówno posiadające zgodę na wyłączenie z użytkowania rolniczego jak i nie posiadające takich zgód, przeznaczone pod budownictwo zagrodowe,
- nowe tereny, wyznaczone na podstawie złożonych wniosków.

Tereny rozwojowe traktuje się jako **obszary strategiczne**.

Za **problemy strategiczne** uznaje się sprawę pełnego uzbrojenia terenów budowlanych (ciągów i zespołów) oraz sprawnej obsługi komunikacyjnej.

Politykę przestrzenną w odniesieniu do terenów określono dla poszczególnych obszarów, oraz dla poszczególnych funkcji.

Mając na uwadze cele i główne kierunki zagospodarowania przestrzennego obszar gminy podzielono na trzy, główne strefy polityki przestrzennej:

- strefy ochrony ekologicznej (wartości przyrodniczych),
- strefy ochrony wartości rolniczych (rolnicze przestrzenie produkcyjne),
- strefy urbanizacji.

Zasięg stref przedstawiono na planszy Nr 2 „Kierunki zagospodarowania, polityka przestrzenna”.

1. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych terenów

Strefy ochrony ekologicznej

Obowiązuje zakaz zabudowy tych terenów, czasowa adaptacja istniejącej zabudowy z zakazem przeprowadzania remontów kapitalnych.

Dopuszcza się użytkowanie rolnicze i leśne w strefach, wskazuje się zalesienia wybranych terenów.

Obowiązuje ochrona i właściwa pielęgnacja zieleni, ochrona czystości wód powierzchniowych (otwartych) oraz ochrona powietrza.

Strefy ochrony wartości rolniczych

Obowiązuje zakaz zabudowy tych terenów. Dopuszcza się adaptację istniejącej, rozproszonej zabudowy zagrodowej tj. rozbudowę i wymianę budynków w ramach istniejącego siedliska.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację ogrodów działkowych z możliwością realizacji drobnych obiektów typu altanki (nieprzekraczalna powierzchnia użytkowa 16 – 20 m²). Dopuszcza się również lokalizację większych, uciążliwych obiektów związanych z produkcją rolną (chlewnie, obory), obiektów obsługi technicznej w zakresie uzbrojenia oraz eksploatacji powierzchniowej złóż z obowiązkiem doprowadzenia do stanu pierwotnego (rekultywacji) po jej zakończeniu.

Strefy urbanizacji

Obejmują:

Tereny adaptowane - tereny przeznaczone pod zabudowę na podstawie ostatnich, obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy, zawierające również zabudowę istniejącą, w tym:

- posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze, oznaczone symbolem Ua,
- przeznaczone pod budownictwo zagrodowe i ośrodki produkcji rolnej, nie posiadające zgodę na zmianę przeznaczenia, oznaczone symbolem Ua₁,
- przeznaczone pod budownictwo letniskowe.

Obowiązuje adaptacja istniejącej zabudowy z dopuszczeniem wymiany budynków, modernizacji i rozbudowy. Dopuszcza się zabudowę istniejących rezerw terenowych.

Realizacja zabudowy w trybie indywidualnym lub w oparciu o plany miejscowe.

Dążenie do pełnego uzbrojenia.

Tereny rozwojowe

Realizacja zabudowy w oparciu o plany miejscowe zagospodarowania przestrzennego.

Dopuszcza się realizację mieszkalnictwa, usług i funkcji produkcyjnej. Usługi i zakłady produkcyjne o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki, w uzasadnionych przypadkach wymagane jest opracowanie „raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko” zgodnie z Ustawą z dnia 9 listopada 2000 r o dostępie do informacji o środowisku i jego ochronie oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 109, poz 1157).

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy 4 kondygnacje dla zabudowy mieszkaniowej, usług i produkcji (12 - 15 m); na terenach wiejskich 3 kondygnacje (2 kondygnacje plus poddasze użytkowe). Pełne uzbrojenie bezpieczne ekologicznie.

Uwagi dotyczące stref polityki przestrzennej

W studium zrezygnowano ze szczegółowego ustalania przeznaczenia terenów, za wyjątkiem terenów budownictwa lotniskowego ML i terenów związanych z uzbrojeniem, na rzecz generalnego podziału na tereny niebudowlane oraz na tereny przeznaczone pod zabudowę (strefa urbanizacji).

Na tych ostatnich, uogólniając, istnieje pełna swoboda inwestowania. Warunkami ograniczającymi są tutaj jedynie rygory sanitarne tj. uciążliwość ograniczona do granic własnej działki lub lokalu (w przypadku usług wbudowanych), oraz wnioski z raportu oddziaływania na środowisko.

Przeznaczenie terenu, warunki realizacji zabudowy i inne (np. powierzchnia zabudowy, warunki uzbrojenia itp.) powinny być ustalone w planach miejscowych zagospodarowania przestrzennego.

Wskazuje się obszary, wymagające opracowania planów miejscowych w pierwszej kolejności:

- Śródmieście,
- Wierzbno – Południe,
- Daszyńskiego – Południe,
- Ruda Bugaj,
- Szatonia Południe,
- Osiedle Słoneczne.

Dla rejonu dawnego Lotniska opracowany został plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego, zatwierdzony Uchwałą nr XXVI/267/01 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 lutego 2001 r.

2. Ustalenia polityki przestrzennej dla poszczególnych funkcji

MIESZKALNICTWO

Może być realizowane jako:

- wielorodzinne,

Zakłada się realizację nowej zabudowy wielorodzinnej na terenie miasta, w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się jej lokalizację na terenach rozwojowych na obszarze gminy.

Nieprzekraczalna wysokość 4 kondygnacje (w mieście) i 3 kondygnacje (na obszarze gminy).

Realizacja zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

- zbiorowe (hotel, zajazd), realizowane w pobliżu dróg lub w sąsiedztwie terenów rekreacyjnych.

Nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje.

Realizacja zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego

– jednorodzinne

Adaptacja istniejących zespołów.

Realizacja nowej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym i ew. podpiwniczeniem).

Dopuszcza się realizację jednorodzinnych domów mieszkalnych i letniskowych w ciągach zabudowy zagrodowej na wydzielonych działkach o szerokości frontu minimum 20m.

– letniskowe

Realizacja nowej zabudowy zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Nieprzekraczalna wysokość 3 kondygnacje (2 kondygnacje z poddaszem użytkowym).

– zagrodowe

Adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością uzupełnień i wymiany budynków (w ramach istniejącego siedliska), w tym istniejącej, rozproszonej zabudowy na terenach upraw rolnych.

Nowe siedliska, związane z produkcją rolną (zagrody) należy lokalizować w wyznaczonych ciągach, wzdłuż dróg.

W wyjątkowo uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację zagród na terenach upraw rolnych (stref ochrony wartości rolniczych), przy drodze, na najsłabszych glebach.

Nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych 3 kondygnacje, zalecana 2 kondygnacje (parter z poddaszem użytkowym i ew. podpiwniczeniem).

Realizacja zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

USŁUGI

Adaptacja istniejących usług.

Nowe mogą być realizowane jako:

- podstawowe, wspomagające funkcje mieszkaniową w zakresie:

- handlu i rzemiosła,
- kultury, oświaty i zdrowia,
- rekreacji (place i urządzenia zabaw dla dzieci, boiska sportowe),
- inne (obsługa komunikacyjna, parkingi itp.).

Mogą być lokalizowane w strefach urbanizacji, jako wydzielone lub wbudowane w budynku mieszkalnym.

Realizacja zgodnie z planem miejscowym zagospodarowania przestrzennego.

- komercyjne i publiczne o charakterze ponadlokalnym.

Zakłada się, że usługi ponadlokalne będą lokalizowane w mieście.

Nie wyklucza się usług komercyjnych na terenach rozwojowych strefy urbanizacji.

Realizacja w oparciu o plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego

- usługi dla rolnictwa

Mogą być lokalizowane w wyznaczonych ciągach stref urbanizacji (w tym na terenach rozwojowych).

Realizacja w oparciu o plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego.

PRODUKCJA

Adaptacja istniejących w mieście i na obszarze gminy zakładów.

Nowe, większe zakłady produkcyjne mogą być lokalizowane na terenach rozwojowych stref urbanizacji, głównie w mieście.

Małe zakłady mogą być lokalizowane w wyznaczonych ciągach stref urbanizacji.

