

Projekt

z dnia 22 kwietnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXII/ /26

RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 30 kwietnia 2026 r.

**w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Południowej w obrębie A-4
w Aleksandrowie Łódzkim**

Na podstawie art. 7 ust. 4 i art. 8 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1436 oraz z 2026 r. poz. 252.).

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

§ 1. Ustala się lokalizację inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem i częścią usługową, zewnętrznej instalacji wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej, ciągów pieszo-jezdných, miejsc postojowych, terenów zielonych oraz zjazdów ulicy Południowej; do realizacji na działkach 102004_4.0004.488/1 i 102004_4.0004.488/4 przy ulicy Południowej 5 w Aleksandrowie Łódzkim.

§ 2. Granice terenu objętego inwestycją określa załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Dla całej inwestycji ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię użytkową mieszkania – 34 m²;
- 2) maksymalną powierzchnię użytkową mieszkania – 68,40 m²;
- 3) minimalną liczbę mieszkań – 25;
- 4) maksymalną liczbę mieszkań – 40.

§ 4. Planuje się realizację powierzchni handlowo-usługowej do wtórnego podziału i aranżacji o metrażu 238,80 m².

§ 5. W ramach zmian w dotychczasowym sposobie zagospodarowania i uzbrojeniu terenu przewiduje się:

- 1) demontaż istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego z częścią handlowo-usługową w parterze, garażu, miejsca postojowego do obsługi usług, nowych przyłączy wody i kanalizacji oraz zjazdu z ul. Południowej.

§ 6. 1. Planowany budynek zostanie podłączony do następujących sieci:

- 1) miejskiej sieci wodno-kanalizacyjnej i ciepłowniczej;
- 2) sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja;
- 3) sieci telekomunikacyjnej operatora funkcjonującego na terenie miasta.

2. Wody opadowe zostaną zagospodarowane na terenie posesji.

§ 7. Ustala się charakterystykę inwestycji mieszkaniowej:

- 1) zapotrzebowanie na wodę do celów bytowych z miejskiej sieci wodociągowej: 300 m³/m-c;
- 2) ilość odprowadzonych ścieków do miejskiej sieci kanalizacyjnej: 300 m³/m-c;
- 3) zapotrzebowanie na ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej: 270 kW;
- 4) zapotrzebowanie na energię z sieci elektroenergetycznej PGE: 400 kW;
- 5) liczba miejsc postojowych: 1/mieszkanie;
- 6) liczba miejsc postojowych do obsługi usług: 3;
- 7) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi;

§ 8. 1. Planowany sposób zagospodarowania terenu oraz charakterystyka zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) przewiduje się realizację budynku mieszkalnego wielorodzinnego o wysokości 4 kondygnacji nadziemnych, na parterze zaplanowano garaż, powierzchnię usługową, strefę wejściową do części mieszkalnej oraz pomieszczenia techniczne i porządkowe, na wyższych kondygnacjach zaplanowano mieszkania;
- 2) budynek zlokalizowany będzie w centralnej części nieruchomości;
- 3) w północno-wschodnim narożniku terenu zaplanowano w parterze część handlowo-usługową, do której obsługi prowadzi istniejący zjazd z ulicy Południowej;

- 4) miejsce postojowe do obsługi usług zlokalizowano przy zjeździe;
- 5) w południowo-wschodnim narożniku terenu zaplanowano wjazd do garażu zlokalizowanego w parterze budynku oraz pomieszczenie na odpady.

2. Koncepcja zagospodarowania terenu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 9. Charakterystyczne parametry techniczne inwestycji:

- 1) powierzchnia terenu inwestycji - 1977,0 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy- 1275,4 m²;
- 3) intensywność zabudowy - 1,72;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - 504,7 m²;
- 5) wysokość zabudowy - do 14 m, 4 kondygnacje;
- 6) minimalna liczba mieszkań – 25;
- 7) maksymalna liczba mieszkań – 40;
- 8) powierzchnia użytkowa mieszkalna - 1863,6 m²;
- 9) powierzchnia użytkowa usługowa- 238,8 m²;
- 10) ilość miejsc postojowych - 1/mieszkanie;
- 11) liczba miejsc postojowych do obsługi usług - 3 miejsca postojowe;
- 12) Dane charakteryzujące wpływ inwestycji na środowisko:
 - a) przedsięwzięcie pod względem funkcji, powierzchni przekształcanej i powierzchni parkingu nie osiąga progów określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 roku w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839 z późn. zm.), w związku z tym nie kwalifikuje się jako potencjalnie oddziałujące na środowisko,
 - b) budynek będzie zasilany w ciepło z ciepłociągu miejskiego, w związku z tym nie przewiduje się dodatkowych emisji związanych z ogrzewaniem i przygotowaniem ciepłej wody użytkowej,
 - c) budynek będzie podłączony do gminnego wodociągu i kanalizacji sanitarnej, w związku z tym nie wymaga poboru wód podziemnych ani odprowadzania ścieków do gruntu.

§ 10. Obiekty objęte inwestycją mieszkaniową zlokalizowane będą w obrębie A-4 miasta Aleksandrów Łódzki na działkach oznaczonych w ewidencji gruntów i księgach wieczystych: nr ewid. 488/1, 488/4 obręb A-4, KW LD1G/00074574/1.

§ 11. Nie wskazuje się nieruchomości, w stosunku do których decyzja o pozwoleniu na budowę inwestycji mieszkaniowej ma wywołać skutek, o którym mowa w art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących.

§ 12. Wskazuje się nieruchomości, o których mowa w art. 38 ust. 1 ustawy z dnia 5 lipca 2018 roku o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących: nr ewid. 90, obręb A-4, KW LD1G/00112052/5.

§ 13. Warunki wynikające z potrzeb ochrony środowiska i ochrony zabytków:

- 1) realizujący przedsięwzięcie jest zobowiązany przestrzegać zasad ochrony środowiska na obszarze prowadzenia prac, zawartych w obowiązujących przepisach i normach, w tym w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 roku - Prawo ochrony środowiska (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647; zm.: Dz. U. z 2024 r. poz. 1940, z 2025 r. poz. 303, poz. 1080, poz. 1812 i poz. 1863 oraz z 2026 r. poz. 426, M. P. z 2025 r. poz. 769 i poz. 1016.), a w szczególności w zakresie ochrony gleb, zieleni, naturalnego ukształtowania terenu i stosunków wodnych;
- 2) teren inwestycji jest zlokalizowany poza formami ochrony przyrody i ich otulinami, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 13; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 426.);
- 3) zgodnie z art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292; zm.: Dz. U. z 2025 r. poz. 1168 oraz z 2026 r. poz. 483.) dla terenu inwestycji obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjętego uchwałą nr LIX/423/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic: Bankowej, Okrzei oraz Południowej, a także ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjętego uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą uchwałą nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. oraz uchwałą nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku, gdzie zlokalizowana jest strefa ochrony konserwatorskiej "B" układu przestrzennego i obiektów zabytkowych.

