

Kierując na XXXII sesje RMZ,  
proszę o opinię: R.P.O.B., K.S.P.  
ROPA  
25.05.2026  
Data  
(pieczęćka i podpis)

Zarejestrowano w dniu

20-05-2026

Druk nr 132-2026

**Projekt**

z dnia 20.05.2026, zgłoszony przez .....

**UCHWAŁA NR .....**

**RADY MIASTA ZGIERZA**

Przemysław Stanisławski

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) oraz art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2 i art. 67 ust. 3 i 5 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668), w związku z uchwałą Nr LV/758/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe, stwierdzając, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza, Rada Miasta Zgierza uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu, stanowiącego załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały;

5) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zapisanych w formie elektronicznej, stanowiących załącznik Nr 4 do uchwały.

**§ 2.** Granicę obszaru objętego planem, zwanego dalej obszarem, oznaczono na rysunku planu, obejmującym trzy ponumerowane arkusze, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Integralną częścią uchwały, oprócz załącznika nr 1, o którym mowa w § 2, są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały;
- 3) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4 do niniejszej uchwały.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 12°;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustaloną niniejszym planem;
- 3) **nadzorze archeologicznym** – należy przez to rozumieć rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień mających na celu odkrycie i rozpoznanie zabytku archeologicznego w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to:
  - a) okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m,

- b) części budynku, takich jak balkony, galerie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 1,5 m;
- 5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy aktów prawa miejscowego;
- 6) **przeznaczeniu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 7) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję inną niż określone przeznaczenie, na jaką teren wyznaczony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany i użytkowany na warunkach określonych w planie;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem, w którym kolejne liczby oznaczają kolejny numer terenu wyróżniający teren wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w obszarze, a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 9) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć obiekty niemieszkalne, wolnostojące lub lokale niemieszkalne wbudowane w inne obiekty, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności oraz wytwórcza nie związana z produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup>;
- 11) **wysokości elewacji** – należy przez to rozumieć wysokość górnej krawędzi elewacji, jej gzymsu wieńczącego, attyki lub dolnych krawędzi głównych połączeń dachowych mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku lub jego części.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

## **Rozdział 2.**

### **Ogólne ustalenia dla całego obszaru**

**§ 5.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary wyrażone w metrach;
- 5) oznaczenia graficzne i symbole klas przeznaczenia terenów;
- 6) strefa pozaprzemysłowej działalności gospodarczej;
- 7) strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
- 8) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 9) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 10) strefa zieleni izolacyjnej;
- 11) strefa zieleni naturalnej;
- 12) stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu;
- 13) granice strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego.

2. Na rysunku planu oznaczono następujące obiekty i obszary wyznaczone na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią:
  - a) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
  - b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%;
- 2) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1, a oznaczone na rysunku planu, mają charakter informacyjny.

**§ 6. 1.** W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem przepisów ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) tereny usług lub produkcji, oznaczone symbolem od **1U-P** do **5U-P**;
- 2) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony symbolem **1WS**;
- 3) teren zieleni naturalnej, oznaczony symbolem **1ZN**;
- 4) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem **1ZP**;
- 5) tereny komunikacji drogowej publicznej:
  - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **1KDG**,
  - b) tereny dróg dojazdowych, oznaczone symbolem od **1KDD** do **3KDD**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

1) o znaczeniu lokalnym:

- a) linie rozgraniczające terenów dróg dojazdowych od 1KDD do 3KDD,
- b) tereny zieleni urządzonej, oznaczone symbolem 1ZP;

2) o znaczeniu ponadlokalnym:

- a) linie rozgraniczające teren drogi głównej 1KDG,
- b) granica strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

**§ 7. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** wyznacza się na rysunku planu.

2. Dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające i warunki jego dopuszczenia lub przeznaczenie wykluczane, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

3. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektów takich jak: parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty o funkcji gospodarczej, garaże, wiaty i altany, urządzenia rekreacyjne, place zabaw.

4. Zakazuje się realizacji na terenach innego zainwestowania, niż zgodne z ustalonym dla nich przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym.

**§ 8.** W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego wprowadza się poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów, zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) ukształtowania wymagają:

- a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi określonymi dla poszczególnych terenów,
  - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach ogólnych dla całego obszaru oraz szczegółowych dla terenów komunikacji drogowej publicznej;
- 4) wysokość zabudowy:
- a) budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
  - b) wiat, altan oraz obiektów kontenerowych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów mającymi zastosowanie dla budynków o funkcji gospodarczej,
  - c) wolnostojących instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego (paneli fotowoltaicznych wraz z konstrukcją wsporczą): nieprzekraczającą 5,0 m,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczającą 30,0 m, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; ograniczenie nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych – warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę uzbrojenia terenu; w tym dróg, działek wydzielanych w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji stanów prawnych oraz działek powstających w wyniku wydzielenia z działek istniejących działek pod wyznaczone w planie drogi publiczne.

**§ 9.** W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu** ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakaz:
  - a) lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,

- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
  - c) lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą kwalifikowaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,
  - d) lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, w tym poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- 3) nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej, w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych w postaci wałów ziemnych o wysokości 3,5 m wraz z nasadzeniem wysokimi formami zimozielonymi, usytuowanych wzdłuż północnej granicy terenu 4U-P w granicach strefy zieleni izolacyjnej,
- 4) **ochronę przed hałasem** poprzez wskazanie do jakiego rodzaju terenu w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą poszczególne tereny podlegające ochronie akustycznej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 5) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §16 pkt 6;
- 6) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie którego położony jest obszar objęty planem, poprzez:
- a) odprowadzanie ścieków – zgodnie z ustaleniami §16 pkt 3,
  - b) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – zgodnie z ustaleniami §16 pkt 4,
  - c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów,
  - d) przestrzeganie zasad gospodarowania wodami oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:

- a) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji,
- b) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów,
- c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów,
- d) zakaz lokalizowania instalacji przetwarzania odpadów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej;

8) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym:** poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 2 i 4.

**§ 10.** W zakresie zasad **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:**

1) obejmuje się ochroną **stanowiska archeologiczne**, oznaczone na rysunku planu jako stanowiska archeologiczne objęte ochroną ustaleniami planu, z podanym numerem arkusza AZP i numerem stanowiska na arkuszu AZP, opisanych poniżej: nr AZP/ nr stanowiska na AZP, miejscowość, nr stanowiska w miejscowości, na obszarze których obowiązują wymogi pkt 2, oraz ustala się dla stanowisk niebędących stanowiskami nowożytnymi ochronę w wyznaczonych na rysunku planu **granicach stref ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych**, zgodnie z ustaleniami pkt 3:

- a) 65-51/23, Piaskowice, st. 3,
- b) 65-51/24, Piaskowice, st. 4,
- c) 65-51/22, Piaskowice, st. 2a,
- d) 65-51/25, Piaskowice, st. 5;

2) na obszarze stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu, przy realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków;

3) w granicach strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych w przypadku realizacji robót ziemnych lub dokonywaniu zmiany dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu nakazuje się przeprowadzenie badań w formie nadzoru archeologicznego,

rozumianego, jako rodzaj badań archeologicznych polegających na obserwacji i analizie nawarstwień odkrytych w wykopach budowlanych podczas realizacji robót ziemnych lub przy dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu; wydanie pozwolenia na nadzór archeologiczny regulują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

**§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

- 1) stwierdza się, iż w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny komunikacji drogowej publicznej – teren drogi głównej 1KDG oraz tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 3KDD; dla przestrzeni publicznych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz ustalenia pkt 3;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

**§ 12. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:**

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów, zgodnie z ustaleniami zawartymi w ustaleniach szczegółowych;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy: udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, oraz nadziemna intensywność zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w stosunku do innych budynków obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
  - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu:
    - nieprzekraczalne linie zabudowy,
    - strefa pozaprzemysłowej działalności gospodarczej,
    - strefa ochronna od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
    - strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia,

- b) wymogi przepisów odrębnych;
- 5) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich przebudowy, nadbudowy lub rozbudowy; rozbudowa nie może przekraczać linii wyznaczonej przez lico elewacji frontowej istniejącego budynku oraz musi respektować wymogi pkt. 4;
- 6) ustalenia w zakresie maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy stosuje się wyłącznie w przypadku lokalizacji budynków.