Uciążliwość zakładów ograniczona do granic własnych działki. W uzasadnionych przypadkach wymagane opracowanie raportu oddziaływania na środowisko, zgodnie z przepisami. Likwidacja zakładów szczególnie uciążliwych.

Realizacja zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

3. Uwarunkowania realizacji zabudowy

KONSERWATORSKIE

Wyróżnione w części analitycznej opracowania (Analiza i ocena środowiska kulturowego) elementy planu, zabudowa i obiekty podlegają ochronie.

Spis (zamieszczony w piśmie WKZ z dnia 14 września 1999 r) zawiera:

Obiekty znajdujące się w rejestrze zabytków

Miasto Aleksandrów Ł.

1. Układ urbanistyczny, zespół przestrzenno - architektoniczny rynku,
2. Zespół kościoła ewangelickiego (kościół, pastorkówka),
3. Ratusz,
– Jatki Miejskie,
4. Dom mieszkalny, ul. Ogrodowa, drewniany, połowa XIX w.

Beldów

5. Kaplica grobowa rodziny Wężyków, murowana, 1854 r,
6. Park dworski, I połowa XIX w,

Nakielnica

7. Dwór, murowany, połowa XIX w,
– Park dworski, połowa XIX w,

Zgniłe Błoto

8. Dwór, murowany, 1844 r,
– oficyna, murowana, połowa XIX w,
– czworak, murowany, połowa XIX w.,
– park, połowa XIX w.

Obiekty znajdujące się w ewidencji konserwatorskiej

Miasto Aleksandrów Ł.

- kościół parafialny pw. Św. Rafała Archanioła, murowany, ok. 1818 r, rozbudowa koniec XIX w,
- ul. Warszawska 19, dom drewniany, połowa XIX w,
31, dom murowany, połowa XIX w,
42, dom drewniany, I połowa XIX w,
43, dom drewniany, I połowa XIX w,
56, dom drewniany, I połowa XIX w.
- ul. Daszyńskiego 25, dom murowany, połowa XIX w,
29, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
40, dom drewniany, 1 połowa XIX w,
53, dom murowany, połowa XIX w,
57, dom drewniany, 1 połowa XIX w,
- ul. Kilińskiego 6, dom drewniany, połowa XIX w,
9, dom drewniany, połowa XIX w,
12, dom drewniany, połowa XIX w,
16, dom murowany, koniec XIX w,
22, dom drewniany, koniec XIX w
- ul. Kościuszki 4, dom murowany, 2 połowa XIX w,
15, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
16, dom murowany, 2 połowa XIX w
- ul. 11 Listopada 10, dom murowany, połowa XIX w,
16, dom murowany, koniec XIX w,
25, dom murowany, połowa XIX w,
30, dom murowany, połowa XIX w,
31, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
33, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Łęczycka 1, dom murowany, lata 20 XX w,
3, dom murowany, połowa XIX w,
5, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
6, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
8, dom murowany, 2 połowa XIX w,
11, dom drewniany, połowa XIX w,
12, dom drewniany, połowa XIX w,
14, dom drewniano - murowany, połowa XIX w,
18, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
19, dom murowany, koniec XIX w,
20, dom murowany, 2 połowa XIX w,
- ul. 1 Maja 6, dom murowany, połowa XIX w,
10, dom murowany, połowa XIX w,
20, dom murowany, 2 połowa XIX w,
23, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Ogrodowa 2, dom drewniany, połowa XIX w,

- 7, dom murowany, połowa XIX w,
- 8, dom murowany, połowa XIX w,
- 10, dom murowany, połowa XIX w,
- 11, dom murowany, połowa XIX w,
- 13, dom drewniany, połowa XIX w,
- 14, dom murowany, połowa XIX w,
- 15, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Piotrkowska 23, dom drewniany, połowa XIX w,
- 24, dom murowany, połowa XIX w,
- 28, dom murowany, połowa XIX w,
- 34, dom murowany, połowa XIX w,
- 35, dom murowany, połowa XIX w,
- ul. Sienkiewicza 4, dom drewniany, połowa XIX w,
- 18, dom drewniany, początek XIX w,
- 19, dom drewniany, początek XIX w,
- 22, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Ściegiennego 3, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
- ul. Pabianicka 6, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
- 8, dom murowano-drewniany, połowa XIX w,
- 10, dom drewniany, połowa XIX w,
- 11, dom drewniany, połowa XIX w,
- 13, dom drewniany, połowa XIX w,
- 15, dom drewniany, połowa XIX w,
- 17, dom drewniany, połowa XIX w,
- 18, dom drewniany, połowa XIX w,
- 19, dom drewniany, połowa XIX w,
- 21, dom murowany, połowa XIX w,
- 22, dom murowany, połowa XIX w,
- 24, dom murowany, 2 połowa XIX w,
- 26, dom murowany, 2 połowa XIX w,
- 37, dom murowano-drewniany, połowa XIX w,
- 38, dom murowano-drewniany, połowa XIX w,
- 45, dom drewniany, połowa XIX w,
- 49, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Waryńskiego 19, dom drewniany, połowa XIX w,
- 22, dom drewniany, połowa XIX w,
- ul. Wierzbńska 5, dom drewniany, połowa XIX w,
- 6, dom drewniano-murowany, połowa XIX w,
- 7, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
- 8, dom drewniany, połowa XIX w,
- 9, dom drewniany, połowa XIX w,
- 11, dom drewniany, koniec XIX w,
- 13, dom drewniany, 2 ćw. XIX w,
- 15, dom drewniany, połowa XIX w,
- 17, dom drewniany, połowa XIX w,
- 26, dom murowany, 1 połowa XIX w,

- 31, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
- ul. Wojska Polskiego 7, dom murowany, połowa XIX w,
- 15, dom drewniany, połowa XIX w,
- 18, dom drewniany, połowa XIX w,
- 20, dom murowany, 2 połowa XIX w,
- 22, dom murowany, połowa XIX w,
- 23, dom drewniany, połowa XIX w,
- 24, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
- 26, dom drewniany, połowa XIX w,
- 30, dom drewniany, połowa XIX w,
- 31, willa murowana, 2 połowa XIX w,
- 42, dom drewniany, 2 połowa XIX w,
- 43, dom murowany, początek XIX w,

Bełdów

- Kościół parafialny pw. Wszystkich Świętych, murowany, 1897 r,
- Dzwonnica, murowana, 1897 r,
- Plebania, murowana, około 1880 r,
- Dwór, murowany, około 1890 r,
- Spichlerz, drewniano-murowany, koniec XIX w,
- Gorzelnia, murowana, 1906 r.

Karolew

- Dom nr 14, drewniany, 2 połowa XIX w,
- Dom nr 15, drewniany, 2 połowa XIX w,

Krzywa Wieś

- Dom nr 1, drewniany, koniec XIX w,

Rabień

- Willa nr 34, murowana, początek XX w,
- Willa nr 35, murowana, około 1918 r,
- Willa nr 46, murowana, około 1930 r,
- Willa nr 47, murowana, XIX/XX w,

Ruda - Bugaj

- Dom nr 15, drewniany, koniec XIX w,

Sobień

- Dom nr 1, drewniany, koniec XIX w,
- Dom nr 8, murowany, koniec XIX w,
- Dom nr 24, drewniany, koniec XIX w,

Zgniłe Błoto

- Czworak, murowany, koniec XIX w,
 - Dom nr 23, murowany, 1900 r.
-

Wymagana jest weryfikacja terenowa (aktualizacja) w/w spisu, obowiązkowa na etapie opracowywania planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego (można przyjąć, że część wymienionych budynków już nie istnieje, większość budynków drewnianych znajduje się w złym stanie technicznym)

Działając w uzgodnieniu z WKZ w Łodzi wyznacza się:

1. **W mieście Aleksandrowie** - strefe ochrony konserwatorskiej „B” obejmującą centralny rejon starego miasta, położony w rejonie ulic Warszawskiej – 11 Listopada, Wojska Polskiego – Ogrodowej, Daszyńskiego – Piotrkowskiej, Wierzbńskiej – Pabianickiej, 1 Maja i Łęczyckiej (przebieg granicy pokazano na planszy).

W strefie ochronie podlega: rozplanowanie (sieć uliczna w pierwotnych liniach rozgraniczających, zachowane stare podziały własnościowe - dotyczy to głównie strefy przyulicznej), charakter pierzei i skala zabudowy, zespoły zabudowy rzemieślniczej i kamienice, zachowane fragmenty zabudowy fabrycznej, zieleń przyuliczna (w tym park na placu Kościuszki i w rejonie ul. Dębowej).

