

UCHWAŁA NR XXIV/ /26

RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 25 czerwca 2026 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust.1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. 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.) a także w nawiązaniu do uchwały Nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów zmienionej uchwałą Nr XI/105/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 r. oraz uchwałą Nr XIX/165/26 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 stycznia 2026 r. w sprawie zmiany uchwały nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów, po stwierdzeniu, iż niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń „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 Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 r., Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów, zwaną dalej „planem miejscowym”.

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Granice obszarów objętych planem miejscowym zostały wyznaczone na załącznikach graficznych nr 1.1 i 1.2 do niniejszej uchwały, zgodnie z granicami określonymi na załączniku graficznym do uchwały Nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 roku zmienionej uchwałą Nr XI/105/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 r. oraz uchwałą Nr XIX/165/26 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 21 stycznia 2026 r.

§ 2. Integralną częścią uchwały są załączniki graficzne nr 1.1 i 1.2, sporządzone w skali 1:1000, zwane dalej „rysunkiem planu miejscowego”.

§ 3. Plan miejscowy składa się z:

- 1) części tekstowej, którą stanowi niniejsza uchwała, zwanej dalej „uchwałą”;
- 2) części graficznej, którą stanowi rysunek planu miejscowego, będącej załącznikami nr 1.1 i 1.2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, będącego załącznikiem nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będących załącznikiem nr 3 do uchwały.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach o maksymalnym nachyleniu do 12°;
- 2) **jaskrawej kolorystyce** – należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia, kontrastujące z kolorami występującymi w krajobrazie, z wyjątkiem kolorów achromatycznych;
- 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 prac ziemnych lub przy

dokonywaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, wyznaczone na rysunku planu miejscowego, którego nie może przekroczyć usytuowanie nadziemnej części budynku w kierunku linii rozgraniczającej tereny, o ile ustalenia uchwały nie stanowią inaczej;
- 5) **obsłudze komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć dostęp do drogi publicznej w rozumieniu przepisów z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego;
- 6) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć funkcje zabudowy, a także sposoby zagospodarowania działek, z wyjątkiem towarzyszących sposobów zabudowy i zagospodarowania, oraz rodzaje działalności dopuszczone na terenie, przy czym przeznaczenie:
 - a) podstawowe terenu:
 - może występować na działce i w budynkach na niej zlokalizowanych w sposób samodzielny lub niesamodzielny,
 - będzie dominowało w przypadku występowania w granicach działki budowlanej zarówno przeznaczenia podstawowego jak i uzupełniającego,
 - b) uzupełniające terenu może jedynie współwystępować z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 8) **towarzyszącym sposobie zabudowy i zagospodarowania** – należy przez to rozumieć sposoby zabudowy i zagospodarowania jakie mogą wyłącznie dopełniać przeznaczenia terenów na poszczególnych działkach. Dopuszcza się ponadto, na odrębnych działkach budowlanych, realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, z zastrzeżeniem: w przypadku ich realizacji na działkach odrębnych nie ma zastosowania wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zawarty w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały.

2. Nazwy własne przywołane w uchwale lub opisane na rysunku planu miejscowego należy rozumieć jako nazwy istniejące w dniu sporządzenia planu miejscowego.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne oraz oznaczenia cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego stanowią obowiązujące ustalenia planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) granica strefy ochrony archeologicznej;
- 5) stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP;
- 6) strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 7) oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia graficzne oraz cyfrowo-literowe przedstawione na rysunku planu miejscowego, niewymienione w ust. 1, stanowią elementy informacyjne niebędące ustaleniami planu miejscowego lub wynikają z przepisów odrębnych.