**§ 13.** W zakresie **granic i sposobu zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa** oraz w zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:**

- 1) obiekty mogące stanowić przeszkody lotnicze muszą być realizowane zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lotnictwa, w szczególności w sprawie sposobu zgłaszania oraz oznakowania przeszkód lotniczych;
- 2) w strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, o zasięgu 6,0 m od osi linii, zakazuje się:
  - a) lokalizacji budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi,
  - b) sadzenia drzew o wysokości powyżej 3,0 m,
  - c) lokalizacji części nadziemnych instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - d) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię elektryczną z energii wiatru;
- 3) w oznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 50,0 m, której środek stanowi oś gazociągu, oznaczoną na rysunku planu, w której stosuje się szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu terenów na podstawie przepisów odrębnych z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania, obowiązują zakazy i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów określone w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa, w szczególności dla:
  - a) obiektów zakładów przemysłowych,
  - b) budynków mieszkalnych,

- c) budynków użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, ograniczenia związane są ściśle z przebiegiem czynnego gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 150,00 mm i maksymalnym ciśnieniu roboczym do 3,2 MPa, wybudowanego przed 12 grudnia 2001 r.; w przypadku likwidacji gazociągu ograniczenia nie obowiązują;
- 4) ograniczenia pkt 2 i 3 związane są ściśle z przebiegiem odpowiednio czynnych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz gazociągu wysokiego ciśnienia; w przypadku likwidacji linii lub likwidacji gazociągu ograniczenia nie mają zastosowania;
- 5) w strefach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu:
- a) nakazuje się: -zachowanie terenu jako powierzchni terenu biologicznie czynnego, z wyjątkiem powierzchni zajętej pod uzbrojenie terenu, w tym dojścia i dojazdy, -wprowadzenie nasadzeń zieleni wielopiętrowej z zastosowaniem drzew i krzewów z wyjątkiem powierzchni zajętej pod uzbrojenie terenu; w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia zakaz nasadzeń drzew w odległości mniejszej niż 2,0 m od gazociągu wysokiego ciśnienia – prowadzenie prac związanych z nasadzeniem drzew w strefie kontrolowanej wymaga uzgodnienia z właściwym operatorem sieci gazowej,
- b) dopuszcza się lokalizację uzbrojenia terenu oraz obiektów gospodarowania wodami opadowymi i roztopowymi;
- 6) w strefie zieleni naturalnej, oznaczonej na rysunku planu:
- a) zakazuje się zabudowy,
- b) zakazuje się dokonywania zmian naturalnego ukształtowania terenu,
- c) nakazuje się zachowanie terenu jako powierzchni terenu biologicznie czynnego z wprowadzeniem nasadzeń zieleni lub pozostawieniem naturalnej sukcesji;
- 7) nie ustala się wymogów ochrony terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – nie występują w obszarze;
- 8) na rysunku planu oznaczono granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których kształtuje się zagospodarowanie przestrzenne realizując ochronę przed powodzią, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami:
- a) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat),

- b) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią – obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
  - c) granice obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2% (raz na 500 lat),
  - d) realizacja zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie może powodować zwiększenia poziomu zagrożenia powodziowego;
- 9) ochronie podlega Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcia wód podziemnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami.

**§ 14.** W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:**

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scalenia i podziału nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) nakazuje się, w przypadku przeprowadzenia scalenia i podziałów nieruchomości, wydzielenie działek przeznaczonych w planie na tereny dróg publicznych zgodnie z liniami rozgraniczającymi tych terenów;
- 4) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

**§ 15. 1.** W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z układem zewnętrznym poprzez teren drogi głównej 1KDG;
- 2) dla obsługi obszaru objętego planem i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny komunikacji drogowej publicznej: teren drogi głównej 1KDG, tereny dróg dojazdowych od 1KDD do 3KDD;
- 3) rozbudowę układu drogowego; parametry dróg publicznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. W zakresie miejsc **do parkowania dla samochodów** ustala się:

- 1) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania dla samochodów w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
  - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
  - c) dla pozostałych osób – 1 na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
  - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
  - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
  - d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 3) w zakresie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową lokalizowanych na drogach publicznych, w strefach zamieszkania oraz w strefach ruchu mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu dróg publicznych;
- 4) miejsca parkingowe dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 5) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych.

**§ 16. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:**

- 1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:
  - a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących urządzeń oraz obiektów uzbrojenia terenu, ich przebudowy, odbudowy, skablowania, rozbudowy lub wymiany,
  - b) dopuszcza się lokalizację podstawowego uzbrojenia terenu: -w liniach rozgraniczających dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych, -na pozostałych terenach w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy, w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających drogi,

- c) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń oraz obiektów uzbrojenia terenu poza terenami, o których mowa w lit. b, przy zachowaniu poniższych warunków:  
-lokalizacja musi zachowywać wymogi przepisów odrębnych, -lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych, -lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem, -napowietrzne linie elektroenergetyczne o napięciu 15kV lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV, -gazociągi wysokiego ciśnienia lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia,
- d) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez przewody istniejące i przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a-c;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami,
- c) możliwość wykorzystania wód opadowych i roztopowych dla celów nawadniania upraw, przeciwpożarowych, gospodarczych lub splukiwania toalet,
- d) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych,
- e) minimalna średnica rur sieci wodociągowej  $\varnothing 60$  mm;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) minimalna średnica rur sieci kanalizacji sanitarnej: grawitacyjnej -  $\varnothing 150$  mm, ciśnieniowej -  $\varnothing 60$  mm,
- c) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej lub, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminach, z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
- d) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. d: -na nieutwardzony teren działki budowlanej, -do zbiorników infiltracyjnych, infiltracyjno–odparowujących lub systemów rozsączających,
  - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg: do ziemi na powierzchni nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących, systemów rozsączających lub do sieci kanalizacji deszczowej,
  - d) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej, pomimo zastosowania zbiorników, do sieci kanalizacji deszczowej lub do wód powierzchniowych z jednoczesnym zastosowaniem urządzeń spowalniających zrzut wód do odbiornika z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami,
  - e) przed odprowadzeniem do kanalizacji deszczowej, wód powierzchniowych lub ziemi wody opadowe i roztopowe z powierzchni zanieczyszczonych muszą zostać podczyszczone zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków,
  - f) minimalna średnica przewodów kanalizacji deszczowej: grawitacyjnej  $\varnothing 150,0$  mm, ciśnieniowej  $\varnothing 60,0$  mm;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci gazowej; gazociągi wysokiego ciśnienia nakazuje się lokalizować wyłącznie w wyznaczonej na rysunku planu strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia,
  - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
  - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
  - d) minimalna średnica przewodów sieci gazowej –  $\varnothing 32$  mm;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:** zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z indywidualnych źródeł ciepła w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8; w zakresie stosowania źródeł ciepła,

w których następuje spalanie paliw obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

7) w zakresie zaopatrzenia **w energię elektryczną i systemu elektroenergetycznego** ustala się:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną: -z sieci elektroenergetycznej, -z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
- b) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę sieci elektroenergetycznej w systemie kablowym lub napowietrznym, przy czym nowe napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV nakazuje się realizować wyłącznie w wyznaczonych na rysunku planu strefach ochronnych od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;

8) w zakresie **energetyki odnawialnej**:

- a) możliwość lokalizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło jako towarzyszących zabudowie zlokalizowanej na działce budowlanej, z zastrzeżeniem lit. b i c,
- b) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię wiatru:
  - o pionowej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 50kW,
  - o poziomej osi obrotu wirnika o mocy nieprzekraczającej 10kW,
- c) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego:
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń wolnostojących o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
  - dopuszcza się lokalizację urządzeń innych niż wolnostojące; mocy tych urządzeń nie ogranicza się,
  - zakazuje się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany,
  - panele słoneczne wraz z konstrukcją nośną instalacji o mocy przekraczającej moc mikroinstalacji nakazuje się lokalizować w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granic działek,
  - nakazuje się stosowanie na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) powłok antyrefleksyjnych lub innych rozwiązań ograniczających efekt tzw. lustra wody,

- nakazuje się teren pod ogniwami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony z użyciem gatunków roślin miododajnych,

d) zakazuje się lokalizacji instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,

e) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w lit. b-d o mocy nieprzekraczającej 500kW;

9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne:**

a) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę przewodowych sieci telekomunikacyjnych,

b) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej.