Wymiana istniejącej substancji dotyczy jedynie:

- bezwartościowej zabudowy gospodarczej i obiektów dysharmonizujących (np. parterowe pawilony handlowe),
- bardzo złego stanu technicznego, uzasadniającego nieopłacalność remontu,
- ewentualnych potrzeb poprawy warunków funkcjonalno – ekologicznych kwartału.

Przed dokonaniem ewentualnych wyburzeń, w określonych przez WKZ przypadkach, obowiązuje wykonanie dokumentacji inwentaryzacyjnej.

Nowa zabudowa, realizowana w strefie, winna skalą i zasadą kształtowania harmonizować z wartościową, starą zabudową, należy również zachować istniejące linie zabudowy wzdłuż najstarszych ulic.

Obowiązuje nieprzekraczalna wysokość zabudowy frontowej 3 kondygnacje tj. 2 kondygnacje + poddasze użytkowe, pochylenie dachu w nawiązaniu do zabudowy sąsiedniej, postulowane usługi w parterze.

Ustala się konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar Śródmieścia, wraz ze strefą „B”.

2. W gminie

- strefy „K” ochrony krajobrazu, obejmujące:

- Park dworski w Bėldowie (przebieg granicy strefy na planszy).

Ochronie podlega istniejący drzewostan i warunki ekspozycji istniejącego dworu.

Ustala się obowiązek odtworzenia dawnego układu kompozycyjnego parku, pielęgnacje zieleni, likwidacje obiektów nie związanych z parkiem.

- Park dworski w Nakielnicy (przebieg granicy strefy na planszy).

Ochronie podlega istniejący, okazały drzewostan i warunki ekspozycji dworu.

Ustala się obowiązek odtworzenia układu kompozycyjnego od strony zaplecza dworu, renowację – rozbudowę stawu, ogrodzenie parku od strony drogi.

Prowadzenie rekonstrukcji i prac pielęgnacyjnych w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

– Park dworski w Zgniłym Błocie.

Celowe objęcie ochroną 0,7 ha powierzchni zadrzewionej wraz z dworem (cały park w stanie szczątkowym). *Przebieg granicy strefy pokazano na planszy.*

Zaleca się rekonstrukcję dawnego układu kompozycyjnego parku i ustala się obowiązek likwidacji obiektów nie związanych z parkiem (kurników).

Postuluje się objąć ochroną konserwatorską, poprzez wpis do ewidencji, dwór w Woli Grzymkowej wraz z resztkami założenia parkowego. Wyznacza się strefę „K” ochrony krajobrazu, obejmującą to założenie.

Uwaga: W każdym przypadku należy dążyć do zachowania integralności przestrzennej (powiązań) dawnych zespołów dworsko – folwarcznych oraz do zachowania w całości folwarków, bez dzielenia ich na mniejsze działki.

- strefę „E” – ochrony ekspozycji, obejmującą centralną część wsi Bełdów wraz z kościołem. W celu ochrony jego ekspozycji obowiązuje zakaz zabudowy terenów położonych po jego zachodniej stronie i placu po stronie wschodniej.

Ustala się konieczność opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego omawiany rejon.

Uporządkowania wymagają istniejące, nieczynne cmentarze. Na terenach tych winno się uporządkować istniejące, ocalałe groby, ogrodzić lub odbudować istniejące ogrodzenia, prowadzić elementarne prace pielęgnacyjne przy zachowanej zieleni.

Za równie ważne jak ochrona, uznaje się zasady kształtowania nowej zabudowy. Powinna ona harmonizować z istniejącą, najwartościowszą zabudową oraz z otaczającym krajobrazem.

Za najwłaściwszą, dla wiejskiej zachodniej części gminy, uznaje się zabudowę parterową z symetrycznym dachem dwuspadowym (również naczulkowym), opartą na rzucie wydłużonego prostokąta. Ten typ zabudowy można uznać za wzór (kanon) architektury regionalnej.

Należy ograniczyć lokalizację zabudowy letniskowej w zachodniej części gminy, szczególnie w strefach przyleśnych, na obszarze chronionego krajobrazu. Zabudowa ta powinna być realizowana głównie w ciągach zabudowy wiejskiej, przy istniejących drogach, również poprzez adaptacje istniejących, opuszczonych siedlisk zagrodowych. Dla większych zespołów zabudowy letniskowej należy w planie miejscowym ustalić minimalne wielkości działek oraz szczegółowe wytyczne kształtowania zabudowy.

Przypuszczalne zasięgi stanowisk archeologicznych uznaje się za równoznaczne ze strefami ochrony archeologicznej. WKZ powinien być informowany o planowanych w tych strefach większych robotach ziemnych i ich zakresie na trzy miesiące przed terminem ich rozpoczęcia.

Dla stref obowiązują następujące formy kontroli WKZ:

Wojewódzki Konserwator Zabytków	dotyczy stref:
- uzgadnia trwałe zmiany brył i elewacji budynków, - uzgadnia zmiany w wystroju plastycznym przestrzeni publicznych, - uzgadnia wyburzenia	B
- dla nowych obiektów wydaje wytyczne na etapie poprzedzającym uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu	B, K
- jest informowany o planowanych większych robotach ziemnych i ich zakresie na trzy miesiące przed terminem ich rozpoczęcia	W

Warto przypomnieć o ustawowym obowiązku opiniowania „Studium...” i uzgadniania wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

FIZJOGRAFICZNE

Z punktu widzenia warunków gruntowo-wodnych, praktycznie cały obszar wysoczyzny miasta i gminy jest predysponowany dla rozwoju urbanizacji, z wyjątkiem lokalnych obniżen terenowych oraz pagórów o większych spadkach, również stromych skarp. Lokalnie mniej przydatne warunki dla zabudowy wynikają głównie z potencjalnie gorszych stosunków wodnych (wody śródglinowe, płytkie wody wierzchówkowe). Tu zagospodarowanie wymaga badań geotechnicznych warunków podłoża dla potrzeb konkretnych inwestycji. Ograniczeniem wynikającym z warunków wodnych są tereny zmeliorowane.

Dla ochrony terenów zmeliorowanych i nawadnianych ustala się generalnie rolnicze zagospodarowanie terenu. Zdecydowanie cała sieć jest stosunkowo młoda (do 40 lat), nie zdekapitalizowana i nie wymaga odbudowy w najbliższym czasie. Kontroli wymagają natomiast sieci drenarskie stare, przedwojenne (obiekt „Nakielnica”). Wynikiem ekspertyzy powinny być wskazania odnośnie możliwości dalszego funkcjonowania tych systemów (modernizacja; ewentualnie likwidacja, bądź odbudowa). Wszystkie tereny zmeliorowane powinny być chronione jako tereny rolne i wyłączone z zabudowy.

W przypadku konieczności zainwestowania terenów zmeliorowanych zabudową kubaturową istnieje obowiązek dokonania odpowiednich zabezpieczeń sieci lub jej przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń. Warunki realizacji zabudowy na terenach zmeliorowanych należy uzgadniać z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych.

Na etapie sporządzania projektu zagospodarowania przestrzennego terenu konieczne jest uzyskanie zgody Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych na przełożenie sieci drenarskiej oraz prowadzenie budowy pod jego nadzorem (należy stosować tu przepisy szczególne).

Generalnie obowiązuje zakaz zabudowy w obrębie terenów obniżen dolinnych z uwagi na:

- względy techniczne (zabudowa nie wskazana na gruntach słabonośnych lub nienośnych),
- względy przyrodnicze (doliny stanowiące naturalne korytarze ekologiczne z zielenią oraz rynny wentylacyjne, winny bezwzględnie pozostawać jako tereny otwarte),
- względy bezpieczeństwa (są to obszary narażone na podtapianie w okresach występowania wielkich wód oraz potencjalne zalewanie, szczególnie doliny rzeki Bzury i Beldówki).

Obowiązuje również zakaz przegradzania i ogradzania cieków i rowów, uniemożliwiającego dostęp do wód.

Ochronie podlegają zasoby kopalin użytecznych w postaci udokumentowanych złóż mineralnych: „Karolew” - złoża kruszywa naturalnego (piasku ze żwirem) i „Adamów” - złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej.