3. Ustala się podział obszaru objętego planem miejscowym na jednostki przestrzenne zgodnie z zasadą podziału na jednostki przestrzenne wskazaną na rysunku planu miejscowego.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 6. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu miejscowego;
- 2) przeznaczenia terenów oznaczone na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami:
 - a) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) **KDZ** – teren drogi zbiorczej,
 - c) **KDL** – teren drogi lokalnej,
 - d) **KDD** – teren drogi dojazdowej,
 - e) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
 - f) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,

- g) **RZM** – teren zabudowy zagrodowej,
- h) **WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
- i) **ZN** – teren zieleni naturalnej.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 2) dopuszczenie sytuowania w obszarze pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, przy czym z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) balkonów, pochylni, przedsionków, ramp, ryzalitów, schodów wejściowych do budynku, tarasów, wiatrołapów zewnętrznych, wykuszy, zadaszeń i urządzeń dla osób ze szczególnymi potrzebami, z zastrzeżeniem: maksymalna dopuszczalna odległość wysunięcia przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny wynosi do 1,5 m,
 - c) elementów termomodernizacji istniejącego budynku, z zastrzeżeniem: maksymalna dopuszczalna odległość wysunięcia przed ustalone w planie miejscowym nieprzekraczalne linie zabudowy w kierunku linii rozgraniczającej tereny wynosi do 0,3 m;
- 3) nakaz sytuowania budynków zgodnie z określoną i zwymiarowaną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) dopuszczenie sytuowania wewnętrznych stacji transformatorowych na działce budowlanej zwróconych ścianą bez okien i drzwi:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy tej działki,
 - b) bezpośrednio przy granicy tej działki;
- 5) dopuszczenie realizacji usług w budynkach mieszkalnych, z zastrzeżeniem: obowiązuje zachowanie proporcji powierzchni całkowitej usług, w stosunku do powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;

- 6) zakaz rozliczania parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawartych w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały i ustalonych dla całych lub części działek zawierających się w granicach poszczególnych terenów poza granicami tych terenów;
- 7) w przypadku stosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych:
- a) nakaz realizacji symetrycznego układu połaci głównych dachu,
 - b) nakaz nachylenia połaci dachu w przedziale od 20° do 45°,
 - c) dopuszczenie realizacji facjat, ryzalitów lub lukarn o innym kącie nachylenia połaci dachowych;
- 8) nakaz stosowania pokrycia dachowego wykonanego z materiałów o matowym wykończeniu lub materiałów o niskim współczynniku odbicia światła, niepowodujących refleksów świetlnych, z zastrzeżeniem: nakaz nie dotyczy części dachu wykonanych ze szkła, włókna szklanego, poliwęglanu lub innych materiałów o podobnych właściwościach, stosowanych w elementach takich jak zadaszenia tarasów, ogrody zimowe czy inne konstrukcje przeznaczone do doświetlenia naturalnego;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy zawarta w rozdziale 3 "Ustalenia szczegółowe" uchwały nie dotyczy budowli celu publicznego z zakresu łączności;
- 10) minimalną liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja, w ilości:
- a) 2 stanowiska postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) 1 stanowisko postojowe na 1 budynek letniskowy lub rekreacji indywidualnej,
 - c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m² powierzchni użytkowej usług,
 - d) 1 stanowisko postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, jeżeli liczba wszystkich stanowisk postojowych wynosi 6 lub więcej, z zastrzeżeniem: wskaźnik nie dotyczy terenów dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, w obrębie których należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;

- 2) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w celu ochrony przed hałasem, nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, na terenach oznaczonych symbolem:
 - a) **MNW** jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) **RZM** jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) w celu ochrony powietrza, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 5) w celu ochrony przed zmianami w odpływie wody, zakaz:
 - a) kształtowania powierzchni działek budowlanych w sposób powodujący naruszenie stosunków wodnych,
 - b) wyprowadzania wód oraz ścieków na sąsiednie działki budowlane;
- 6) w celu ochrony przed zanieczyszczeniem ziemi oraz wód:
 - a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do ziemi oraz wód,
 - b) zakaz realizacji nieutwardzonych stanowisk postojowych, w tym parkingów,
 - c) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych ze związków ropopochodnych i innych zanieczyszczeń mechanicznych pochodzących z parkingów, placów manewrowych i innych nawierzchni komunikacyjnych przeznaczonych dla ruchu pojazdów zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) nakaz zabezpieczenia powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem związkami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający ich przenikanie do ziemi oraz wód;
- 7) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 8) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;