**§ 17. W zakresie wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:**

1) obowiązuje zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem, przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa;

2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:

a) dróg publicznych,

b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,

c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

**§ 18. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 19. 1. Dla terenów usług lub produkcji o oznaczeniu 1U-P i 4U-P** ustala się:

1) **przeznaczenie:**

a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. a,

b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b i c;

**2) przeznaczenie wykluczone:**

a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji,

b) teren produkcji energii; wykluczenie nie dotyczy uzbrojenia terenu - instalacji służących zaopatrzeniu w energię obiektów usługowych, magazynowych lub produkcyjnych zlokalizowanych na terenie,

c) w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej: teren produkcji przemysłowej; wykluczenie nie dotyczy:

- działalności produkcyjnej prowadzonej metodami nieprzemysłowymi – rzemieślniczymi,
- istniejących zakładów przemysłowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;

2) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,0001,

b) maksymalna: 1,2;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) maksymalna wysokość zabudowy:

a) na terenie 1U-P w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej i poza strefą pozaprzemysłowej działalności gospodarczej oraz na terenie 4U-P w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej: 12,0 m,

b) na terenie 4U-P poza strefą pozaprzemysłowej działalności gospodarczej: 14,0 m; w sytuacji wynikającej z technologii produkcji lub magazynowania dopuszcza się zwiększenie wysokości zabudowy do nie więcej niż 30,0 m na części budynku nieprzekraczającej 50% jego powierzchni zabudowy;

5) geometria dachów: dachy płaskie, dachy spadziste o nachyleniu połaci do 30°, dachy łukowe;

6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) tereny nie podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na terenie 4U-P w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 5;
- 3) na terenie 4U-P w strefie zieleni naturalnej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 6;
- 4) na terenach 1U-P i 4U-P w zasięgu stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 2;
- 5) na terenie 1U-P i 4U-P w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 3;
- 6) na terenie 1U-P w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 4;
- 7) na terenie 1U-P w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 3 i 4;
- 8) na terenie 1U-P w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, obowiązują ustalenia §13 pkt 8.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych:
  - a) terenu 1U-P z terenu drogi dojazdowej 1KDD lub terenu drogi głównej 1KDG,
  - b) terenu 4U-P z terenu drogi dojazdowej 1KDD i 2KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** związanego z uchwaleniem planu: 10%.

**§ 20.** 1. Dla **terenów usług lub produkcji** o oznaczeniu **2U-P, 3U-P i 5U-P** ustala się:

**1) przeznaczenie:**

- a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. a,
- b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b;

**2) przeznaczenie uzupełniające:** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- a) realizowanej na działkach budowlanych z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- b) na działkach budowlanych innych, niż wskazane w lit. a, realizowana jako towarzysząca obiektom usługowym, produkcyjnym lub magazynowym zlokalizowanym na działce budowlanej;

**3) przeznaczenie wykluczone:**

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji,
- b) na terenie 2U-P w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej: teren produkcji przemysłowej; wykluczenie nie dotyczy działalności produkcyjnej prowadzonej metodami nieprzemysłowymi – rzemieślniczymi.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,6;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,0001,
  - b) maksymalna: 1,0;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m;
- 5) geometria dachów: dachy płaskie, dachy spadziste o nachyleniu połaci do 30°, dachy łukowe;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych: 2 000,0 m<sup>2</sup>.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) tereny podlegają ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 2) na terenie 2U-P w strefie zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 5,
- 3) na terenach 2U-P i 3U-P w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 3 i 4;
- 4) na terenie 3U-P dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w zakresie stacji demontażu pojazdów oraz instalacji i miejsc przetwarzania odpadów związanych technologicznie i funkcjonalnie ze stacjami demontażu pojazdów zlokalizowanymi na działce budowlanej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z zastrzeżeniem §9 pkt 2 lit. b.

**4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,** parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek: 2 000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokości frontów działek: 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją  $\pm 10^\circ$ .

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenów z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych:
  - a) terenu 2U-P z terenu drogi dojazdowej 2KDD lub terenu drogi głównej 1KDG,
  - b) terenu 3U-P z terenu drogi dojazdowej 2KDD i 3KDD lub terenu drogi głównej 1KDG,
  - c) terenu 5U-P z terenu drogi dojazdowej 2KDD;
- 2) należy zapewnić miejsca do parkowania dla samochodów zgodnie z ustaleniami §15 ust. 2.

**7. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** związanego z uchwaleniem planu: 10%.



**§ 21.** 1. Dla **terenu wód powierzchniowych śródlądowych**, oznaczonego symbolem **1WS**, ustala się przeznaczenie: teren wód powierzchniowych.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami, drogowych obiektów inżynierskich;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

**3. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 2) na terenie 1WS w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 4;
- 3) na terenie 1WS w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, obowiązują ustalenia §13 pkt 8.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

**5. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 22.** 1. Dla **terenu zieleni naturalnej** o oznaczeniu **1ZN** ustala się przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, obiektów i urządzeń związanych z gospodarką wodami;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu zielenią o charakterze naturalnym;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 90%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) na terenie 1ZN w zasięgu stanowiska archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 2;
- 3) na terenie 1ZN w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §10 pkt 1 i 3;
- 4) na terenie 1ZN w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 4;
- 5) na terenie 1ZN w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, obowiązują ustalenia §13 pkt 8.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej,** zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych z terenu drogi dojazdowej 1KDD poprzez teren 1U-P, terenu drogi dojazdowej 2KDD poprzez teren 4U-P oraz terenu drogi głównej 1KDG;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów – potrzeby nie występują.

**7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 23. 1. Dla terenu zieleni urządzonej,** oznaczonego symbolem **1ZP,** ustala się przeznaczenie: teren zieleni urządzonej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:**

- 1) zakaz lokalizacji zabudowy; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu;
- 2) nakaz zagospodarowania terenu zielenią;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

**3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 2) na terenie 1ZP w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 3 i 4.

**4. Szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości** nie ustala się.

**5. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej** – zgodnie z ustaleniami §16.

**6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:**

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną terenu z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych z terenu drogi dojazdowej 3KDD;
- 2) nie ustala się wymogu zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów – potrzeby nie występują.

**7. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 24.** 1. Dla **terenu drogi głównej** o oznaczeniu **1KDG** ustala się przeznaczenie: teren drogi głównej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu: od 13,2 m do 51,8 m;
- 2) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami; dopuszcza się lokalizację jezdni dodatkowej, drogi dla pieszych, drogi dla rowerów oraz drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i uzbrojenia terenu niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

**3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:** na terenie 1KDG w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na których występuje prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi, obowiązują ustalenia §13 pkt. 8.

**4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**5. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 25.** 1. Dla terenów **dróg dojazdowych**, oznaczonych symbolem od **1KDD** do **3KDD**, ustala się przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.

**2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:**

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających w obszarze zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) terenu 1KDD: od 15,0 m do 92,2 m,
  - b) terenu 2KDD: od 18,0 m do 44,0 m,
  - c) terenu 3KDD: od 20,0 m do 72,0 m,
- 2) lokalizacja obiektów związanych z prowadzeniem ruchu drogowego lub zarządzania drogami;
- 3) możliwość lokalizacji obiektów i uzbrojenia terenu niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%.