Ochronie przed zmianą użytkowania podlegają gleby najwyższych w gminie klas bonitacyjnych III – IV stanowiące wartościowy zasób przyrodniczy gminy, zajmujące znaczną jej powierzchnię.

Bezwzględnej ochronie i wykorzystaniu rolniczemu powinny podlegać gleby klasy III. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zabudowę gleb klasy IV, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewody na wyłączenie z użytkowania rolniczego.

SANITARNE

Zakładając zrównoważony i proekologiczny rozwój gminy, obowiązuje zachowanie właściwych standardów sanitarnych. Na terenach wyznaczonych dopuszcza się wszelką działalność gospodarczą (usługową i produkcyjną) o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki tj. zastosowanie rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych, które wyeliminują szkodliwe oddziaływanie na środowisko poza terenem, do którego jednostka ma tytuł prawny, a w przypadku usług wbudowanych, poza lokal. W uzasadnionych przypadkach konieczne opracowanie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami.

Ponadto obowiązuje:

Ochrona wód

- dążenie docelowo do osiągnięcia planowanej czystości wód powierzchniowych,
- zakaz odprowadzania jakichkolwiek ścieków do gruntu i wód powierzchniowych,
- dążenie docelowo do wyposażenia w kanalizację. Należy w pierwszej kolejności wyposażyć w sieć kanalizacyjną tereny miejskie, już zwodociągowane. W przypadku większych terenów zabudowy projektowanej sieć kanalizacyjna powinna być realizowana równocześnie z siecią wodociagową.
- dążenie do właściwego działania systemu odwadniającego w oparciu o układ hydrograficzny (udostępnienie rowów dla prowadzenia prac porządkowych, oczyszczających i udrażniających - obowiązuje pozostawienie pasa technicznego szerokości minimum 3 m wzdłuż jednego z brzegów, w przypadkach uzasadnionych dużą urbanizacją - budowa sieci kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych do odbiorników poprzez urządzenia podczyszczające),
- uregulowane ciekі wymagają okresowych prac konserwacyjnych.

- właściwe utrzymanie istniejącego systemu melioracyjnego, który jest systemem stosunkowo młodym, nie zdekapitalizowanym i nie wymagającym odbudowy w najbliższym czasie. Kontroli wymagają natomiast sieci drenarskie stare, założone przed wojną. Wynikiem ekspertyzy powinny być wskazania odnośnie możliwości dalszego funkcjonowania tych systemów (modernizacja, ewentualnie likwidacja, bądź odbudowa). Wszystkie grunty zmeliorowane powinny być chronione jako tereny rolne i wyłączone z zabudowy.
- istniejący „Program potrzeb inwestycji melioracyjnych i małej retencji na terenie województwa łódzkiego do 2015 roku” przewiduje realizację 12 zbiorników, w tym 3 projektowanych zbiorników wodnych i 9 projektowanych stawów rybnych. Łączna powierzchnia zalewu projektowanych zbiorników przewidywana jest na ok. 17,5 ha, a ich pojemność na ok. 259 tys. m³. Wszystkie mają pełnić funkcję ekologiczną, gospodarczą i przeciwpożarową. Projektowane zbiorniki wodne (Ruda Bugaj I, Ruda Bugaj II i Nakielnica) mają pełnić dodatkowo funkcję retencyjną, a dwa spośród nich: Ruda Bugaj I i Nakielnica, o charakterze przepływowym, zlokalizowane na rzece Bzurze (największe powierzchniowo i pojemnościowo) pełnić będą dodatkowo funkcje przeciwpowodziową i turystyczną. W najbliższych latach (do 2004r.) mają być zrealizowane 4 zbiorniki: Ruda Bugaj I (na Bzurze we wsi Ruda Bugaj), Ruda Bugaj III (na cieku bez nazwy we wsi Ruda Bugaj), Woliński (na rowie melioracyjnym we wsi Wierzbno) i Nakielnica (na Bzurze we wsi Ruda Bugaj). Termin realizacji 8 pozostałych przewidziany jest na lata 2006 – 2015. Dla projektowanych zbiorników przewiduje się przeważnie II lub III klasę czystości wody.
- W Studium postuluje się również tworzenie innych zbiorników retencyjnych na bazie istniejących oczek wodnych i zagłębień dla poprawy stosunków wodnych na terenach dolinnych.
- Realizacja programu rewitalizacji rzeki Sokołówki.

Ochrona powietrza

W systemie ogrzewania indywidualnego należy sukcesywnie przechodzić na paliwa bezpieczne ekologicznie (gaz, olej opałowy, także energia elektryczna) szczególnie w rejonach dużych zgrupowań zabudowy. Dla projektowanych większych rejonów urbanizacji należy rozważyć możliwość zastosowania kotłowni lokalnych, bazujących również na ekologicznych nośnikach energii.

Ochrona przed hałasem

Zgodnie z rozporządzeniem MOŚiZNL z dnia 13 maja 1998r. obowiązują dopuszczalne, nieprzekraczalne poziomy hałasu 55-60 dB(A) w porze dziennej i 45 - 50 dB(A) w porze nocnej od źródeł komunikacji drogowej i kolejowej w obszarach o funkcjach chronionych.

Należy zachować strefy przekroczeń dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego przede wszystkim wzdłuż głównych dróg: krajowej Nr 709 (obecnie droga Nr 72) - 40 – 60m w stanie istniejącym, oraz ul. Szczecińskiej o klasie G (główna) – 60m w stanie istniejącym. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji chronionych w strefach. W przypadku istniejącej zabudowy w pobliżu dróg należy wykonać odpowiednie zabezpieczenie w postaci pasów zieleni wysokiej (w miejscach, gdzie pozwalają na to warunki terenowe) lub okien dźwiękoszczelnych, ewentualnie innych skutecznych rodzajów zabezpieczenia.

Należy zachować również strefy spodziewanych przekroczeń dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego od projektowanych obwodnic miasta Aleksandrowa Łódzkiego:

wschodniej i południowej, dla których przewiduje się klasę G (główna) w rejonie istniejącej i projektowanej zabudowy. Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji chronionych w strefach. W przypadku istniejącej zabudowy w pobliżu projektowanych dróg należy wykonać odpowiednie zabezpieczenie. Najwłaściwszą formą ochrony akustycznej będzie wprowadzenie ciągów zieleni izolacyjnej.

Należy zachować strefę spodziewanych przekroczeń dopuszczalnego hałasu komunikacyjnego od projektowanej drogi ekspresowej S-14 (100 m – rejon istniejącej i projektowanej zabudowy w Antoniewie) oraz strefę od projektowanego przedłużenia ul. Wojska Polskiego w Łodzi (60m), dla którego wyznaczono klasę GP (główna o ruchu przyspieszonym). Obowiązuje zakaz lokalizacji funkcji chronionych w strefach.

W przypadku istniejącej zabudowy w pobliżu drogi S-14 należy wykonać odpowiednie zabezpieczenie (ekrany dźwiękochłonne). Najwłaściwszą formą ochrony akustycznej dla zabudowy projektowanej będą ciągi wałów ziemnych z zielenią.

Racjonalna gospodarka odpadami

Obowiązuje:

- zakończona eksploatacja istniejącego wysypiska śmieci w Zgniłym Błocie; docelowo rekultywacja wysypiska z przeznaczeniem terenu pod zalesienie
- docelowo segregacja śmieci w każdym gospodarstwie domowym poprzez oddzielanie biomasy, właściwa, prawidłowo zorganizowana zbiórka i wywóz śmieci, połączone z zagospodarowaniem szkła, makulatury, tworzyw sztucznych, złomu, olejów, itp.,
- pilne rozwiązanie gospodarki odpadami poprzez realizację nowego wysypiska w gminie (rejon Karolewa) lub najkorzystniej budowę zakładu utylizacji odpadów w powiecie lub w regionie (w oparciu o związek kilku gmin).

Ograniczenia rozwoju

Obowiązuje zakaz lokalizacji nowych funkcji chronionych w wyznaczonych strefach ochrony sanitarnej od istniejących cmentarzy w Aleksandrowie i Bełdowie oraz w strefach bezpieczeństwa od linii elektroenergetycznych oraz gazociągów wysokiego ciśnienia.