9) możliwość realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego, przy czym obowiązuje zakaz realizacji:

- a) biogazowni,
- b) instalacji wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem mikroinstalacji na potrzeby inwestycji celu publicznego,
- c) instalacji niezamontowanych na budynku o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) nakaz ujednolicenia kolorystyki budynków:

a) w odniesieniu do:

- elewacji,
- materiałów wykończeniowych,
- pokrycia dachowego,

b) z zastrzeżeniem: dopuszcza się możliwości zastosowania odmiennej kolorystyki dla poszczególnych elementów budynków, o których mowa w lit. a, o ile rozwiązania te będą spójne estetycznie i harmonijnie wpisywać się w otoczenie;

2) zakaz stosowania jaskrawej kolorystyki pokryć dachów oraz materiałów wykończeniowych elewacji;

3) zakaz stosowania w elewacjach budynków okładzin ceramicznych szklwionych i okładzin z tworzyw sztucznych typu "siding".

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

1) ochronę wskazanego na rysunku planu miejscowego stanowiska archeologicznego o numerze AZP 65-49/8, w zasięgu którego obowiązuje, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne;

2) strefę ochrony archeologicznej, w obrębie której obowiązuje przy realizacji robót ziemnych lub dokonaniu zmiany charakteru dotychczasowej działalności wiążącej się z naruszeniem struktury gruntu, nakaz przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru archeologicznego, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne.

2. Na obszarze planu miejscowego nie występują:

- 1) formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków;
- 3) dobra kultury współczesnej.

§ 11. Wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie ustala się z uwagi na brak w obszarze planu miejscowego terenów spełniających kryteria przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego.

§ 12. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) wskazuje się na rysunku planu miejscowego obszar gruntów zmeliorowanych, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych w szczególności z zakresu prawa wodnego;
- 2) wskazuje się na rysunku planu miejscowego granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych;
- 3) na obszarze planu miejscowego nie występują:
 - a) tereny i obszary górnicze,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - c) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - d) krajobrazy priorytetowe.

§ 13. 1. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na:
 - a) terenie **1.15MNW** na 700 m²,

- b) pozostałych terenach oznaczonych symbolem **MNW** na 1000 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości na terenach oznaczonych symbolem **MNW** na 25,0 m;
- 3) kąt położenia granicy działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w zakresie od 85° do 95°, przy czym w przypadku, gdy warunki terenowe uniemożliwiają wykonanie podziałów zgodnie z przyjętą zasadą dopuszcza się podziały równoległe do istniejących granic działek;
- 4) z zastrzeżeniem: ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3, nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby:
 - a) dróg publicznych,
 - b) dojazdów lub dojazdów,
 - c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - d) wewnętrznych ciągów komunikacyjnych, dla których obowiązuje:
 - minimalna szerokość 8,0 m,
 - nakaz powiązania z drogą publiczną,
 - nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m na 12,0 m w przypadku nieprzelotowego zakończenia ciągu.

2. Na obszarze planu miejscowego nie ustala się granic obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

§ 14. W zakresie minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się minimalną powierzchnię działki budowlanej na:

- 1) terenie **1.15MNW** na 700 m²;
- 2) pozostałych terenach oznaczonych symbolem **MNW** na 1000 m²,
- 3) z zastrzeżeniem: dopuszcza się wydzielanie działek budowlanych o powierzchni mniejszej pod:
 - a) drogi publiczne,
 - b) dojścia lub dojazdy,
 - c) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

d) wewnętrzne ciągi komunikacyjne, dla których obowiązuje:

- minimalna szerokość 8 m,
- nakaz powiązania z drogą publiczną,
- nakaz realizacji placów do zawracania samochodów o wymiarach nie mniejszych niż 12,0 m na 12,0 m w przypadku nieprzelotowego zakończenia ciągu,

e) powiększenie bezpośrednio przylegających działek budowlanych, przy czym powierzchnia nieprzylączyonej działki budowlanej, powstałej po podziale, nie może być mniejsza niż 1000 m².