§ 14. Niniejsza uchwała nie rodzi praw do terenu oraz nie narusza prawa własności i uprawnień osób trzecich.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 16. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXII/ /26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 30 kwietnia 2026 r.

Województwo: łódzkie
Powiat: zgierski
Jednostka ewidencyjna: 102004_4, Aleksandrów Łódzki - miasto
Obręb: 0004, Aleksandrów Łódzki 4
Działka: 488/1, 488/4

MAPA ZASADNICZA
SKALA 1:500
UWAGA!

Wartości rzędnych widoczne na niniejszej mapie występują w różnych układach wysokościowych!
Rzędne pozyskane z numerycznej bazy GESUT i BDOT500 przedstawiono
w układzie wysokościowym PL-EVRF 2007-NH (Amsterdam). Rzędne pozyskane z rastra
mapy analogowej przedstawiono w układzie wysokościowym KRONSZTADT60



Zgierz dn. 31.10.2025
Sporządził/ wydruk: Marcin Dutkiewicz

UWA

Wartości rzędnych widoczne na niniejszej mapie
Rzędne pozyskane z numerycznej bazy
w układzie wysokościowym PL-EVRF2007+
mapy analogowej przedstawiono w ukł



Województwo: łódzkie
Powiat: zgierski
Jednostka ewidencyjna: 102004_4, Aleksandrów Łódzki - miasto
Obręb: 0004, Aleksandrów Łódzki 4
Działka: 488/1, 488/4

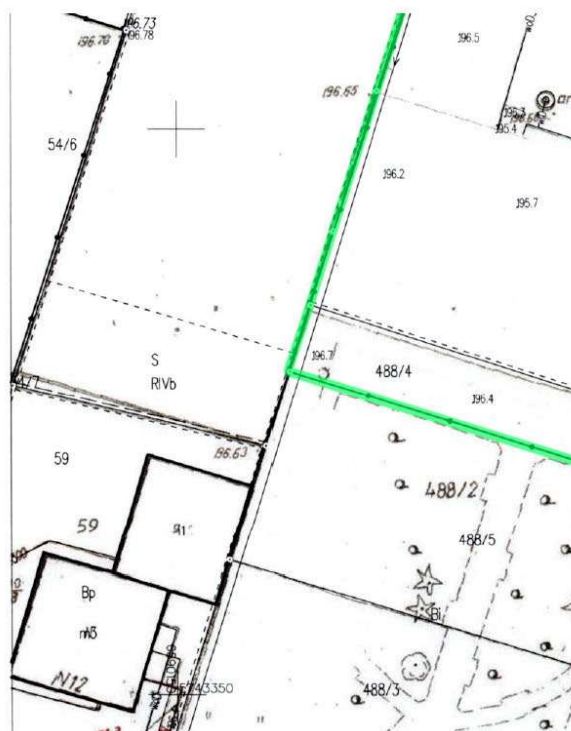
SADNICZA

A 1:500

AGA!

występują w różnych układach wysokościowych!
izy GESUT i BDOT500 przedstawiono
NH (Amsterdam).Rzędne pozyskane z rastra
adzie wysokościowym KRONSTADT60