Ochrona zieleni

- Ochrona powierzchni leśnych, gospodarka leśna zgodnie z planami urządzania lasów. Wskazuje się rejon projektowanych zalesień na najsłabszych glebach.
- Ochrona istniejących i proponowanych pomników przyrody, parków, cmentarzy i innych urządzonych grup zieleni wysokiej.
- Ochrona wszelkich zadrzewień, w tym szczególnie szpalerów przydrożnych, jak również zieleni łąkowej i śródpolnej.

Ochrona prawna wartości przyrodniczych

- ochrona rezerwatu „Torfowisko Rąbień”, jedyne w województwie rezerwatu ścisłego. W sąsiedztwie rezerwatu wskazane są następujące działania:
 - zakaz realizowania nowej zabudowy
 - niedopuszczanie do działań powodujących obniżanie poziomu lustra wód gruntowych,
 - maksymalne ograniczenie uciążliwości (aerosanitarnych i akustycznych) planowanej, w bliskim sąsiedztwie rezerwatu, obwodnicy południowej Aleksandrowa Łódzkiego poprzez stworzenie pasa buforowego zwartej zieleni wzdłuż trasy na odcinku przebiegającym koło rezerwatu,

- ochrona pomników przyrody zgodnie z zasadami wskazanymi w aktach prawnych ustanawiających te obiekty (w tym uwzględnienie strefy ochronnej od pomników przyrody – minimum 15 m).
- ochrona parków podworskich
- ochrona obszaru chronionego krajobrazu, zgodnie z zasadami zagospodarowania obszarów krajobrazu chronionego obowiązującymi w prawie miejscowym gminy oraz przepisami zawartymi w aktach prawnych wyższego rzędu, w tym:
 - przepis art. 73 ustawy z dnia 31 stycznia 1980r. o ochronie i kształtowaniu środowiska (jednolity tekst Dz.U. z 1994r. nr 49, poz. 196 z późniejszymi zmianami) mówiący o zakazie budowy obiektów wpływających szkodliwie na środowisko na obszarach, które wymagają szczególnej ochrony,
 - przepis art. 20 w/w ustawy o konieczności uzgadniania z wojewodą zakresu prac związanych z gospodarką wodną, które mogą wpływać na zachwianie równowagi przyrodniczej na terenach przyrodniczo wartościowych,
 - przepis § 4 zarządzenia Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych z 7 lipca 1986r. dotyczący zakazu nawożenia i nawadniania ściekami, m.in. w obszarach chronionego krajobrazu (MP nr 23, poz. 170 z 1986r.),
 - przepis § 6 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z 11 sierpnia 1999r. w sprawie warunków, jakie muszą być spełnione przy wykorzystaniu osadów ściekowych na cele nieprzemysłowe (Dz.U. nr 73, poz. 813 z 1999r.).
- w celu ochrony krajobrazu oraz włączenia terenu gminy w wieloprzestrzenny system obszarów chronionych (prawnie chronionych: obszary chronionego krajobrazu byłego woj. łódzkiego, Park Krajobrazowy Wzniesień Łódzkich, a także wyróżnionych w ramach krajowej sieci ekologicznej EKONET – POLSKA: pradolina Warszawsko-Berlińska – korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym, łączący ważne obszary węzłowe o znaczeniu międzynarodowym) proponuje się stworzenie wewnętrznego systemu przyrodniczego gminy składającego się z:
 - węzłów przyrodniczych – istniejące kompleksy leśne, parki miejskie, parki podworskie i cmentarze, o dużych walorach przyrodniczych (różnorodność gatunków, naturalność zbiorowisk, stabilność), odgrywające rolę zasilającą w funkcjonowaniu systemu,
 - korytarzy ekologicznych – doliny rzeczne, głównie Bzury i Bełdówki – strefy, których cechy przyrodnicze predysponują je do pełnienia roli łączników między węzłami,
 - sięgaczy ekologicznych – doliny boczne, głównie Sokołówki z Aniołówką i Zimną Wodą oraz Kucinki, Starej Bełdówki i Lubczyny, łączące główne systemy dolinne z obszarami wysoczyznowymi i węzłowymi,
 - łączników przyrodniczych – strefy łączące system lokalny, bazujące na mniejszych obniżeniach terenowych, wykorzystujące większe skupiska zieleni (ogrody, zieleń przydrożną i śródpolną, obszary proponowanych doleśień i inne),

Wskazuje się w w/w obszarach i strefach uwzględnianie warunków ochrony przedstawionych wyżej (dot. ochrony terenów dolinnych, wód, zieleni) a także w miarę możliwości maksymalne nasycanie stref zielenią (zadrzewienia śródpolne, przydrożne, przydolinne, pasy wiatrochronne, zalesienia) w celu wytworzenia ciągłości systemu oraz więzi krajobrazowej z terenami sąsiednimi. Strefy te powinny być chronione przed przerywaniem lub osłabianiem ciągłości.

Rozdział IV. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI I UZBROJENIA

1. Komunikacja

Przyjęte kierunki rozwoju układu komunikacyjnego w mieście i gminie Aleksandrów Łódzki wynikają z opracowań:

- studium zagospodarowania przestrzennego b. województwa łódzkiego – opracowanie Regionalnej Pracowni Urbanistycznej z 1998 r,
- koncepcji przestrzennej układu drogowego Łódzkiej Aglomeracji Miejskiej – opracowanie Pracowni Urbanistycznej Urzędu Marszałkowskiego w Łodzi z 1999 r,
- koncepcji Wojewódzkiego Programu Rozwoju Dróg do roku 2015 z uwzględnieniem dróg krajowych i wojewódzkich – opracowanie Biura Planowania Przestrzennego Województwa Łódzkiego z 1999 r,

oraz z analizy stanu istniejącego i projektowanych zamierzeń rozwoju przestrzennego na obszarze gminy.

W zakresie podstawowego układu drogowego **adaptuje się** istniejące korytarze drogowe, **rezerwując** na pewnych fragmentach nowe odcinki przebiegu dla danej klasy drogi.

Drogi krajowe:

- droga krajowa Nr 72 (dawny numer drogi 709) relacji Łódź – Aleksandrów Ł. – Poddębice – Balin, klasy „G” 1/2, główna, jedna jezdnia dwupasowa. Dla drogi tej rezerwuje się nowy przebieg po północnej stronie wsi Prawęcice oraz po południowej stronie miasta Aleksandrowa Łódzkiego, wprowadzając drogę krajową Nr 72 w projektowaną trasę Wojska Polskiego Klasy E (GP) na terenie miasta Łódź;
- droga krajowa Nr 71 (dawny numer drogi 711) relacji Stryków – Zgierz – Aleksandrów – Konstantynów Ł. – Pabianice – Rzgów, klasy „G” 1/2, główna, jedna jezdnia dwupasowa. Dla drogi tej rezerwuje się nowy przebieg po wschodniej stronie miasta Aleksandrów Ł., tworząc w ten sposób wschodnią obwodnicę dla obszaru centralnego miasta Aleksandrów dla ruchu drogi krajowej;
- na terenie gminy rezerwuje się przebieg korytarza drogowego dla projektowanej drogi ekspresowej S-14, która projektowana jest w krajowym systemie autostrad i dróg ekspresowych oraz tworzy powiązanie autostrady A2 z autostradą A8 na terenie województwa łódzkiego, po zachodniej stronie miasta Łodzi.

Wskazuje się warianty przebiegu i powiązania z drogą S14 projektowanej drogi „G”, stanowiącej przedłużenie ulicy Wojska Polskiego w Łodzi, przechodzącej w południowe obejście Aleksandrowa, jako drogi krajowej Nr 72.

Pierwszy wariant, zgodny z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego, zakłada pełne skrzyżowanie z drogą S14 jako drogi ogólnodostępnej.

Drugi wariant, zgodny ze „studium koordynacyjnym trasowania drogi ekspresowej S14 plus”, z lipca 2000 r, zakłada dostęp do S14 poprzez węzeł Łódź – Teofilów (z SPO jako drogi płatnej) i powiązania z drogą krajową Nr 71 poprzez dwie drogi: G 1/2 i Z 1/2.

Ostateczne rozstrzygnięcie przebiegu projektowanych dróg w omawianym rejonie, wymagające dalszych studiów projektowych, nastąpi na etapie opracowania planu miejscowego.