**3. Zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególnych warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu:**

- 1) na terenie 1KDD w strefie ochronnej od napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, obowiązują ustalenia §13 pkt 2 i 4;
- 2) na terenach 1KDD – 3KDD w granicach strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, oznaczonego na rysunku planu, obowiązują ustalenia §13 pkt 3 i 4.

**4. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:** zgodnie z ustaleniami §16.

**5. Stawki procentowej stanowiącej podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości** nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, od wzrostu wartości nieruchomości.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

**§ 27.** W granicach obszaru traci moc uchwała Nr XLII/444/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 maja 2002 r.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

**§ 29.** Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

**§ 30.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Zastępca Prezydenta Miasta Zgierza



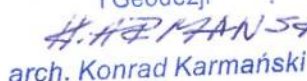
Bohdan Bączak

Z-ca Naczelnika Wydziału  
Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej  
i Geodezji



Sylwia Kotecka

Naczelnik Wydziału  
Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej  
i Geodezji



arch. Konrad Karmański

Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych



Katarzyna Starmińska  
Funkcja prawna



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ZGIERZA POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ALEKSANDROWSKIEJ - POŁUDNIE

**OZNACZENIA**




**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
-  NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
-  WYMIARY WYRAŻONE W METRACH
-  STREFA POZAPRZEMYSŁOWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
-  STREFA OCHRONNA OD NAWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
-  STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  GRANICA STREFY KONTROLOWANEJ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
-  STREFA ZIELENI NATURALNEJ
-  STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE OBJĘTE OCHRONĄ USTALENIAMI PLANU
-  GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO




**OZNACZENIA GRAFICZNE I SYMBOLE KLAS PRZEZNACZENIE TERENÓW**

-  U-P TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI
-  KDG TERENY DROGI GŁÓWNEJ
-  KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
-  WS TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH
-  ZN TEREN ZIELENI NATURALNEJ
-  ZP TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE WYZNACZONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

-  GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI 10%
-  GRANICE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ - OBSZARÓW, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚRĘDNE I WYNOSI 1%
-  GRANICE OBSZARÓW NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOSI 0,2%

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

-  G OŚ GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA
-  H NAWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 15 kV
-  UJĘCIA WÓD PODZIEMNYCH

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ZGIERZA POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ALEKSANDROWSKIEJ - POŁUDNIE

ZALĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA ZGIERZA  
Z DNIA ..... 2026 R.

ARKUSZ 2 (OZNACZENIA)



GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

WSPÓLPRACA: inż. Karol Adamczewski, inż. Natalia Wortalaska  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

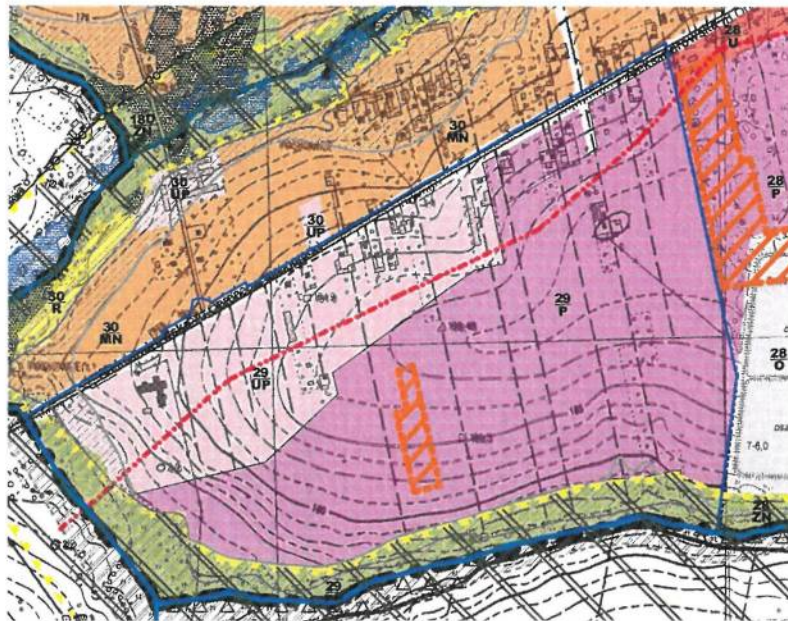
Publikacja dokonana w:  
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr ..... z dnia .....



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ZGIERZA POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ALEKSANDROWSKIEJ - POŁUDNIE

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA

uchwała Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza  
z dnia 27 sierpnia 2015 r.



granica obszaru objętego planem miejscowym	granice obszarów chronionego krajobrazu (istniejących i projektowanych)
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	wody powierzchniowe
tereny zabudowy usługowej	grunty słabonośne lub nienośne, niewskazane do zabudowy
tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów	grunty słabonośne, o ograniczonej przydatności do zabudowy
tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej	złoża surowców naturalnych "Piaszkowice"
tereny gospodarowania odpadami	grunty leśne
tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych	użytek ekologiczny
tereny rolnicze	obszary na których zagrożenie powodzią jest niskie i wynosi raz na 500 lat - zasięg wykraczający poza obszar szczególnego zagrożenia powodzią
tereny komunikacji	gazociągi wysokiego ciśnienia
granice między odrębnymi terenami o tej samej funkcji	

### MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CZĘŚCI OBSZARU MIASTA ZGIERZA POŁOŻONEGO W REJONIE UL. ALEKSANDROWSKIEJ - POŁUDNIE

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR..... RADY MIASTA ZGIERZA  
Z DNIA ..... 2026 R.

ARKUSZ 3 (WYRYS ZE STUDIUM)



GLÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Gabriel Ferliński  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 3 i 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

WSPÓŁPRACA: inż. Karol Adamczewski, inż. Natalia Wartalska  
uprawniony do sporządzania mpzp na podstawie art. 5 pkt 4  
ustawy z dnia 27 marca 2003 r. opizp

Publikacja dokonana w:  
Dz. Urz. Woj. Łódzkiego nr ..... z dnia .....

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miasta Zgierza z dnia.....2026 r.

### Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zgierza do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe

Lp	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Prezydenta Miasta Zgierza		Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Zgierza		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
<b>Uwagi złożone do wyłożonego projektu planu w dniach od 19 sierpnia 2025 r. do 10 września 2025 r. z terminem składania uwag do dnia 24 września 2025 r.</b>								
1.	24.09. 2025 r.	OSOBA PRAWNA	Cały plan	-	Nieuwzględniona			Wniosek o zmiany w projekcie MPZP: 1) usunięcie §9 pkt 2 lit. c dotyczącego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 2) usunięcie strefy pozaprzemysłowej działalności gospodarczej z terenu oznaczonego symbolem 4U-P, 3) dla terenu 2U-P zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m, 4) dla terenu 4U-P zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 0,65, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1,5, maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m, 5) w §16 pkt 8 lit. c dopuszczenie lokalizacji urzędzeń wolnostojących o mocy nieprzekraczającej 500 kW, 6) dodanie w §19 ust. 6 pkt 1 w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 4U-P drogi oznaczonej