§ 15. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się strefę ochronną napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV o maksymalnej szerokości do 15,0 m, po 7,5 m w każdą stronę od osi linii w rzucie poziomym, w zasięgu której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 2) nakaz uwzględnienia strefy w przypadku:
 - a) prowadzenia robót budowlanych przy zabudowie istniejącej,
 - b) zagospodarowania działek, w tym nakaz zapewnienia dostępu do stanowisk słupowych;
- 3) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość przekracza 3,0 m;
- 4) z zastrzeżeniem:
 - a) w przypadku likwidacji istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3 tracą moc,
 - b) w przypadku skablowania istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV ustalenia, o których mowa w pkt. 1-3 obowiązują w odległości do 1 m w każdą stronę od skraju kabla.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego oraz sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez:
 - a) zachowanie już zrealizowanych powiązań w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

b) utrzymanie terenów:

- **1.1KDZ** i **2.1KDZ** w ciągu przebiegu istniejącej powiatowej drogi zbiorczej nr 1134E,
- **2.1KDL** w ciągu przebiegu istniejącej gminnej drogi lokalnej nr 120006E,
- **1.2KDD** i **1.3KDD** w ciągu przebiegu istniejącej drogi wewnętrznej,

c) powiązanie terenów **1.1KR**, **1.3KR**, **1.5KR**, **1.6KR**, **1.7KR** od zachodu z istniejącą powiatową drogą zbiorczą nr 1134E poprzez teren **1.1KDZ**,

d) powiązanie terenu **1.4KR** od wschodu z istniejącą drogą wewnętrzną zlokalizowaną poza obszarem planu miejscowego,

e) dopuszczenie powiązania terenów z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez możliwe do realizacji w ich granicach dojścia i dojazdy, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi,

f) dopuszczenie powiązania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) obsługę komunikacyjną poprzez:

a) tereny oznaczone symbolami **KDZ**, **KDL** i **KDD** zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,

b) tereny oznaczone symbolem **KR**,

c) dojścia, dojazdy lub wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenów;

3) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;

4) dopuszczenie prowadzenia robót budowlanych w obrębie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób niekolidujący z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) z sieci elektroenergetycznej:

- niskiego napięcia w formie linii napowietrznych lub kablowych,
- średniego napięcia w formie linii kablowych,

b) z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowych,

- c) ze źródeł odnawialnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia,
 - b) z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym;
- 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł energii cieplnej zgodnych z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa łódzkiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, w tym ze źródeł odnawialnych;
- 8) zaopatrzenie w wodę:
- a) z sieci wodociągowej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych w szczególności warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
 - b) do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych;
- 9) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, w tym do szczelnych zbiorników bezodpływowych, przydomowych lub zbiorowych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych;
- 10) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) na własnej działce budowlanej, do której inwestor posiada prawo do jej dysponowania, poprzez ich:
 - retencjonowanie z wykorzystaniem dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania gromadzonej wody,
 - odprowadzanie w stanie niezanieczyszczonym do ziemi lub rowu melioracyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) gospodarowanie odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami z zakresu:
- a) odpadów,

b) utrzymania czystości i porządku w gminach,

c) regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Aleksandrów Łódzki;

12) dostęp do systemów telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu wspierania rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

§ 17. Sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie ustala się ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

§ 18. Ustala się stawkę procentową służącą do wyliczenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, o której mowa w przepisach z zakresu planowania i zagospodarowania przestrzennego na terenach:

1) oznaczonych symbolami **MNW**, **RZM** w wysokości 30%;

2) pozostałych w wysokości 0,01%.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1MNW**, **1.2MNW**, **1.3MNW**, **1.4MNW**, **1.5MNW**, **1.6MNW**, **1.7MNW**, **1.8MNW**, **1.9MNW**, **1.10MNW**, **1.11MNW**, **1.12MNW**, **1.13MNW**, **1.14MNW**, **1.15MNW**, **2.1MNW** ustala się przeznaczenie:

1) podstawowe pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

2) uzupełniające pod zabudowę letniskową lub rekreacji indywidualnej.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

a) altany,

b) wiaty,

c) dojścia i dojazdy,

d) stanowiska postojowe,

e) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla:

a) budynków:

- mieszkalnych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej do 10,0 m, z zastrzeżeniem:
nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- pozostałych do 6,0 m,

b) budowli niebędących elementami infrastruktury technicznej do 6,0 m,

c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 0,6,
- b) minimalną na 0,03;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 60%;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych, letniskowych lub rekreacji indywidualnej:

- płaskie,
- dwuspadowe,
- wielospadowe,

b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii,

c) o kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- brązu,
- czerwieni;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

- a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,
- b) garaży.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się na terenach **1.2MNW, 1.5MNW, 1.6MNW, 1.12MNW** w zasięgu obszaru gruntów o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych:

- 1) zakaz realizacji kondygnacji podziemnych;
- 2) nakaz stosowania materiałów budowlanych odpornych na działanie wilgoci, w tym systemów hydroizolacyjnych.

§ 20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1KDZ, 2.1KDZ** ustala się przeznaczenie pod drogi zbiorcze, przy czym tereny stanowią poszerzenie istniejącej drogi powiatowej nr 1134E.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:
 - a) drogę dla:
 - pieszych,
 - rowerów,
 - b) obiekty małej architektury,
 - c) urządzenia obce, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12,0 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.1KDZ** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 2,7 m do 4,1 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego;
- 2) **2.1KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 3,6 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego.

§ 21. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **2.1KDL** ustala się przeznaczenie pod drogę lokalną, przy czym teren stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej nr 120006E.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

a) drogę dla:

- pieszych,
- rowerów;

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia obce, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12,0 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 2,5 m do 4,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego.

§ 22. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1KDD**, **1.2KDD**, **1.3KDD** ustala się przeznaczenie pod drogi dojazdowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod:

a) drogę dla:

- pieszych,
- rowerów;

b) obiekty małej architektury,

c) urządzenia obce, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) maksymalną wysokość zabudowy dla urządzeń obcych do 12,0 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.1KDD** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 6,3 m do 10,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem:
 - a) część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego,
 - b) szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z terenem **1.3KDD**;
- 2) **1.2KDD** zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 4,5 m do 7,5 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego;
- 3) **1.3KDD** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 2,2 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: część szerokości drogi zlokalizowana jest poza obszarem planu miejscowego.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1KR, 1.2KR, 1.3KR, 1.4KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR, 1.8KR** ustala się przeznaczenie pod komunikację drogową wewnętrzną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m.

3. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się dla terenu:

- 1) **1.1KR** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniach z terenami **1.1KDZ** i **1.1KDD**;
- 2) **1.2KR**:
 - a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 10,0 m do 12,5 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z terenem **1.1KDD**,

- b) zakończenie drogi placem do zawracania;
- 3) **1.3KR, 1.5KR, 1.6KR, 1.7KR** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 8,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniach z terenami **1.1KDZ** i **1.1KDD**;
- 4) **1.4KR** szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą 10,0 m jak na rysunku planu miejscowego;
- 5) **1.8KR**:
 - a) zmienną szerokość w liniach rozgraniczających wynoszącą od 8,0 m do 12,0 m jak na rysunku planu miejscowego, z zastrzeżeniem: szerokość drogi nie dotyczy pól widoczności wydzielonych przy skrzyżowaniu z terenem **1.1KDD**,
 - b) zakończenie drogi placem do zawracania.