Drogi powiatowe (dawne drogi wojewódzkie), które posiadają klasę Z 1/2 zbiorcze, jedna jezdnia dwupasowa:

- Nr 24185: Łódź – Niesięcin – Krzywiec – dawna granica województwa (Babiczki),
- Nr 24188: Łódź – Rąbień – Wola Grzymkowa – Beldów – Jastrzębiec,
- Nr 24189: Łobódź – Sanie – Beldówek,
- Nr 24190: Beldów – dawna granica województwa (Malanów),
- Nr 24191: Aleksandrów Łódzki – dawna granica województwa (Lutomiersk),
- Nr 24193: Aleksandrów Łódzki – Jedlicze – Grotniki – Ozorków,
- Nr 24194: Jastrzębie Górne – Aniołów – Zgierz,
- Nr 24195: Jastrzębiec – Sobień – Stare Krasnodęby,
- Nr 24196: Aleksandrów Łódzki – Nakielnica – Parzęczew.

Na terenie miasta Aleksandrów do ulic zbiorczych Z1/2 zaliczone są ulice: Daszyńskiego, Piotrkowska, Wolności, 1Maja, Pabianicka, Wierzbńska, Zgierska, Warszawska, 11 Listopada, Wojska Polskiego, Ogrodowa, Targowa i Bruzycy.

Drogi gminne, publiczne, sklasyfikowane są jako L1/2 – lokalne, jedna jezdnia dwupasowa.

Adaptacji podlegają drogi wewnętrzne, nie zaliczone do dróg publicznych, które stanowią często drogi prywatne do obsługi terenów rolniczych.

Budowa nowych odcinków dróg na terenie miasta i gminy oraz modernizacja istniejących winna zapewnić tym drogom przypisaną klasę techniczną z zachowaniem pozostałych elementów technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

W zakresie obsługi komunikacją zbiorową zachowuje się przebieg istniejących linii autobusowych, z zaleceniem, w miarę potrzeb, ich rozwoju i podnoszenia standardu obsługi.

W zakresie układu ścieżek rowerowych zakłada się ich realizację w pasach drogowych istniejących i projektowanych dróg klas „Z” i „L”. Potrzeby i możliwości realizacji – do ustalenia w odrębnym, specjalistycznym opracowaniu.

2. Uzbrojenie

System zaopatrzenia w wodę

Z uwagi na istniejące rezerwy nie ma potrzeby rozbudowy źródeł poboru wody. System zaopatrzenia w wodę, oparty o studnie ujęcia komunalnego w Aleksandrowie Łódzkim i w Woli Grzymkowej oraz o studnie wodociągów wiejskich w Sobieniu, w Prawęcicach i w Beldowie, zapewnia zaspokojenie potrzeb obecnych i rozwojowych miasta i gminy. Doprowadzenie wody do wsi Krzywiec z Konstantynowa i do wsi Słowak z gminy Lutomiersk, zapewnia prawidłowe warunki zaopatrzenia w wodę

południowych obrzeży gminy. Tylko nieliczni odbiorcy korzystają i nadal mogą korzystać z własnych ujęć wody.

Kierunki dalszych działań powinny zatem zapewniać sprawność funkcjonowania istniejących systemów poprzez:

- tworzenie warunków pełnej dostępności do dobrej jakości wody wszystkim odbiorcom,
- likwidację punktów krytycznych z punktu awaryjności i pewności dostaw wody,
- przygotowania nowych terenów dla zabudowy,
- zapewnienie zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych.

Za najważniejsze dla utrzymania w sprawności systemu wodociągu miejskiego uznaje się rozbudowę urządzeń przesyłowych, poprzez:

- modernizację pompowni II^o,
- kontynuację rozbudowy układu magistral wodociągowych obwodowych i doprowadzających wodę do wnętrza układu, w szczególności:
 - magistrali wschodniej Ø400 mm w ul. Konstantynowskiej,
 - magistrali zachodniej Ø300 mm w ul. 1 Maja, do połączenia z wodociągiem Ø225 mm w rejonie ul. Daszyńskiego,
 - wodociągu Ø225 mm przez rzekę Bzurę dla zamknięcia pierścienia i umożliwienia rozbudowy sieci w kierunku Nakielnicy i Karolewa,
 - sukcesywny rozwój sieci na terenach zurbanizowanych i na terenach rozwojowych, zgodnie z występującymi w tym zakresie potrzebami.

W zakresie źródeł wody ważne są działania ochronne, mające na celu zabezpieczenie jakości ujmowanej wody. Pełną ochroną zasobową, poprzez opracowanie i ustanowienie stref ochrony sanitarnej pośredniej oraz określenie warunków realizacji zabudowy w strefach należy objąć ujęcie wodociągu komunalnego w Woli Grzymkowej oraz ujęcia wodociągów wiejskich w Sobieniu i w Prawęcicach.

Takiej samej ochronie powinny podlegać, do czasu zagospodarowania lub likwidacji, studnie głębinowe ujęcia „Aleksandrów – Łódź”, odwiercone w okolicach wsi Słowak. Brak jest decyzji w zakresie zagospodarowania tych zasobów.

W systemie wodociągów wiejskich uwzględnia się:

- doprowadzenie wody do wsi Ciężków, Jastrzębiec, Krzywa Wieś i Kowalówka przez rozbudowę wodociągu „Bełdów”,
- doprowadzenie wody do terenów wsi Słowak z gminy Lutomiersk,
- zagospodarowanie studni awaryjnej na ujęciu w Bełdowie,
- modernizację pompowni I^o na ujęciu w Prawęcicach.

System odprowadzania ścieków sanitarnych

Pracująca od 1999 roku komunalna oczyszczalnia ścieków, zrealizowana na terenach wsi Ruda Bugaj o przepustowości $Q=5000 \text{ m}^3/\text{d}$ obecnie, z możliwością rozbudowy do $9000 \text{ m}^3/\text{d}$ docelowo, zapewnia możliwość odbioru i oczyszczania ścieków z terenu miasta, a przez rozbudowę układów ciśnieniowych również z terenów pozamiejskich.

Niedostatecznie rozbudowany układ kolektorów i kanałów opóźnia jednak proces porządkowania gospodarki ściekowej miasta i stanowi barierę ograniczającą jego rozwój na nowych terenach.

Za najistotniejsze i pilne działania mające na celu usprawnienie funkcjonowania systemu kanalizacyjnego miasta Aleksandrowa uznać należy:

- kontynuację budowy kolektora zachodniego w kierunku południowym, w ulicach: Noworudnej, Górnej, Wąskiej i 1 Maja, wraz z przepompownią ścieków przy ul. Ogrodowej i sukcesywną rozbudową układu kanalizacji drugorzędnej w zlewni.
Wobec istnienia alternatywnych koncepcji dotyczących przebiegu kolektora, należy doprowadzić do wyboru rozwiązania optymalnego. Niezbędna jest przy tym wnikliwa analiza efektywności układu.
- w dalszej kolejności należy podjąć realizację kolektorów i kanałów na terenach dzielnic wschodnich: Franin, Łomnik i Szatonia, pozostających w zasięgu układu centralnego oraz sukcesywnie realizować lokalne układy kanalizacji na terenie osiedli pozamiejskich: Piaskowa Góra, Wierzbno, Łobódź, Kolonia Brużyca, z przepompowywaniem ścieków do układu centralnego.

Kierunek działań na obszarach wiejskich pozostających poza zasięgiem układu centralnego, powinien zmierzać do uregulowania stanu odprowadzania ścieków w sposób bezpieczny dla środowiska i zgodny z wymogami jego ochrony na wszystkich intensywnie zurbanizowanych terenach:

- w nowowymybudowanej oczyszczalni ścieków w Nakielnicy, uwzględnić należy możliwość przyjęcia do niej ścieków z wyznaczonych terenów rozwojowych wsi.
- konieczne jest uporządkowanie stanu gospodarki ściekowej w Rąbieniu, poprzez podjęcie realizacji sieciowego układu gminnej kanalizacji zbiorczej wg jednego z wariantów koncepcji opracowanej przez firmę „MW Projekt” w Łodzi, przy założeniu:
 - budowy lokalnej oczyszczalni ścieków na terenie zakładów chemicznych „Xenon”
 - transportu ścieków na oczyszczalnię komunalną w Aleksandrowie lub na GOŚ w Łodzi.

Opracowana koncepcja wymaga weryfikacji uwzględniającej uwarunkowania istniejące i wynikające z zamierzeń urbanistycznych w obszarze jednostki Rąbinek, Rąbień i Antoniew.