							<p>symbolem 1KDG, 7) usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, 8) w §15 ust. 2 pkt 1 lit. b zmiana zapisu dotycząca miejsc do parkowania dla pracowników 1 na każdych 5 zatrudnionych na zmianie.</p> <p>Uwagi <b>nie uwzględnia się</b>. Utrzymuje się zapisy projektu planu. Przyjęte rozwiązania służą ochronie środowiska oraz zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej terenom inwestycyjnym.</p>
2.	23.09.2025 r.	OSOBA PRAWNA	Cały plan	-	Nieuwzględniona		<p>Wniosek o sprecyzowanie zapisów dotyczących lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w §9 pkt 2, aby nie kwalifikować ww. przedsięwzięć wyłącznie na podstawie zabudowy. Propozycja zapisu „zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem zabudowy przemysłowej oraz zabudowy magazynowej wraz z towarzyszącymi budowlami, budynkami, urządzeniami budowlanymi i technicznymi, sieciami i urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym zbiornikami, panelami fotowoltaicznymi oraz komunikacyjnej, obejmującej drogi, parkingi i place.”.</p> <p>Uwagi <b>nie uwzględnia się</b>. Utrzymuje się zapisy projektu planu. Przyjęte rozwiązania służą ochronie środowiska.</p>
3.	23.09.2025 r.	OSOBA PRAWNA	Cały plan	-	Nieuwzględniona		<p>Wniosek o zmiany w projekcie MPZP: 1) usunięcie §9 pkt 2 lit. c dotyczącego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 2) usunięcie strefy pozaprzemysłowej działalności gospodarczej z terenu oznaczonego symbolem 4U-P, 3) dla terenu 2U-P zwiększenie maksymalnej</p>

							<p>wysokości zabudowy do 15 m,  4) dla terenu 4U-P zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy do 0,65, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy do 1,5, maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m,  5) w §16 pkt 8 lit. c dopuszczenie lokalizacji urządzeń wolnostojących o mocy nieprzekraczającej 500 kW,  6) dodanie w §19 ust. 6 pkt 1 w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów 4U-P drogi oznaczonej symbolem 1KDG,  7) usunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych wzdłuż strefy kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia.</p> <p>Uwagi <b>nie uwzględnia się</b>.  Utrzymuje się zapisy projektu planu. Przyjęte rozwiązania służą ochronie środowiska oraz zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej terenom inwestycyjnym.</p>
4.	24.09. 2025 r.	OSOBA FIZYCZNA	Cały plan	-	Nieuwzględniona		<p>Wniosek o zmiany w projekcie MPZP:  1) brak zgody na możliwość realizacji placów manewrowych i parkingów o znacznych rozmiarach na działkach znajdujących się pomiędzy budynkami mieszkalnymi, wniosek o zapis zakazu realizacji powyższych w planie;  2) brak zgody na strefę zieleni przy rzece Wrzącej o szerokości powyżej 50 m;  3) brak zgody na wprowadzenie w projekcie planu w §21 pkt 3 zapisu mówiącego, że teren nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;  4) informacja, iż po przyjęciu uwag do projektu planu, mieszkańcy podpisani we wniosku wyrażą zgodę na przekazanie w formie darowizny na rzecz Miasta Zgierz.</p> <p>Uwagi <b>nie uwzględnia się</b>.</p>



								<p>Ad. 1) Nie wprowadza się wnioskowanych zapisów. Na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym wraz z uzbrojeniem terenu oraz towarzyszącymi im obiektów;</p> <p>Ad. 2) Utrzymuje się wrysowany zasięg do projektu planu dla stref zieleni izolacyjnych. Zgodnie z polityką przestrzenną dotyczącą ochrony i kształtowania środowiska w mieście Zgierz, za szczególnie istotne uznaje się ochronę istniejących walorów i zasobów przyrodniczych oraz elementów zagospodarowania sprzyjających środowisku, w tym respektowanie w rozwoju miasta Zgierz założeń strategicznej koncepcji kształtowania ekologicznego systemu funkcjonalno-przestrzennego, co zapewni warunki dla zrównoważonego rozwoju miasta, zintegrowanego przestrzennie i biocenotycznie z systemem ekologicznym aglomeracji łódzkiej. Wprowadzenie wnioskowanych zmian byłoby niezgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz;</p> <p>Ad.3) Zgodnie z zakresem dotyczącym projektu planu ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, złożona uwaga dotyczy terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego symbolem 1WS. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku teren ten nie podlega ochronie w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;</p> <p>Ad. 4) Uwaga nie dotyczy projektu planu oraz zakresu jego ustaleń.</p>
--	--	--	--	--	--	--	--	---

5.	23.09.2025 r.	OSOBA PRAWNA	Cały plan	-	Nieuwzględniona	<p>Wniosek o zmiany w projekcie MPZP:</p> <p>1) wnosi o wskazanie, że na terenach 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P i 5U-P w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej, wykluczenie produkcji przemysłowej nie obejmuje działalności wspomagającej produkcję przemysłową, realizowanej zarówno jako działalność samodzielna, jak i dla istniejących już zakładów przemysłowych, takiej jak działalność magazynowa i logistyczna;</p> <p>2) wnosi o rezygnację z planowanej drogi o oznaczeniu 1KDD w części znajdującej się na działce nr 57;</p> <p>3) wnosi o zmianę maksymalnej wysokości zabudowy określonej w treści §19 ust. 2 pkt 4 lit. a projektu planu na 15 m;</p> <p>4) wnosi o likwidację strefy zieleni naturalnej dla terenu o oznaczeniu 1U-P;</p> <p>5) wnosi o zmianę treści §12 pkt 2 projektu planu poprzez dodanie zapisu, że w przypadku gdy inwestycja jest prowadzona na kilku działkach, to wskaźniki kształtowania zabudowy odnoszą się do sumarycznej powierzchni gruntów całej inwestycji, a nie poszczególnych działek;</p> <p>6) wnosi o zmianę treści §14 pkt 4 projektu planu ze względu na sprzeczne literalne brzmienie z bezpośrednio poprzedzającymi postanowieniami planu;</p> <p>7) wnosi o zmianę treści §15 ust. 2 pkt 1 lit. b poprzez zmianę wymaganych ilości miejsc parkingowych na 1 miejsce parkingowe na każdych 5 pracowników zatrudnionych na zmianie;</p> <p>Uwagi <b>nie uwzględnia się</b>.</p> <p>Ad. 1) Nie wprowadza się korekty w zapisach dla terenów U-P w strefie pozaprzemysłowej działalności gospodarczej dotyczące wspomaganie działalności produkcyjnej. Utrzymuje się zapisy planu w zakresie</p>
----	---------------	--------------	-----------	---	-----------------	--





							<p>odnoszący się wskaźników kształtowania zabudowy do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki zabudowy tj. udział powierzchni biologicznie czynnej, intensywność zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, udział powierzchni zabudowy w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego odnoszą się wyłącznie do działki budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej;</p> <p>Ad. 6) Utrzymuje się zapisy §14 pkt 4 dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Wymienione zapisy w ww. punkcie odnoszą się wyłącznie do scalania i podziałów nieruchomości, określonych rozdziale 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.</p> <p>Ad. 7) Utrzymuje się zapisy §15 ust. 2 pkt 1 lit. b nakazujące zapewnienie miejsc do parkowania samochodów dla pracowników w liczbie nie mniejszej niż – 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie.</p>
<b>Uwagi złożone do wyłożonego projektu planu w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 23 kwietnia 2026 r. z terminem składania uwag do dnia 7 maja 2026 r.</b>							
1.	07.05. 2026 r.	OSOBA PRAWNA	<b>1U-P</b> (tereny usług lub produkcji)	-	Nieuwzględniona		<p>Wniosek o zmiany w projekcie MPZP: rezygnacja z planowanej drogi o oznaczeniu 1KDD w części znajdującej się na działce nr 57.</p> <p><b>Uwagi nie uwzględnia się.</b> Utrzymuje się zapisy projektu planu. Przyjęte rozwiązania służą zapewnieniu właściwej obsługi komunikacyjnej terenom inwestycyjnym. Utrzymuje się wrysowany zasięg terenu drogi dojazdowej 1KDD. Utrzymuje się obsługę komunikacyjną z terenu 1KDD. Układ projektowanej drogi dojazdowej włączonej w drogę wojewódzką umożliwi obsługę komunikacyjną terenu 1U-P, przy ograniczonej dostępności drogi wojewódzkiej w zakresie możliwości urządzenia na nią bezpośrednich</p>



Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miasta Zgierza  
z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530 ze zm.) Rada Miasta Zgierza rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. Zadania własne gminy**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym zadania własne gminy z zakresu infrastruktury technicznej obejmują sprawy dotyczące:

- 1) gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego;
- 2) wodociągów i zaopatrzenia w wodę;
- 3) kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych;
- 4) utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych;
- 5) wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych;
- 6) zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepłą oraz gaz.