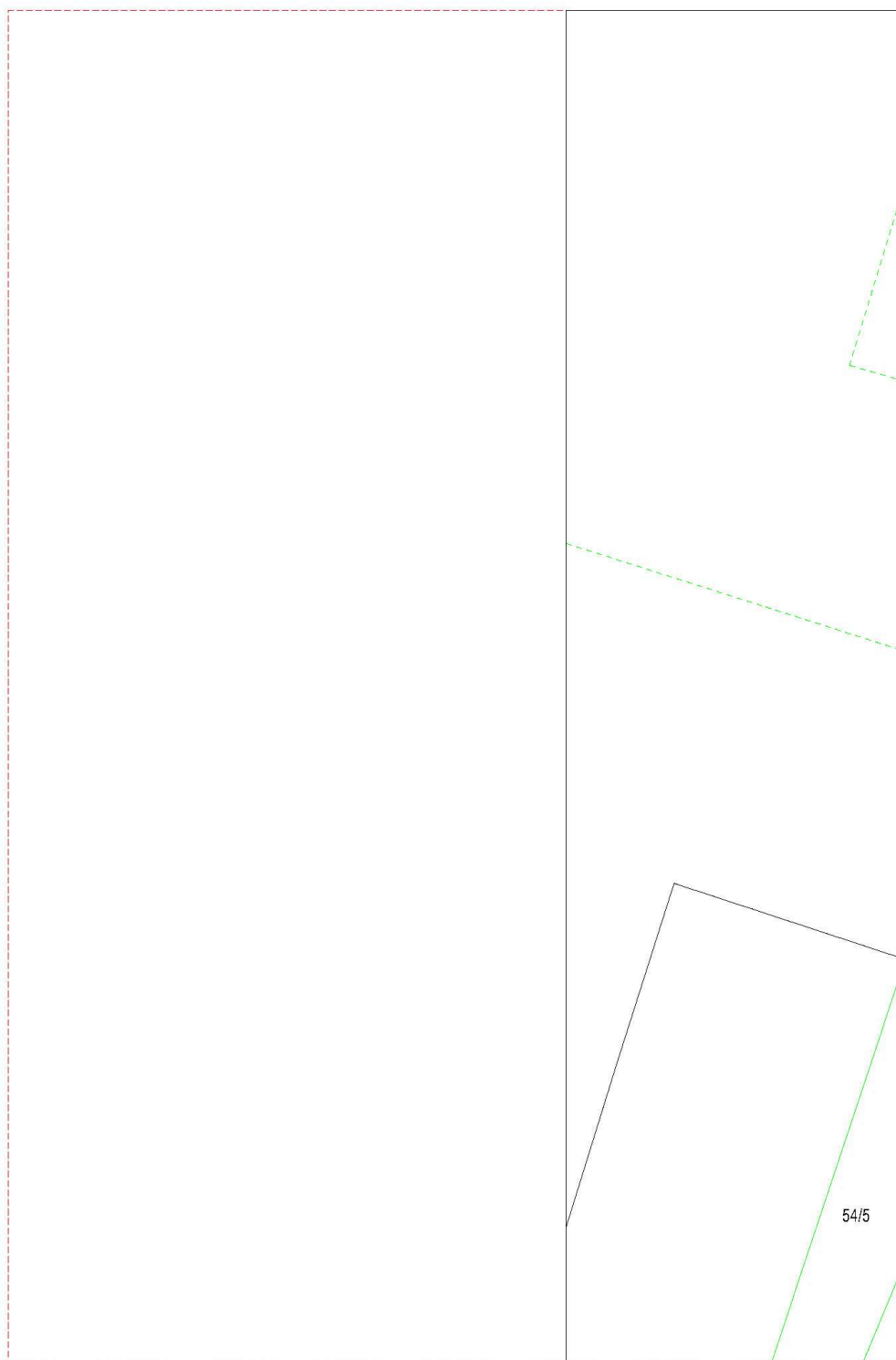


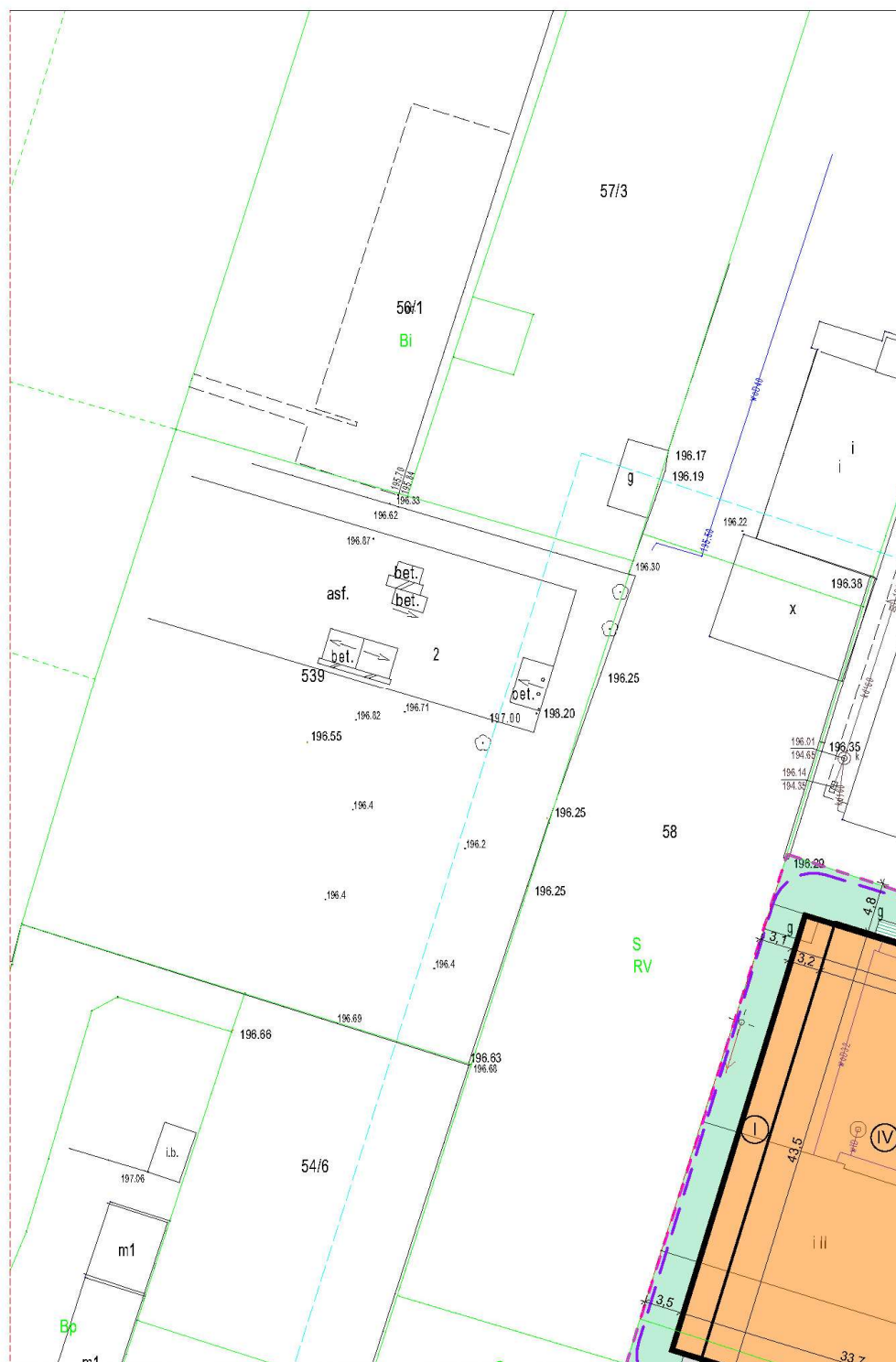
Zgierz dn. 31.10.2025
Sporządził(a) wydruk: Marcin Dutkiewicz