- we wsiach o zabudowie zwartej i skupionej wskazana jest budowa sieciowych systemów kanalizacyjnych, zakończonych lokalnymi oczyszczalniami ścieków, których lokalizacje mogą być wyznaczane w trybie miejscowych planów

zagospodarowania lub w trybie decyzji administracyjnych. Docelowo dotyczy to wsi: Prawęcice, Sobień, Beldów, Sanie, i Wola Grzymkowa.

- we wszystkich wsiach o zabudowie rozproszonej, na terenach zabudowy rekreacyjnej i w obiektach produkcyjno-przetwórczych zlokalizowanych na terenach pozostających poza zasięgiem kanalizacji gminnej kontynuować należy budowę i wdrażanie indywidualnych przydomowych i przy obiektowych oczyszczalni ścieków. W każdym przypadku obowiązuje pełne oczyszczanie ścieków, zgodnie z przepisami o dopuszczalnej jakości ścieków odprowadzanych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych może być stosowane przejściowo.

System odprowadzanie wód deszczowych

Sieć kanalizacji deszczowej istnieje na terenie miasta Aleksandrowa i jej rozwój stosownie do występujących potrzeb będzie kontynuowany. Należy doprowadzić do uwolnienia istniejących kanałów deszczowych od ścieków sanitarnych, uzupełniać braki kanalizacji deszczowej na terenach zurbanizowanych, realizować kanały deszczowe na terenach rozwojowych.

Na terenie gminy zasadniczo nie ma potrzeby budowy zorganizowanego systemu sieci kanalizacji deszczowej. W indywidualnych przypadkach możliwa będzie budowa sieci lokalnych i odprowadzanie wód opadowych do odbiorników naturalnych: rzek, cieków, rowów melioracyjnych i do ziemi, zawsze na warunkach wynikających z przepisów o jakości ścieków wprowadzanych do wód powierzchniowych i do ziemi.

Wszystkie obiekty, z których spływ wód opadowych stanowić może zagrożenie dla środowiska przyrodniczego muszą oczyszczać ścieki deszczowe we własnym zakresie i w granicach własnych terenów.

Działania prowadzone na terenie gminy powinny iść w kierunku zapewnienia prawidłowych warunków odbioru wód opadowych, poprzez utrzymywanie właściwego stanu technicznego rzek oraz drożności rowów melioracyjnych i odwadniających. Należy rozbudowywać systemy melioracyjne w terenach o nieregulowanych stosunkach wodnych, realizować zbiorniki retencyjne, przechwytyjące zwiększone odpływy ze zurbanizowanej zlewni.

Program małej retencji przewiduje na terenie gminy budowę 12 nowych zbiorników retencyjnych, o łącznej powierzchni lustra wody 17,5 ha i objętości $V = 259 \text{ tys. m}^3$.

Gazyfikacja

Docelowo źródłem gazu ziemnego dla odbiorców gminy i miasta Aleksandrów będą istniejące i planowane stacje redukcyjne I° :

- „Antoniew” , która zlokalizowana jest w rejonie skrzyżowania ulic Szczecińskiej i Rąbieńskiej w Łodzi,
- „Franin” zlokalizowana na terenach wsi Franin, gm. Aleksandrów,
- proponowana stacja I° na terenie wsi Rąbień, której lokalizację zakłada się w rejonie południowo – zachodnich granic miasta (przy drodze Aleksandrów – Konstantynów).

Stacje te będą zasilaty istniejące gazociągi wysokiego ciśnienia (6,3 MPa) relacji:

- Turek - Łódź oraz o średnicy Dn 250 mm,
- Łódź - Rosanów - Kutno - Dn 300 mm.

Do odbiorców miasta gaz doprowadzany będzie za pośrednictwem istniejącej i projektowanej sieci gazu średnioprężnego i niskoprężnego (w zależności od rejonu występowania danej sieci – gaz n.c. doprowadzany jest z 4 stacji redukcyjnych II°), na terenie gminy zakłada się intensywną rozbudowę sieci gazu średnioprężnego.

Gaz będzie wykorzystywany dla potrzeb socjalnych, technologicznych i grzewczych.

W szczególności zakłada się, że:

- 1) w okresie docelowym istniejąca sieć gazu średnioprężnego wzmocniona będzie przez nowe źródło tj. stację redukcyjną SRP I° we wsi Rąbień, która zapewni pełne pokrycie potrzeb miasta i gminy,
- 2) zaprojektowany układ sieci gazowej zapewnia możliwość dostawy gazu do istniejących i proj. kotłowni (poprzez stacje redukcyjne II°),
- 3) gazyfikacja gminy odbywać się w oparciu o gazociągi średniego ciśnienia budowane w układzie pierścieniowo – rozgałęzionym.

Podstawowa realizacja sieci gazowej będzie obejmowała:

- budowę sieci rozdzielczej średniego ciśnienia,
- budowę przyłączy domowych z reduktorami,
- budowę instalacji wewnętrznych z gazomierzami,
- budowę stacji gazowych II° dla odbiorców pobierających więcej gazu niż 60 m³/h (nie wyklucza się też zasilania tych odbiorców bezpośrednio z gazociągów średniego ciśnienia).

Zasady rozbudowy sieci gazowej przedstawiono na planszy uzbrojenia w skali 1 : 10.000.

UWAGA: dla gazociągów wysokiego ciśnienia podstawowe odległości bezpieczne od proj. obiektów budowlanych należy wyznaczać zgodnie z aktualnym Rozporządzeniem Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. (Dz. U. Nr 139 z dnia 17 grudnia 1995 r.).

Ciepłownictwo

Docelowo zakłada się zaopatrzenie w ciepło z:

- Ciepłowni Miejskiej,
- kotłowni parowej „Sandra” (po jej przebudowie i modernizacji),
- kotłowni lokalnych na paliwo ekologiczne,
- indywidualnych źródeł ciepła wbudowanych u poszczególnych odbiorców.

Zgodnie z regułami rynkowymi, ostateczny wybór źródła zasilania przez odbiorców, uzależniony będzie od czynników ekonomicznych. Oprócz reguł konkurencji, ceny ciepła uzależnione są od polityki energetycznej Państwa (ceny paliw pierwotnych) oraz postępu technologicznego w ogrzewnictwie.

Dające się ostatnio zauważyć tendencje światowe w zakresie wykorzystania źródeł ciepła wskazują, że będzie się powszechnie stosować źródła pracujące na zasadzie silnika gazowego, produkującego w kogeneracji ciepło i energię elektryczną ze sprawnością ponad 90 %. Źródła te dostępne są już w Polsce.

Ostateczny kształt rozwoju kotłowni powinien być przedmiotem analiz ekonomicznych „Planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe gminy”, który zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 4 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne” (z późniejszymi zmianami) powinny opracować wszystkie gminy.

Ww. ustawa (Dz. U. Nr 57, poz. 348 z późniejszymi zmianami, art.18,19,20) ustala, że:

„Do zadań własnych gminy w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, ciepło i paliwa gazowe należy:

- planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe na obszarze gminy,
- planowanie oświetlenia miejsc publicznych i dróg znajdujących się na terenie gminy,
- finansowanie oświetlenia ulic, placów i dróg, dla których gmina jest zarządcą”.

Obowiązuje wymóg opracowania przez zarządy gmin „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe”, a po ich uchwaleniu przez Radę Gminy, w przypadku gdy plany rozwojowe przedsiębiorstw energetycznych (funkcjonujących na terenie gminy) nie zapewniają realizacji ww. „Założeń”, również „Projektu planu”.

Elektroenergetyka

Źródłem zasilania miasta i gminy w energię elektryczną jest stacja rozdzielczo – transformatorowa 110/15 kV „Aleksandrów” (RPZ). Zasila ona linie napowietrzne i kablowe 15 kV doprowadzające energię elektryczną do stacji transformatorowych 15/0,4 kV, a następnie liniami nn do poszczególnych odbiorców.

Słabością tego systemu jest :

- jednostronne (promieniowe) zasilanie RPZ „Aleksandrów” – jedna linia 110 kV z GPZ „Antoniew” w Zgierzu,
- w pełni wykorzystane możliwości przesyłowo – rozdzielcze RPZ „Aleksandrów” uniemożliwiające podłączanie nowych odbiorców o znaczącym zapotrzebowaniu mocy,
- znaczna awaryjność linii SN oraz wysoki średni wiek urządzeń elektroenergetycznych.