Z ustaleń zawartych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe wynika, iż realizacja zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy.

**§ 2. Inwestycje z zakresu komunikacji**

Układ komunikacyjny obszaru objętego planem tworzą tereny komunikacji drogowej publicznej: teren drogi głównej (1KDG) oraz tereny dróg dojazdowych (1KDD-3KDD).

Realizacja inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu komunikacji, które będą obciążać budżet Miasta Zgierza, obejmować będzie m.in. wykup gruntów pod istniejące drogi publiczne wymagające dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych, a także wykup gruntów pod projektowane drogi publiczne.

Realizacja ustaleń projektu planu wiązać się będzie również z koniecznością wykonania nawierzchni jezdni, chodników oraz pozostałej infrastruktury towarzyszącej. Dodatkowo koszty inwestycji mogą obejmować opracowanie dokumentacji projektowej, wykonanie projektów technicznych, analiz i ekspertyz, uzyskanie niezbędnych uzgodnień oraz realizację innych prac przygotowawczych i formalno-prawnych związanych z realizacją inwestycji.

Realizacja lub modernizacja wyznaczonej w obszarze objętym planem drogi głównej (1KDG) nie będzie obciążała budżetu miasta Zgierz.

### **§ 3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej**

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, zapisane w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmują budowę i rozbudowę sieci infrastruktury technicznej:

- 1) sieci wodociągowej – rozbudowę sieci wodociągowej;
- 2) kanalizacji sanitarnej – rozwój sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) kanalizacji deszczowej – rozwój sieci kanalizacji deszczowej.

Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, planem gospodarki odpadami oraz wymogami przepisów odrębnych.

Zakłada się, iż realizacja pozostałych elementów sieci infrastruktury technicznej będzie obciążać finansowo gestorów sieci, a ewentualny udział finansowy gminy lub zainteresowanych właścicieli działek może być przedmiotem indywidualnych ustaleń w trakcie realizacji poszczególnych inwestycji.

### **§ 4. Finansowanie inwestycji**

Finansowanie inwestycji, z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej określonych w planie, odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy prawa i zawarte umowy:

- 1) z budżetu gminy;
- 2) z środków zewnętrznych:
  - a) współfinansowanie w ramach m.in.: dotacji unijnych, dotacji samorządu województwa, kredytów i pożyczek bankowych;
  - b) inwestorów indywidualnych w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Terminy oraz sposób realizacji i finansowania ww. inwestycji określone zostaną w strategiach, planach i programach uchwalanych przez Radę Miasta Zgierza,

w tym m.in. w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, wieloletnich planach inwestycyjnych oraz strategiach rozwoju gminy.

Inwestycje realizowane będą sukcesywnie, zgodnie z planem inwestycyjnym gminy, w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

Finansowanie ww. inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr .....  
Rady Miasta Zgierza  
z dnia.....2026 r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.**

## UZASADNIENIE

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania rada gminy podejmuje uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LV/758/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe.

Dla potrzeb projektu Planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia Planu.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 113,40 ha, położony jest w południowo-zachodniej części gminy Miasto Zgierz, w powiecie zgierskim, w województwie łódzkim. Granice obszaru objętego Planem, zostały wyznaczone zgodnie z załącznikiem graficznym do uchwały Nr LV/758/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 24 listopada 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ul. Aleksandrowskiej - południe.

Teren opracowania obejmuje obszary w większości użytkowane rolniczo – pola uprawne. Zabudowa występuje w północnej części planu, przy ulicy Aleksandrowskiej. Obszar ograniczony jest od strony zachodniej rzeką Sokołówka, od południowej rzeką Wrząca, od północy drogą krajową nr 71 (ul. Aleksandrowska), a od wschodu zadrzewieniami. Przez obszar przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 15 kV oraz czynny gazociąg wysokiego ciśnienia o średnicy 150,00 mm i maksymalnym ciśnieniu roboczym do 3,2 MPa, wybudowany przed 12 grudnia 2001 r. We wschodniej części znajduje się czynny zakład produkcyjny, specjalizujący się w projektowaniu, produkcji i sprzedaży rajstop dla kobiet oraz mężczyzn.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje uchwała XLII/444/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 maja 2002 w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla rejonu ulicy Aleksandrowskiej.

W związku z wnioskami inwestorów o zmianę przeznaczenia terenów oraz ze względu na nowe pojawiające się uwarunkowania i potrzeby rozwoju przestrzennego Miasta przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego, dającego nowe możliwości zagospodarowania i zabudowy przedmiotowego obszaru. Zmiany, jakie wprowadza plan w stosunku do stanu istniejącego, polegają na ustaleniu przeznaczenia terenów z uwzględnieniem nowych uwarunkowań i potrzeb rozwojowych Miasta oraz ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza. Zmiany w przeznaczeniu i zasięgu terenów jakie wprowadza przedmiotowy plan w stosunku do stanu istniejącego oraz regulacji obowiązującego planu miejscowego polegają na poszerzeniu zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usług zmniejszając tym samym powierzchnię terenów rolniczych oraz wyznaczenie nowego układu komunikacyjnego. Zmiana w stosunku do dotychczas obowiązującego planu polega przede wszystkim na: poszerzeniu zasięgu terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, składów, magazynów i usług oraz usunięciu niektórych elementów układu komunikacyjnego i wyznaczeniu nowych.

W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację nowych inwestycji. Przyjęte rozwiązania przestrzenne stanowią kontynuację lub nawiązują do kierunków rozwoju określonych w dokumentach planistycznych Miasta. Przyjęte funkcje poszczególnych terenów wynikają z analizy istniejącego stanu zagospodarowania, ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza oraz wniosków inwestorów. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne, spośród których wybrano rozwiązania optymalne biorąc pod uwagę plany inwestycyjne Miasta, dobro mieszkańców oraz interesy inwestorów.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej przeanalizowano pod kątem ich zgodności z ustaleniami zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, przyjętej uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r. (zwanym dalej „Studium”). Wymóg zachowania zgodności pomiędzy zapisami studium, a ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Dla obszaru objętego planem w „Studium” wskazano następujące funkcje: tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej (29UP), tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (29P) oraz tereny zieleni naturalnej dolin rzecznych (29ZN). Ustalone w planie przeznaczenie terenu odpowiada przeznaczeniu wskazanemu w Studium. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych jest zgodny z postulatami określonymi dla poszczególnych terenów i jednostek strukturalnych. Określone w projekcie planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej pozostają w zgodzie z określonymi w zmianie Studium celami polityki zagospodarowania przestrzennego Miasta w tym zakresie. Ponadto, biorąc pod uwagę zapisy Studium, mówiące, że: „granice terenów zostaną precyzyjnie określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego”, „w Studium przedstawiono zgeneralizowany obraz użytkowania terenów miejskich, tzn., że określone w Studium przeznaczenie terenu oznacza funkcję dominującą (a nie wyłączną) i może być uzupełnione funkcjami istniejącymi lub nowymi funkcjami.”, „określone w Studium wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu należy traktować jako uśrednione wytyczne do uszczegółowienia na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu”, uznać należy, iż zaproponowane w projekcie planu wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu również są zgodne z treścią polityki przestrzennej Miasta.

Wobec powyższego stwierdzono, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulicy Łódzkiej nie narusza ustaleń *zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza*, przyjętego uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r.

Procedura sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 ustawy 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 2020 r. poz. 283 ze zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. *w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Rada Miasta Zgierza uchwałą Nr LV/758/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. *w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej - południe* przystąpiła do sporządzenia planu miejscowego.