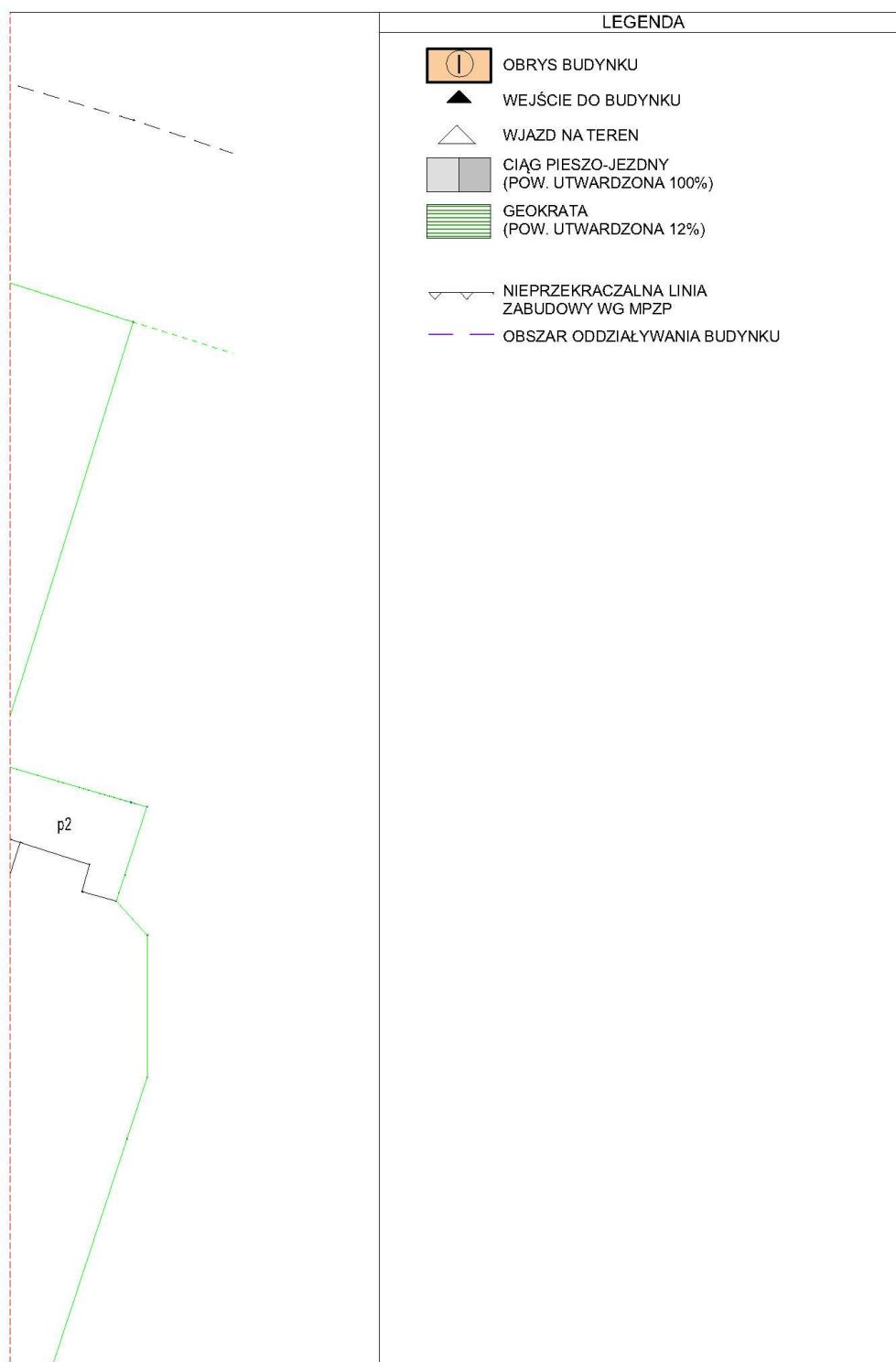


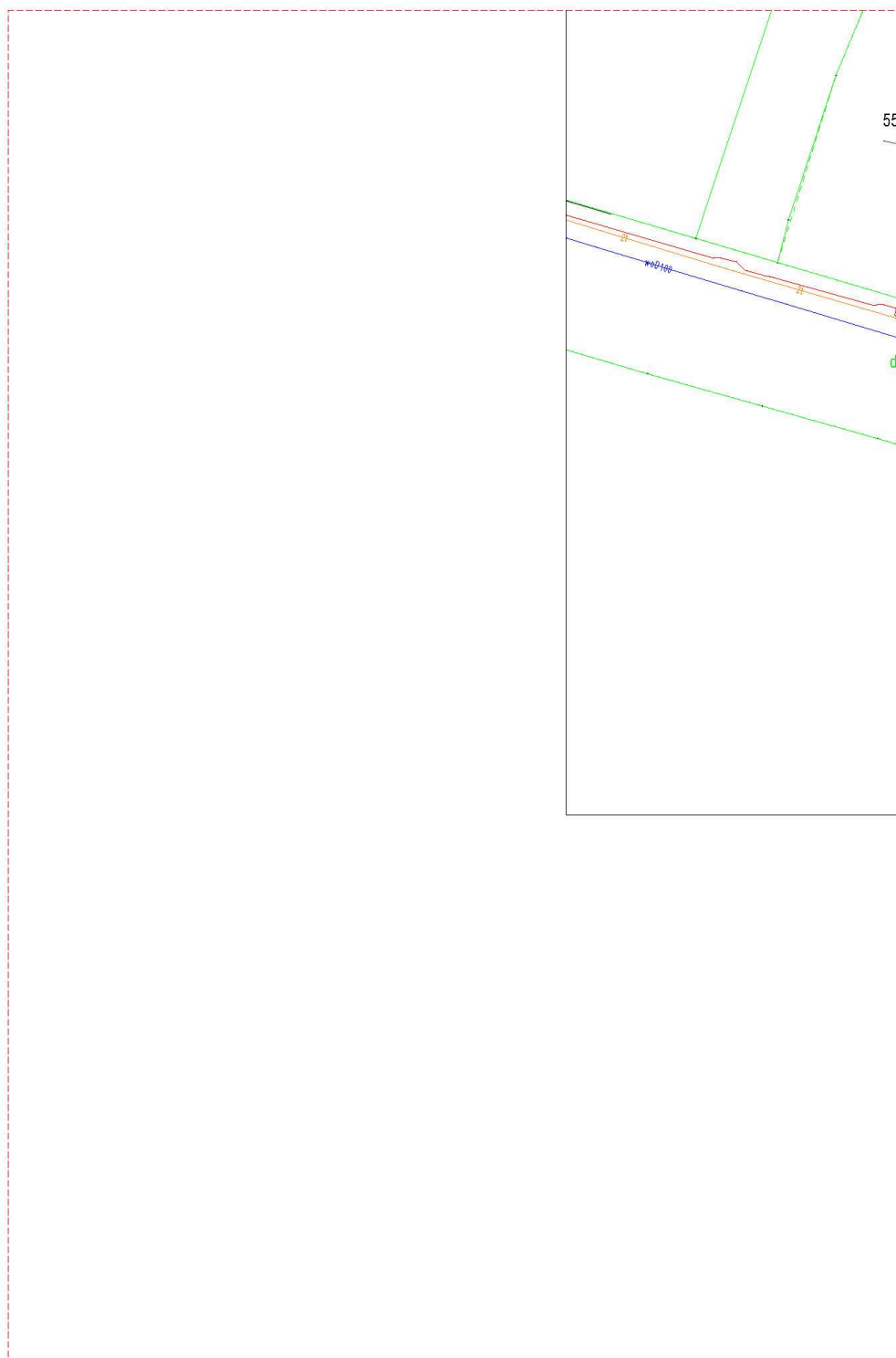
Załącznik nr 2 do uchwały nr XXII/ /26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 30 kwietnia 2026 r.