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1RN** ustala się przeznaczenie podstawowe pod rolnictwo z zakazem zabudowy.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1RZM** ustala się przeznaczenie pod zabudowę zagrodową.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania:
 - a) altany,
 - b) budynki garażowe,
 - c) budowle rolnicze,

- d) wiaty,
- e) dojścia i dojazdy,
- f) stanowiska postojowe,
- g) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalną wysokość zabudowy do 10,0 m, z zastrzeżeniem:

- a) nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
- b) dopuszcza się obiekty i urządzenia o maksymalnej wysokości do 12,0 m, o ile wynika to ze względów technologicznych lub przepisów odrębnych;

3) nadziemną intensywność zabudowy:

- a) maksymalną na 0,6,
- b) minimalną na 0,05;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 30%;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 50%;

6) dachy:

a) dla budynków mieszkalnych:

- płaskie,
- dwuspadowe,
- wielospadowe,

b) dla pozostałej zabudowy o dowolnej geometrii,

c) o kolorystyce w tonacji:

- czerni,
- szarości,
- brązu,
- czerwieni;

7) sposób realizacji miejsc do parkowania w formie:

a) wydzielonych stanowisk postojowych na powierzchni terenu,

b) garaży.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1.1WS** ustala się przeznaczenie pod wody powierzchniowe śródlądowe.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **1.1ZN, 1.2ZN, 1.3ZN** ustala się przeznaczenie pod zieleń naturalną.

2. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, krajobrazu, zabudowy oraz zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) towarzyszący sposób zabudowy i zagospodarowania pod sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalną wysokość zabudowy dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do 12,0 m;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na 90%.

3. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się zakaz lokalizowania budynków.