Prezydent Miasta Zgierza w dniu 22 lutego 2023 r. ogłosił, w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza, o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 31 marca 2023 r. w siedzibie Urzędu Miasta Zgierza, Plac Jana Pawła II 16, 95-100 Zgierz. W odpowiedzi na ogłoszenie do Urzędu Miasta Zgierza wpłynęło kilkanaście wniosków, które Prezydent Miasta Zgierza w rozstrzygnięciu w sprawie rozpatrzenia wniosku częściowo uwzględnił, a częściowo nie uwzględnił.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy 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*. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy 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*, dnia 12 sierpnia 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 19 sierpnia 2025 r. do 10 września 2025 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 4 września 2025 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta Zgierza i projektanta planu zgłosili się mieszkańcy miasta, inwestorzy oraz zainteresowane osoby.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 24 września 2025 r. W przewidzianym okresie, tj. do końca okresu składania uwag, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono 5 uwag.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy 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*, dnia 28 października 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza o wyłożeniu do publicznego wglądu (w części) projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 18 listopada 2025 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta Zgierza i projektanta planu zgłosili się mieszkańcy miasta, inwestorzy oraz zainteresowane osoby.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 9 grudnia 2025 r. W przewidzianym okresie, tj. do końca okresu składania uwag, do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie zgłoszono uwag.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze ponownego opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. a i b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy 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. W projekcie planu w związku z uwagami złożonymi w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wprowadzono zmiany polegające na ukierunkowaniu projektu na modyfikację zasięgu terenów usług lub produkcji (U-P) oraz terenu zieleni naturalnej (ZN). Zmiany te mają charakter merytoryczny i wpływają na ustalenia planu, co uzasadnia konieczność ponownego wystąpienia o opinie właściwych organów i instytucji. W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje.

W trybie art. 17 pkt. 9 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz art. 39 ust. 1 pkt 2-5 ustawy 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*, dnia 24 marca 2026 r. Prezydent Miasta Zgierza ponownie ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 1 kwietnia 2026 r. do 23 kwietnia 2026 r.

Dyskusja publiczna została przeprowadzona w dniu 14 kwietnia 2026 r. Na zorganizowaną dyskusję publiczną oprócz pracowników Urzędu Miasta Zgierza i projektanta planu zgłosili się mieszkańcy miasta, inwestorzy oraz zainteresowane osoby.

Uwagi do projektu planu mogły być zgłaszane do dnia 7 maja 2026 r. W przewidzianym okresie, tj. do dnia 7 maja 2026 r., do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu zgłoszono jedną uwagę.

### **Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy w planie miejscowym uwzględniono w sposób następujący:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) **potrzeby zrównoważonego rozwoju** – poprzez ustalenie przeznaczenia odpowiadającego obecnym potrzebom i trendom z uwzględnieniem zachowania równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych poprzez ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 3) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – poprzez ustalenie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu;
- 4) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin** – w planie ustalono w szczególności:
  - a) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
  - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą kwalifikowaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, w tym poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
  - f) wymogi w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi, a także ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
  - g) nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej, w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych w postaci wałów ziemnych o wysokości 3,5 m wraz z nasadzeniem wysokimi formami zimozielonymi, usytuowanych wzdłuż północnej granicy terenu 4U-P w granicach strefy zieleni izolacyjnej,
  - h) obowiązek ochrony akustycznej istniejącej i projektowanej zabudowy,
  - i) wyznaczono: teren zieleni naturalnej 1ZN oraz tereny zieleni urządzonej 1ZP,
  - j) nakaz zachowania kanału, w którym przepływa rzeka Sokołówka oraz rzeka Wrząca, z możliwością jego przebudowy oraz zmiany przebiegu w sposób nie pogarszający przepływu wód,
  - k) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka oraz ujęcia wód zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki wodami,
  - l) ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami, poprzez odpowiednią realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami Planu,

- m) ochronę powierzchni ziemi poprzez: gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji; obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; zakaz lokalizowania składowisk odpadów; zakaz lokalizowania instalacji przetwarzania odpadów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej,
  - n) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym, poprzez respektowanie ograniczeń w zagospodarowaniu terenów w związku z przebiegiem napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV,
  - o) ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
  - p) w zakresie ochrony gruntów rolnych – w obszarze planu grunty rolne występują w jego zachodniej części, są to grunty najniższych klas; obszar planu położony jest w centrum miasta, jest obszarem zurbanizowanym, otoczonym przez inne obszary zurbanizowane – nie występuje potrzeba ochrony gruntów rolnych;
  - q) w zakresie ochrony gruntów leśnych – w obszarze planu nie występują grunty leśne;
  - r) w zakresie ochrony kopalin – w obszarze planu zlokalizowane jest udokumentowane złożo kopalin „Piaskowice”, złożo to zostało skreślone z bilansu zasobów złóż kopalin. W związku z tym, nie zachodzi konieczność uwzględnienia ochrony tego złoża w ustaleniach planu miejscowego.
- 5) **wymogi ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – poprzez wskazanie elementów zagospodarowania stanowiących dziedzictwo kulturowe obszaru (stanowiska archeologiczne) oraz objęcie ich ochroną ustaleniami planu;
- 6) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych** – uwzględniono poprzez ustalenie:
- a) zasad ochrony środowiska i przyrody, w tym dotyczących ochrony przed hałasem,
  - b) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych,
  - c) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu,
  - d) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu oraz zabudowy przemysłowej lub magazynowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą kwalifikowaną do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy,
  - e) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, których oddziaływanie na środowisko powoduje przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w tym w zakresie emisji gazów i pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych, w tym poza terenem, do

- którego inwestor posiada tytuł prawny; zakaz nie dotyczy uzbrojenia terenu, w tym dróg;
- f) wymogi w zakresie ochrony powietrza, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony powierzchni ziemi, a także ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym;
  - g) nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności produkcyjno-usługowej, w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych w postaci wałów ziemnych o wysokości 3,5 m wraz z nasadzeniem wysokimi formami zimozielonymi, usytuowanych wzdłuż północnej granicy terenu 4U-P w granicach strefy zieleni izolacyjnej,
  - h) wyznaczone: teren zieleni naturalnej 1ZN oraz tereny zieleni urządzonej 1ZP,
  - i) ochronę powierzchni ziemi poprzez: gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki odpadami, utrzymania czystości i porządku oraz recyklingu pojazdów wycofanych z eksploatacji; obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych funkcji terenów; zakaz lokalizowania składowisk odpadów; zakaz lokalizowania instalacji przetwarzania odpadów, o ile w ustaleniach szczegółowych nie ustalono inaczej
  - j) kształtowanie zagospodarowania w zgodzie z wymogami przepisów prawa, w szczególności w zakresie dróg publicznych oraz uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
  - k) obowiązku dostosowania dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę oraz sieci telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach zagrożeń,
  - l) obowiązek urządzenia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
  - m) wyznaczenie przestrzeni publicznych i ustalenie dla nich obowiązku projektowania zagospodarowania terenu z zastosowaniem uniwersalnego projektowania;
- 7) **walory ekonomiczne przestrzeni** – poprzez częściowe utrzymanie istniejącego sposobu zagospodarowania oraz umożliwienie realizacji nowych inwestycji zaspokajających potrzeby właścicieli nieruchomości położonych w obszarze, pozostałych mieszkańców gminy oraz inwestorów; w szczególności wyznaczenie terenu z możliwością lokalizacji usług lub produkcji dających możliwość efektywnego zagospodarowania obszaru; obszar predysponowany jest do rozwoju funkcji wskazanych w planie ze względu na dogodne położenie komunikacyjne oraz dostęp do wszystkich niezbędnych sieci infrastruktury technicznej;
- 8) **prawo własności** – uwzględniono poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, w możliwie jak najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną; ustalenia projektu planu w zakresie układu komunikacyjnego, służą optymalnemu zagospodarowaniu i zapewnieniu prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych;
- 9) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – poprzez wskazanie na obowiązki, wynikające z przepisów prawa dotyczących obronności państwa, dostosowania: dróg publicznych, sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń oraz poprzez uwzględnienie przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa zobowiązujących do zgłoszenia właściwym organom nadzoru nad lotnictwem obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze;
- 10) **potrzeby interesu publicznego** – poprzez dopuszczenie realizacji celów publicznych w obszarze objętym planem, ustalenie zasad rozwoju uzbrojenia

terenu oraz umożliwienie dywersyfikacji źródeł pozyskiwania energii elektrycznej z wykorzystaniem źródeł odnawialnych;