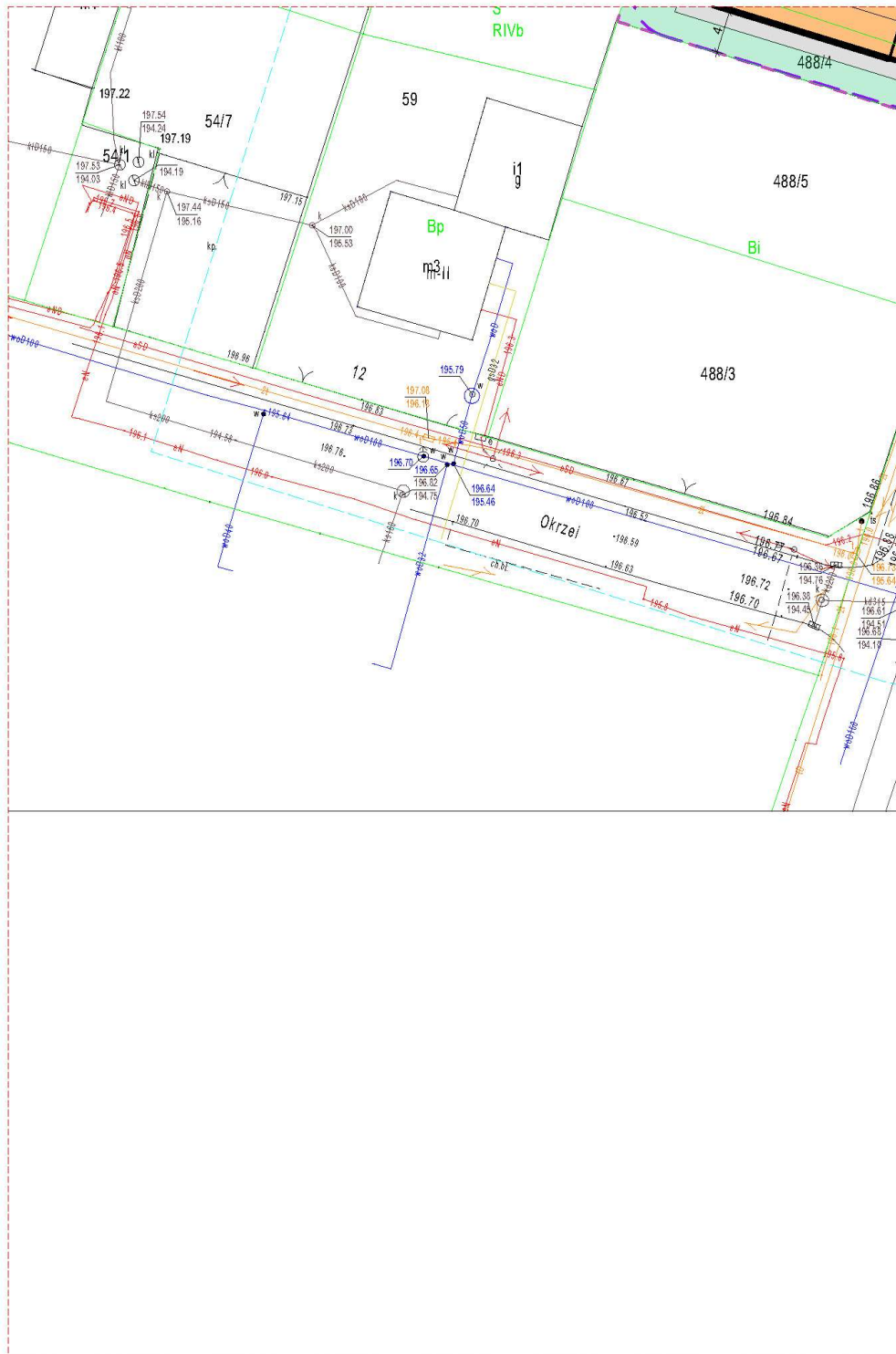




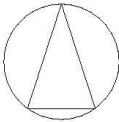










Pn 	
GENERALNY PROJEKTANT: N-LIW SP. Z O.O. N-LIW SP. Z O.O. UL. A. STRUGA 78, LOK. A11, 90-139 ŁÓDŹ	
PROJEKTANT ARCHITECTURY: ATELIERNAWROT ATELIER NAWROT Adam Nawrot +48 660 41 98 98 adam@atelier-nawrot.pl	
TEMAT: BUDYNEK MIESZKALNY WIELORODZINNY WRAZ Z GARAŻEM I CZĘŚCIĄ USŁUGOWĄ	
ADRES, DZIAŁKA: POŁUDNIOWA 5, OBRĘB: ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI 4, DZ. NR 488/1, 488/4	
STADIUM: PROJEKT KONCEPCYJNY	
OPRACOWANIE: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
PROJEKTANCI: MGR INŻ. ARCH. ADAM NAWROT UPR. NR 4/B-912/LOOIA/10 MGR INŻ. ARCH. MARTA SZYCHOWSKA PROJEKTANCI: MGR INŻ. ARCH. ANNA GLISZCZYŃSKA UPR. NR 2/LOOKK/2023 INSTALACJE I SIECI SANITARNE: MGR INŻ. PIOTR RUPP UPR. NR 124/97/WŁ INSTALACJE I SIECI ELEKTRYCZNE: INŻ. ROBERT NAWROT ŁÓD/5078/PWBE/23	
RYSUNEK: PROJEKT ZAGOSPODAROWANIA TERENU	
SKALA: 1:500	DATA: Luty 2026
RYS. NUMER: PZT.1	
2025 - NINIEJSZY PROJEKT JEST OPRACOWANIEM AUTORSKIM I PODLEGA OCHRONIE PRAWNEJ	

UZASADNIENIE

W dniu 21 listopada 2025 roku inwestor wystąpił z wnioskiem o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, polegającej na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z garażem i częścią usługową, zewnętrznymi instalacjami wody, kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej, wewnętrznej linii zasilającej energii elektrycznej, ciągami pieszo-jezdnymi, miejscami postojowymi, terenami zielonymi oraz zjazdami z ulicy Południowej; do realizacji na działkach 488/1 i 488/4 położonej w obrębie A-4 przy ulicy Południowej 5 w Aleksandrowie Łódzkim, na podstawie ustawy z dnia 5 lipca 2018 r. o ułatwieniach w przygotowaniu i realizacji inwestycji mieszkaniowych oraz inwestycji towarzyszących (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1754.), zwanej dalej specustawą mieszkaniową.