W przyszłości zakłada się, że w dalszym ciągu głównym źródłem zasilania odbiorców miasta i gminy Aleksandrów będzie RPZ „Aleksandrów”. Taki stan rzeczy wymaga odtworzenia i rozbudowy sieci 110 i 15 kV dla zaspokojenia rosnących potrzeb.

Główne zadania w tym zakresie to:

- budowa drugostronnego zasilania 110 kV stacji 110/15 kV (proj. linia napowietrzna RPZ „Konstantynów” – RPZ „Aleksandrów”),
- zwiększenie możliwości przesyłowych istniejącej stacji 110/15 kV (rozbudowa pól liniowych rozdzielni 15 kV, zwiększenie mocy zainstalowanej transformatorów).

W zakresie sieci niskiego napięcia istnieje potrzeba sukcesywnej wymiany licznych odcinków sieci na nowocześniejszą i bezpieczniejszą (przewody izolowane) oraz dostosowaną do aktualnych obciążeń. Taka polityka pozwoli na likwidację złej jakości przesyłanej energii.

Niezależnie od powyższych czynników należy się liczyć z tym, iż planowany rozwój miasta i gminy będzie wymagał:

- budowy nowych napowietrznych i kablowych linii dystrybucyjnych 15 kV, stacji transformatorowych 15/0,4 kV, lokalnych linii rozdzielczych niskiego napięcia oraz przyłączy do sieci elektroenergetycznej, dla wszystkich nowych odbiorców,
- przebudowy niektórych fragmentów istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia, zwłaszcza linii napowietrznych na linie kablowe, m.in. dla usunięcia kolizji z planowanym zagospodarowaniem przestrzennym,
- kompleksowej modernizacji systemu niskich napięć, polegającej na skróceniu zbyt długich lokalnych linii nn i wzroście stopnia nasycenia terenu stacjami 15/0,4 kV.

Zadania te, w szczególności będą dotyczyły obszarów o przewidywanym wzroście zapotrzebowania na energię – obszary oznaczone na planszy podstawowej „Studium” symbolem „Ur” (obszary rozwojowe).

Podstawowe istniejące i planowane elementy sieci 110 i 15 kV miasta i gminy Aleksandrów Łódzki przedstawiono na załączonej planszy uzbrojenia w skali 1 : 10 000.

Telekomunikacja

Stan infrastruktury w zakresie telekomunikacji jest zadowalający. Sieć obejmuje swoim zakresem większość obszaru miasta i gminy.

Nowe uwarunkowania gospodarcze, polityczne i społeczne wymuszają konieczność dynamicznego rozwoju telekomunikacji, zarówno w zakresie dostępności do usług telekomunikacyjnych, jak i poprawy ich jakości (nowe technologie).

Z ww. względów zakłada się rozbudowę sieci w oparciu o nowoczesne linie przesyłowe (wymiana tradycyjnych kabli miedzianych na światłowody) i urządzenia w technologii cyfrowej.

Obsługa telekomunikacyjna abonentów realizowana jest za pośrednictwem centrali w Aleksandrowie Łódzkim tj. centrali miejskiej CA „Centrum” o pojemności 2500 NN i o pojemności też 2000 NN. Obecnie na rozpatrywanym obszarze realizowane są jeszcze dwie centrale satelitarne: CS „Centrum II” w Aleksandrowie i CS „Romanów” na terenie gminy Aleksandrów. Centralą nadrzędną dla ww. jest centrala elektroniczna w Zgierzu (CA „Zgierz”).

Opracowane przez Telekomunikację Polską S.A. „Założenia techniczno-ekonomiczne rozbudowy sieci telefonicznej w gminie w latach 1999-2000” przewidują pełne zaspokojenie potrzeb w zakresie telekomunikacji. Dla poprawy słabej obecnie obsługi abonentów, planuje powiązać istniejące i proj. centrale w mieście kablem światłowodowym z Łodzią, a na terenie gminy wprowadzić Radiowy System Dostępu dla Abonentów (RSDA) w systemie cyfrowym. Podstawowe zadania inwestycyjne to:

- rozwój telefonii cyfrowej (w zakresie budowy urządzeń i linii przesyłowych),

- budowa wyniesionego, cyfrowego systemu dostępu abonenckiego. W tym celu będą wybudowane na terenach gminy Radiowe Stacje Bazowe (RSB) we wsiach: Rąbień wschodni, Rąbień Zachodni, Wola Grzymkowa, Zgniłe Błota, Bełdów, Adamów, Sobień, Karolew, Księstwo, Kolonia Brużycy.

Dalszy rozwój telefonii w gminie będzie opierał się na obsłudze abonentów przez dwóch operatorów: Telekomunikację Polską S.A. i „Dialog” (drugi operator już funkcjonuje). Aktywność obydwu operatorów będzie miała wpływ na poziom rozbudowy rozdzielczej sieci światłowodowej w gminie, a tym samym na dalszy wzrost wskaźników gęstości telefonów. Obecnie wskaźnik ten w gminie kształtuje się na poziomie 10,01 NN/100 Mk, a w mieście 23,43 NN/100 Mk.

Firma „Dialog” planuje podłączenie do nowej sieci pierwszych abonentów jeszcze w 2000 r.

Najbliższe plany inwestycyjne tego operatora zakładają:

- budowę w Aleksandrowie 8 modułów wyniesionych o pojemnościach 560 NN
- powiązanie modułów wyniesionych między sobą kablami światłowodowymi oraz powiązanie ww. „ringu” dwoma kablami światłowodowymi z centralą w Łodzi.

W zakresie telefonii bezprzewodowej zakłada się docelowo pełny dostęp abonentów do tej sieci. Na terenie gminy funkcjonuje telefonia komórkowa systemów: ERA, CENTERTEL i GSM.

Plan podstawowych elementów sieci telefonicznej na terenie miasta i gminy przedstawiono na załączonej planszy uzbrojenia w skali 1 : 10.000.

WYKAZ CELÓW I ZADAŃ

W nawiązaniu do wcześniejszych analiz i przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala się wykaz celów strategicznych i zadań pilnych.

Za podstawowe cele strategiczne uznaje się:

- przygotowanie do realizacji zabudowy terenów rozwojowych (w tym opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- rewaloryzację śródmieścia miasta,
- opracowanie strategii rozwoju rolnictwa na obszarze gminy,
- zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i odpowiedniego stanu technicznego dróg (w tym budowa obwodnic – południowej i wschodniej miasta),
- poprawę funkcjonowania i rozwój infrastruktury technicznej, w tym:
 - utrzymanie w sprawności systemów zaopatrzenia w wodę,
 - uregulowanie stanu gospodarki ściekowej w sposób bezpieczny dla środowiska,
 - zapewnienie bezpieczeństwa zaopatrzenia gminy w energię,
 - zapewnienie odpowiedniego stanu technicznego systemów energetycznych i sieci telekomunikacyjnej,
 - zmniejszenie obciążenia środowiska naturalnego przez systemy energetyczne (węgiel).

Zadania pilne to:

- rewaloryzacja starego rynku (Plac Kościuszki);
- realizacja nowego cmentarza;
- zadania w zakresie gospodarki wodno – ściekowej:
 - kontynuacja rozbudowy układu magistral wodociagowych obwodowych i doprowadzających wodę do wnętrza układu,
 - opracowanie i ustanowienie strefy ochrony sanitarnej dla ujęcia komunalnego w Aleksandrowie Łódzkim przy ul. 11 Listopada,

- kontynuację budowy kolektora zachodniego wraz z porządkowaniem układu kanalizacji w jego zlewni,
- opracowanie koncepcji programowej rozbudowy kanalizacji miasta i gminy;
- zadania w zakresie energetyki i telekomunikacji:
 - zlecenie i opracowanie przez gminę „Projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe miasta i gminy Aleksandrów Łódzki” (zgodnie z postanowieniami ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. „Prawo energetyczne”),
 - stymulowanie przedsięwzięć związanych z racjonalizacją gospodarki energią,
 - rozbudowa telekomunikacyjnych linii światłowodowych,
 - przebudowa linii napowietrznych 15 kV kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym,
 - rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej w zakresie wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
 - opracowanie „Koncepcji programowej gazyfikacji” dla miasta i gminy Aleksandrów Łódzki oraz, w oparciu o jej ustalenia, rozbudowa sieci gazowej.