- 11) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – uwzględniono poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej - południe**, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, oraz **zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** uwzględniono poprzez:
  - a) podanie do publicznej wiadomości informacji o przystąpieniu do sporządzenia dokumentu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu, zgodnie z wymogami przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawy 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*, w formie ogłoszeń w prasie, obwieszczeń zawieszonych na tablicy ogłoszeń oraz zamieszczonych w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza:
    - Prezydent Miasta Zgierza w dniu 22 lutego 2023 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków: do dnia 31 marca 2023 r.,
    - Prezydent Miasta Zgierza w dniu 12 sierpnia 2025 r. ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 24 września 2025 r.,
    - Prezydent Miasta Zgierza w dniu 28 października 2025 r. ponownie ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 9 grudnia 2025 r.,
    - Prezydent Miasta Zgierza w dniu 1 kwietnia 2026 r. ponownie ogłosił o wyłożeniu planu do publicznego wglądu, określając formę, miejsce i termin składania uwag: do dnia 7 maja 2026 r.,
  - b) udostępnienie projektu planu do wglądu w dniach od 19 sierpnia 2025 r. do 10 września 2025 r., od 4 listopada 2025 r. do 9 grudnia 2025 r. oraz od 1 kwietnia 2026 r. do 23 kwietnia 2026 r. w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Miasta Zgierza,
  - c) przeprowadzenie dyskusji publicznej w dniu 4 września 2025 r., 18 listopada 2025 r. oraz 14 kwietnia 2026 r.,
  - d) umożliwienie składania uwag i wniosków,
  - e) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych oraz udostępnianie dokumentacji prac planistycznych przez Urząd Miasta Zgierza,
  - f) projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień, zgodnie z wymaganiami art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*; w wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje;
- 13) **potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** – poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w tym w zakresie zaopatrzenia w wodę oraz ustalenie ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401

Niecka Łódzka oraz ujęcia wód zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki wodami;

- 14) **potrzebę zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego** – poprzez ustalenie: zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 15) **potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej** – nie dotyczy, przedmiotowy obszar to obszar zurbanizowany położony w centrum miasta Zgierza.

Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu, Prezydent Miasta Zgierza **ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski i uwagi zgłaszane m.in. przez organy i instytucje uprawnione do opiniowania, uzgadniania projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, organy i instytucje biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane, w tym mieszkańców obszaru, właścicieli nieruchomości w jego granicach oraz potencjalnych inwestorów.

Projektowane przeznaczenie terenów kształtowano w sposób racjonalny i nie ingerujący w interesy prywatne, mając na względzie potrzeby interesu publicznego o znaczeniu zarówno lokalnym, jak i ponadlokalnym. Przyjęte wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego stanu zagospodarowania oraz ustaleń Studium. Ich dobór służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu ładu przestrzennego. W toku prac nad planem rozważane były różne rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne. Spośród rozpatrywanych wariantów, zarówno w zakresie rozwiązań przestrzennych jak i sformułowań ustaleń Planu wybrano te najbardziej optymalne biorąc pod uwagę potrzeby ochrony środowiska i inne wymogi przepisów odrębnych, interes Miasta oraz oczekiwania mieszkańców.

Zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym **sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – tereny znajdujące się w obszarze planu są obecnie obsługiwane przez drogę wojewódzką znajdująca się na północy obszaru. Zakłada się utworzenie obsługi komunikacyjnej terenów przez nowo projektowane drogi klasy dojazdowej; ustalenia Planu mają służyć umożliwieniu intensyfikacji zagospodarowania obszaru oraz poprawieniu sieci dróg, w sposób umożliwiający jego efektywne wykorzystanie;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nowa zabudowa, będzie stanowiła uzupełnienie istniejącego zagospodarowania obszaru oraz wprowadzenia nowych funkcji w postaci terenów usług lub produkcji. Projektowane obiekty będą posiadały dostęp istniejących lub planowanych do dróg publicznych.

- Poszczególnymi elementami układu komunikacyjnego tej części Gminy prowadzone są lub mogą być prowadzone trasy komunikacji publicznej;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez obowiązek projektowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
  - 4) zaplanowanie nowej zabudowy jako uzupełnienie istniejącej zabudowy zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru – projektowane tereny zabudowy stanowią rozszerzenie zasięgu terenów już zabudowanych, posiadają dostęp do sieci komunikacyjnej oraz wyposażenie w sieci infrastruktury technicznej pozwalające na obsługę zabudowy zarówno istniejącej jak i projektowanej, przy jednoczesnym zapewnieniu niezakłóconego funkcjonowania sąsiednich terenów mieszkaniowych. Zaplanowano nową zabudowę również z zachowaniem odpowiednich stref separacyjnych oraz zasad ładu przestrzennego.

**Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania**

Zgodnie z wymogiem art. 32 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Prezydent Miasta Zgierza dokonał analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Wyniki analizy przekazał Radzie Miasta Zgierza. W dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Zgierza, zgodnie z art. 32 ust 2 ww. ustawy, podjęła uchwałę Nr LV/714/18 w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zgierza*.

Przedmiotowy obszar posiada w części obowiązujący planu miejscowy przyjęty uchwałą Nr XLII/444/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 maja 2002 r. Sporządzenie nowego Planu zapewni warunki dla właściwego ukształtowania jego zagospodarowania w zgodzie z obowiązującą polityką przestrzenną Miasta oraz zasadami zrównoważonego rozwoju. Rozwiązania projektu planu są więc zgodne z wynikami ww. analizy.

W trakcie prac nad sporządzeniem projektu planu Prezydent Miasta Zgierza dokonał kolejnej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, a Rada Miasta Zgierza podjęła uchwałę nr LXXIII/1108/2024 z dnia 21 marca 2024 r. w sprawie *aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zgierza*. W wynikach analizy wskazano, że „Zasadne jest kontynuowanie prac nad sporządzeniem i uchwaleniem miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania.” Przedmiotowy projekt planu należy do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego będących w trakcie opracowania wskazanych w ww. analizie.

Biorąc powyższe pod uwagę należy uznać, że przystąpienie i sporządzenie *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej - południe* jest zasadne i zgodne z wynikami ww. analizy.

Sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania w planie wskazano we wcześniejszej części uzasadnienia w ramach wskazania w jaki sposób uwzględnione zostały wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami.

#### **Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Sporządzona dla potrzeb projektu planu, zgodnie z wymogiem art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, prognoza skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, iż realizacja ustaleń projektu planu skutkować będzie wpływami do budżetu Miasta oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń Planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń projektu Planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w ust. 1 art. 7 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym*. Na obszarze objętym planem głównym zadaniem generującym wydatki będzie realizacja dróg dojazdowych oraz terenu zieleni urządzonej. Plan nie będzie generował kosztów w zakresie rozbudowy pozostałych sieci infrastruktury technicznej, w znacznej mierze zrealizowanych i wynikających z dotychczas przyjętych dokumentów. Wpływy do budżetu Miasta, obejmują dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (opłata planistyczna) oraz dochody z tytułu wzrostu podatku od nieruchomości.

Radzie Miasta Zgierza przedstawiono do uchwalenia projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulicy Aleksandrowskiej*, stanowiący treść uchwały, wraz z załącznikiem nr 1 w postaci rysunku planu, załącznikiem nr 2 w postaci rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag zgłoszonych do projektu planu oraz załącznikiem nr 3 dotyczącym rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

DREZYDENT  
MIASTA ZGIERZA  
*Przemysław Ścieszewski*