Zgodnie z art. 7 ust. 1 specustawy mieszkaniowej inwestor, który zamierza zrealizować inwestycję mieszkaniową, występuje za pośrednictwem burmistrza do właściwej miejscowo rady gminy z odpowiednim wnioskiem, a rada gminy podejmuje uchwałę o ustaleniu lub odmowie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę stan zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy oraz potrzeby i możliwości rozwoju gminy, wynikające z ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przygotowanie inwestycji mieszkaniowej w trybie specustawy mieszkaniowej wymaga opracowania przez inwestora wniosku o określonych w ustawie wymaganiach, przeprowadzenia procedury upublicznienia wniosku oraz opiniowania i uzgodnienia z właściwymi instytucjami. Wymogi te zostały spełnione.

Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego pismem z dnia 24 listopada 2025 roku wezwał inwestora na podstawie art. 7 ust. 9 specustawy mieszkaniowej do uzupełnienia wniosku o:

1) Określenie minimalnego udziału powierzchni ogólnodostępnego, nieogrodzonego urządzanego terenu wypoczynku oraz rekreacji lub sportu zlokalizowanego w ramach powierzchni biologicznie czynnej na terenie inwestycji mieszkaniowej,

2) Wskazania nieruchomości, według katastru nieruchomości oraz księgi wieczystej, jeżeli została założona, na których mają być zlokalizowane obiekty objęte inwestycją mieszkaniową,

- 3) Wskazania miejsc postojowych do obsługi usług, należy wskazać liczbę miejsc postojowych,
- 4) Uzupełnienia koncepcji urbanistyczno-architektonicznej o wymogi określone w art. 6 ust 1-2 specustawy mieszkaniowej,
- 5) Wskazania, że osoba sporządzająca koncepcję urbanistyczno-architektoniczną, spełnia wymogi o których mowa w art. 6 ust. 4 specustawy mieszkaniowej.

W dniu 3 grudnia 2025 roku inwestor złożył uzupełniony wniosek w odpowiedzi na pismo Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego z dnia 24 listopada 2025 roku. Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego 8 grudnia 2025 roku na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim oraz na tablicy ogłoszeń, poinformował o możliwości składania uwag przez zainteresowanych do udostępnionego wniosku w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W powyższym terminie nie wniesiono uwag.

Kolejno Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego pismem z dnia 11 grudnia 2025 roku zawiadomił o możliwości przedstawienia odpowiednio opinii i uzgodnień następujące organy:

- Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie,
- Zarząd Zlewni w Łowiczu,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Architektury i Budownictwa,
- Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Łodzi,
- Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi,
- Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi,
- Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejskowy w Łodzi,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach (wg właściwości przekazano do Łodzi),
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej,
- Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,

- Wojewódzką Komendę Policji,
- Zarząd Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Regionalnego Województwa Łódzkiego,
- Państwową Służbę Ochrony Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Departament Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej,
- Zarząd Województwa Łódzkiego Departament Geodezji, Kartografii i Geologii, Wydział Geologii i Koncesji Geologicznych,
- Wydział Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Na zawiadomienie odpowiedziały następujące organy:

1) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi pismem nr ZS.224.3.1400.2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku

2) Zarząd Województwa Łódzkiego pismem nr BPRWŁ.ZP.405.17.2025 z dnia 15 grudnia 2025 roku,

3) Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem nr ZK-III.745.2.2025 z dnia 17 grudnia 2025 roku,

4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi pismem nr CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0731.1132.2025 z dnia 16 grudnia 2025 roku,

5) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem nr WUOZ-PP.5151.4548.2025.KP z dnia 19 grudnia 2025 roku,

6) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi pismem nr WPN.612.5169.2025.MB z dnia 30 grudnia 2025 roku,

7) Zarząd Zlewni w Łowiczu pismem nr WL.ZPU.524.2.2025.MPo z dnia 19 grudnia 2025 roku,

8) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Aleksandrowie Łódzkim, protokół z posiedzenia z dnia 18 grudnia 2025 roku,

9) Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa. Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim pismem nr IR.7021.2.206.2025.RM z dnia 31 grudnia 2025 roku,

10) Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi pismem nr NS OZNS.9022.897.2025.UR z dnia 2 stycznia 2026 roku.

Wymienione organy zaopiniowały lub uzgodniły wniosek bez uwag, z wyjątkiem negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która zauważyła, że *„inwestycja nie spełnia ustaleń sformułowanych dla strefy ochrony konserwatorskiej strefy B, którą wyznaczono dla objęcia ochroną historyczną układu przestrzennego centralnej części miasta. W ramach strefy ochrony podlega między innymi zachowanie charakteru pierzei i skali zabudowy, a ustalono dla niej między innymi, że w przypadku wymiany zabudowy należy zachować skalę zabudowy i jej charakter, kąt nachylenia połaci dachowych, materiał pokrycia dachu, materiał oraz podział elewacji. Warunkiem uzyskania pozytywnej opinii jest więc zaprogramowanie budynku o dachu przynajmniej dwuspadowym o kalenicy głównej równoległej lub prostopadłej do ulicy Południowej”*.

W piśmie od Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa zawarto następujące uwagi:

- 1. w MPZP teren działki przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową - niezgodność z zapisami, planowana jest zabudowa wielorodzinna,*
- 2. z uwagi na lokalizację w ww. budynku części usługowej brak jest dostatecznej ilości miejsc postojowych dla osób korzystających z ww. usług - jedno miejsce postojowe spowoduje konieczność parkowania pojazdów w pasie drogowym, który nie jest do tego przeznaczony i w chwili obecnej występują problemy z parkowaniem w ww. lokalizacji.*
- 3. brak jest informacji na temat zagospodarowania wód opadowych z terenu ww. nieruchomości, zgodnie z art. 234 Ustawy Prawo Wodne (Dz. U. 2017, poz. 1566, ze zm.). Dodatkowo pragniemy zaznaczyć, że teren ww. nieruchomości jest terenem ściśle zabudowanym z powierzchnią biologicznie czynną na poziomie 10%. Należałoby uwzględnić właściwie gospodarowanie wodami opadowymi, aby nie powodować szkód na terenach sąsiednich.*

4. z uwagi na charakter zabudowy wielorodzinnej brak jest informacji o budowie placów zabaw dla dzieci zgodnie z §40 [Place zabaw i miejsca rekreacyjne] - Warunki techniczne jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie tj. Plac zabaw dla dzieci dostępny również dla osób ze szczególnymi potrzebami wykonuje się w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, a także w przypadku budowy zespołu budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w którym liczba mieszkań przekracza 20, przy czym co najmniej 30% placu zabaw dla dzieci znajduje się na terenie biologicznie czynnym.

Pozostałe wyszczególnione w specustawie mieszkaniowej organy nie przedstawiły opinii/uzgodnienia w wyznaczonym terminie. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi. W dniu 26 stycznia 2026 roku inwestor złożył wyjaśnienia co do przedstawionej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej oraz uwag Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa. *"W odniesieniu do uwag zawartych w protokole Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej z dnia 18 grudnia 2025 roku, pozwalam sobie wyrazić opinię, że ukształtowanie dachu (dach płaski) nie jest wynikiem tylko nawiązania do sąsiadującego pawilonu handlowego. Tego rodzaju ukształtowanie połaci dachowych występuje dość powszechnie w okolicznej zabudowie stanowiącej kontekst dla przedmiotowej inwestycji. Chociażby budynki przy ul. Południowej 6, Południowej 13 czy Wojska Polskiego 28. Uzupełniając dodam, że za zachodnią granicą działki znajduje się teren objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (UMŚ), dla którego dopuszcza się stosowanie dachów płaskich. Zarówno teren będący przedmiotem wniosku jak i ww. teren sąsiedni leżą w tych samych terenach funkcji oznaczonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki. Dodatkowo należy zaznaczyć, że przedmiotowy wniosek został uzgodniony przez Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków postanowieniem znak WUOZ-PP.5151.4548.2025.KP z dnia 19 grudnia 2025 roku, gdzie Wojewódzki Konserwator Zabytków nie wniósł uwag do ukształtowania zabudowy. W odniesieniu do informacji Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim (znak. IR.7021.2.206.2025.RM z dnia 31.12.2025r.) wyjaśniam:*

1. Wniosek o ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest wynikiem przede wszystkim częściowej niezgodności funkcji z zapisami MPZP.

2. Zgodnie z zapisami MPZP dla tego terenu jest wymóg zapewnienia 1 m.p. na 250m² powierzchni usługowej. Z uwagi na to, że planuje się powierzchnię usługową na poziomie 238,8m², warunek ten został spełniony.

3. Powierzchnia biologicznie czynna dla tego przedsięwzięcia przekracza 20% powierzchni terenu. Na tym etapie zakłada się odprowadzenie wód opadowych na tereny aktywne przyrodniczo z uwzględnieniem retencjonowania z wykorzystaniem deszczówki do celów gospodarczych oraz awaryjnym wywozem nadwyżek. Jednocześnie wnosi się o możliwość podłączenia nieruchomości do istniejącej w ulicy sieci kanalizacji deszczowej. Biorąc pod uwagę ograniczone możliwości odbioru wód opadowych przez istniejącą sieć zakłada się retencjonowanie wód opadowych i odprowadzenie ich sukcesywnie w ograniczonej ilościach poprzez odpowiednio dobrany ogranicznik wypływu.

4. Zgodnie z (WT) §40 ust. 14 pkt. 1 w przypadku budowy jednego budynku mieszkalnego wielorodzinnego, w którym liczba mieszkań przekracza 20, dopuszcza się niewykonanie placu zabaw dla dzieci, gdy odległości do 750 m, liczonej jako droga dojścia ogólnodostępną trasą dla pieszych, od granicy działki, na której znajdują się budynek, istnieje publicznie dostępny plac zabaw dla dzieci. W odległości 650 m od planowanej inwestycji znajdują się ogólnodostępny plac zabaw na Placu Kościuszki, natomiast w odległości 400 m znajdują się SkatePark przy ul. Bankowej. W związku z powyższym warunki te zostały spełnione.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim pismem GG-GP.670.1.2025.MM z dnia 29 stycznia 2026 roku, poinformował inwestora na podstawie art. 7 ust. 5 specustawy mieszkaniowej o wydłużeniu o 30 dni terminu podjęcia uchwały, jako powód opóźnienia wskazano termin ustosunkowania się inwestora do zebranych w trakcie procedury opinii i uzgodnień uwag.

W dniu 27 lutego 2026 roku inwestor złożył uzupełnienie (modyfikacje) wniosku. W związku z art. 7 ust. 16 *"do czasu podjęcia uchwały, o której mowa w ust. 4, inwestor może modyfikować wniosek, o którym mowa w ust. 1. Modyfikacja wniosku może wynikać w szczególności ze zgłoszonych uwag, uzyskanych opinii oraz dokonanych uzgodnień. W przypadku modyfikacji wniosku przepisy ust. 1-15 stosuje się"* Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego dnia 2 marca 2026 roku na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim oraz na tablicy ogłoszeń, poinformował o możliwości składania uwag przez zainteresowanych do udostępnionego wniosku w terminie 21 dni od dnia zamieszczenia wniosku na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej. W powyższym terminie nie wniesiono uwag.

Kolejno Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego pismem z dnia 4 marca 2026 roku zawiadomił o możliwości przedstawienia odpowiednio opinii i uzgodnień następujące organy:

- Gminną Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną,
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie,
- Zarząd Zlewni w Łowiczu,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Geodezji, Kartografii i Katastru,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Ochrony Środowiska, Rolnictwa i Leśnictwa,
- Starostwo Powiatowe w Zgierzu Wydział Architektury i Budownictwa,
- Regionalną Dyрекcję Lasów Państwowych w Łodzi,
- Regionalną Dyрекcję Ochrony Środowiska w Łodzi,
- Komendę Wojewódzką Państwowej Straży Pożarnej w Łodzi,
- Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego,
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi,
- Agencję Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach (wg właściwości przekazano do Łodzi),
- Nadwiślański Oddział Straży Granicznej,
- Łódzki Urząd Wojewódzki w Łodzi Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego,
- Wojewódzką Komendę Policji,
- Zarząd Województwa Łódzkiego za pośrednictwem Biura Planowania Regionalnego Województwa Łódzkiego,

- Państwową Służbę Ochrony Zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- Ministerstwo Klimatu i Środowiska, Departament Nadzoru Geologicznego i Polityki Surowcowej,
- Zarząd Województwa Łódzkiego Departament Geodezji, Kartografii i Geologii, Wydział Geologii i Koncesji Geologicznych,
- Wydział Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

Na zawiadomienie odpowiadały następujące organy:

1) Regionalna Dyrekcja Lasów Państwowych w Łodzi pismem nr ZS.224.3.302.2026 z dnia 9 marca 2026 roku,

2) Zarząd Województwa Łódzkiego pismem nr BPRWŁ.ZP.405.17.2025 z dnia 25 marca 2026 roku,

3) Łódzki Urząd Wojewódzki, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego pismem nr ZK-III.745.3.2026 z dnia 20 marca 2026 roku,

4) Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Łodzi pismem nr CWCR_OZ_Łódź-WWiZ.0731.242.2026 z dnia 9 marca 2026 roku,

5) Łódzkiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pismem nr WUOZ-PP.5151.1263.2026.AD z dnia 25 marca 2026 roku,

6) Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Łodzi pismem nr WPN.612.929.2026.KPi z dnia 25 marca 2026 roku,

7) Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej Zarząd Zlewni Wisły Mazowieckiej w Warszawie pismem nr W.RPU.430.2.2026.MPo z dnia 12 marca 2026 roku,

8) Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Aleksandrowie Łódzkim, protokół z posiedzenia z dnia 17 marca 2026 roku,

9) Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa. Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim pismem nr IR.7021.2.206.2025.RM z dnia 18 marca 2026 roku,

10) Łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w Łodzi pismem nr NS OZNS.9022.189.2026.UR z dnia 23 marca 2026 roku.

Wymienione organy zaopiniowały lub uzgodniły wniosek bez uwag, z wyjątkiem negatywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, która podtrzymała stanowisko z posiedzenia z dnia 18 grudnia 2025 roku oraz Wydziału Inwestycji, Gospodarki Odpadami i Rolnictwa, który podtrzymał uwagi z pisma z dnia 31 grudnia 2025 roku. Pozostałe wyszczególnione w specustawie mieszkaniowej organy nie przedstawiły opinii/uzgodnienia w wyznaczonym terminie. Stanowiska organów zostały przekazane inwestorowi.

Obszar inwestycji objęty jest ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Działki nr ewid: 488/1 oraz 488/4 objęte są uchwałą nr LIX/423/22 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 22 września 2022 roku w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic: Bankowej, Okrzei oraz Południowej, który ustala przeznaczenie o symbolu 2MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług. Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęte uchwałą nr L/517/13 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 listopada 2013 r., ze zmianą przyjętą Uchwałą Nr XXVIII/283/16 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 września 2016 r. oraz Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku, przewiduje przeznaczenie MUC – Tereny zabudowy śródmiejskiej wielofunkcyjnej: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz tereny usług centrotwórczych typu: handel, usługi finansowe, administracja, gastronomia, turystyka, usługi publiczne.

Zgodnie z art. 5 ust. 3 specustawy mieszkaniowej, inwestycję mieszkaniową lub inwestycję towarzyszącą realizuje się niezależnie od istnienia lub ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod warunkiem, że jest zgodna z planem ogólnym gminy, oraz nie jest sprzeczna z uchwałą o utworzeniu parku kulturowego. Zgodnie z art. 64 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i 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.) do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, w przepisach ustaw zmienianych niniejszą ustawą, z wyjątkiem ustawy zmienianej w art. 26, odnoszących się do planu ogólnego gminy, przez plan ogólny gminy należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, z wyjątkiem spraw uchwalania planów ogólnych gminy. Warunek został spełniony – dopuszczalną funkcją zabudowy

jest zabudowa śródmiejskiej wielofunkcyjna: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, gmina nie podjęła uchwały o utworzeniu parku kulturowego.

Inwestor spełnił warunki lokalizacji inwestycji mieszkaniowej wynikające ze specustawy mieszkaniowej, a w szczególności przedstawił koncepcję urbanistyczno-architektoniczną oraz spełnił standardy lokalizacji i realizacji inwestycji mieszkaniowych wykazując, że planowana inwestycja znajduje się na terenie, który:

- a) ma zapewniony dostęp do drogi publicznej (art. 17 ust. 1 pkt 1) – z ul. Południowej,
- b) ma zapewniony dostęp do istniejącej sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej (art. 17 ust. 1 pkt 2) oraz istniejącej sieci elektroenergetycznej (art. 17 ust. 1 pkt 3) poprzez:
 - przyłącze wodociągowe – z istniejącej sieci w ul. Południowej,
 - przyłącze kanalizacyjne – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej w ul. Południowej,
 - przyłącze energetyczne – sieci elektroenergetycznej PGE Dystrybucja,
- c) znajduje się w odległości:
 - 120 m od przystanku „Wojska Polskiego - Południowa”(art. 17 ust. 2 pkt 1),
 - nie dalej niż 3000 m znajdują się szkoły podstawowe, które są w stanie przyjąć nie mniej niż 7% planowanej liczby mieszkańców inwestycji mieszkaniowej (art. 17 ust. 2 pkt 2) – spełnienie warunku oceniono na podstawie zaświadczenia Burmistrza Aleksandrowa Łódzkiego nr Ed.4450.44.2025HB z dnia 20 listopada 2025 roku załączonego do wniosku.

Ponadto wskazano, że inwestycja mieszkaniowa spełnia wymóg dostępu do urządzonych terenów wypoczynku oraz rekreacji lub sportu o powierzchni stanowiącej co najmniej iloczyn planowanej liczby mieszkańców oraz wskaźnika wynoszącego 4 m² i w odległości nie większej niż 3000 m (art. 17 ust. 4 specustawy):

- MOSiR im. Włodzimierza Smolarka (odległość 1400m),
- basen Olimpijczyk przy ul. Bankowej (odległość 350m),
- stadion lekkoatletyczny przy ul. Bankowej (odległość 300m),
- Park na Placu Kościuszki (odległość 650m).

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art. 7 ust. 17 specustawy mieszkaniowej, Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przedłożył Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projekt uchwały w sprawie: ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej przy ul. Południowej na działkach 488/1 i 488/4 w obrębie A-4 w Aleksandrowie Łódzkim wraz z opiniami oraz wynikiem dokonanych uzgodnień, a także opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Aleksandrów Łódzki oraz prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego Miasta Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu A-4 w rejonie ulic: Bankowej, Okrzei oraz Południowej.

Podjęcie uchwały o ustaleniu inwestycji mieszkaniowej wiąże się również z oceną stanu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych na terenie gminy. Zauważyć należy, że zgodnie z bilansem terenów zawartym w studium, na terenie gminy występują niezainwestowane obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową. Stopień konsumpcji tych terenów nie jest jednakowy na obszarze miasta i gminy. Obszar miasta wyróżnia się większym wykorzystaniem terenów mieszkaniowych. Ponadto, analizując ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę, należy stwierdzić, że przeważająca ich część to tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, natomiast tereny niezainwestowane o funkcji wielorodzinnej to około 12,4 ha (stan na 2016 r.). Głównym celem polityki przestrzennej Gminy Aleksandrów Łódzki jest racjonalne i efektywne gospodarowanie jej zasobami, w myśl zasady zrównoważonego rozwoju. Podkreślenia wymaga fakt, że dla terenu inwestycji, studium dopuszcza funkcję mieszkaniową wielorodzinną. W związku z tym ustalenie lokalizacji inwestycji mieszkaniowej jest zasadne.