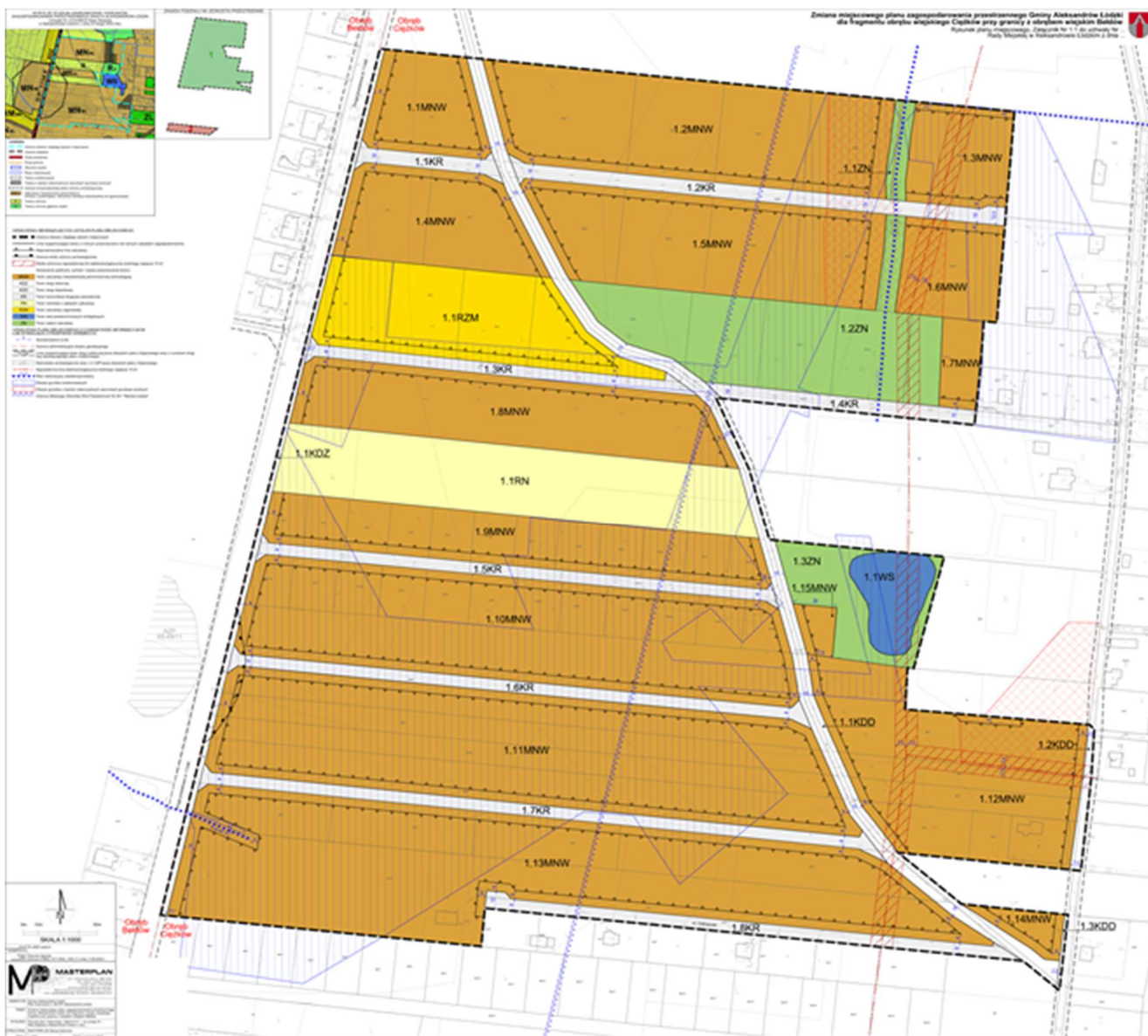
Rozdział 4

Przepisy końcowe

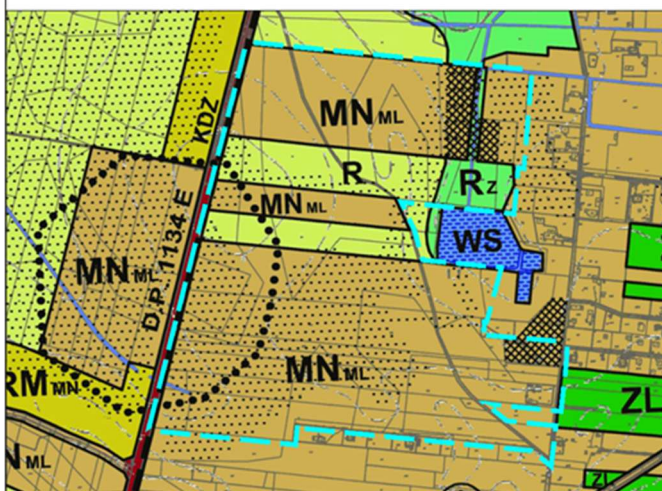
§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

Rysunek planu miejscowego



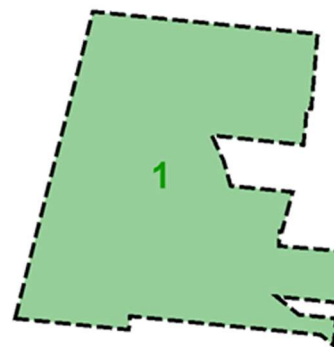
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI
Uchwała Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej
w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku



LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Granice obrębów
- Drogi powiatowe
- Drogi gminne
- Zbiorniki wodne
- Rowy melioracyjne
- Tereny zmeliorowane
- Tereny o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych
- Granice konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej
- MN_ML Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (funkcje uzupełniające: zabudowa rekreacji indywidualnej lub agroturystyka)
- R Tereny rolnicze
- RZ Tereny rolnicze (główne użytki)

ZASADA PODZIAŁU NA JEDNOSTKI PRZESTRZENNE



OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:

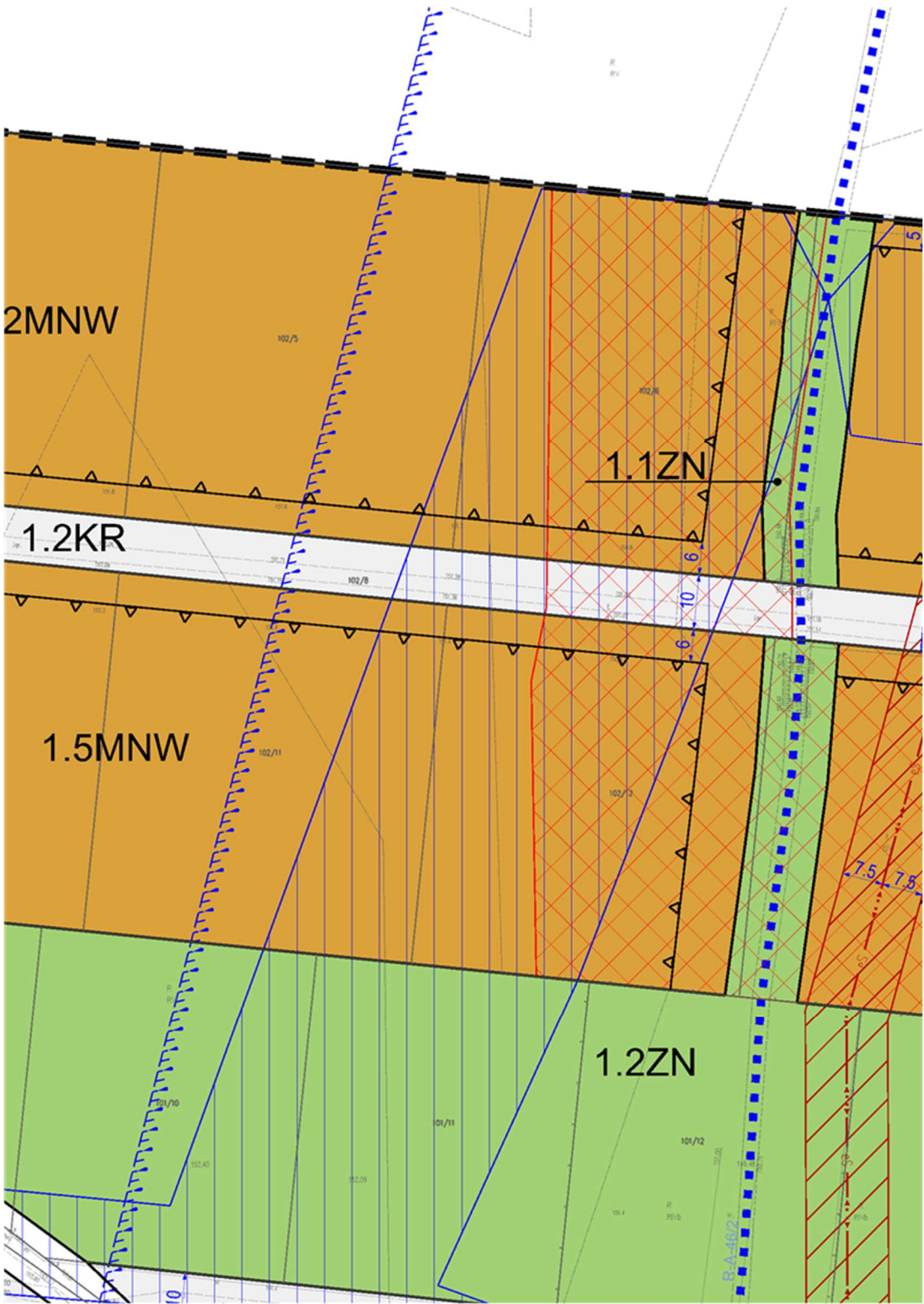
- Granica obszaru objętego planem miejscowym
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granica strefy ochrony archeologicznej
- Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu
- MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- KDZ Teren drogi zbiorczej
- KDD Teren drogi dojazdowej
- KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
- RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
- RZM Teren zabudowy zagrodowej
- WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- ZN Teren zieleni naturalnej

OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

- Wymiarowanie w [m]
- Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
- Droga powiatowa nr 1134E Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej poza obszarem planu miejscowego wraz z numerem drogi (wg obowiązującego planu miejscowego)
- Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem planu miejscowego
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- R-A-44 Rów melioracyjny zewidencjonowany
- Obszar gruntów zmeliorowanych
- Obszar gruntów o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych
- Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

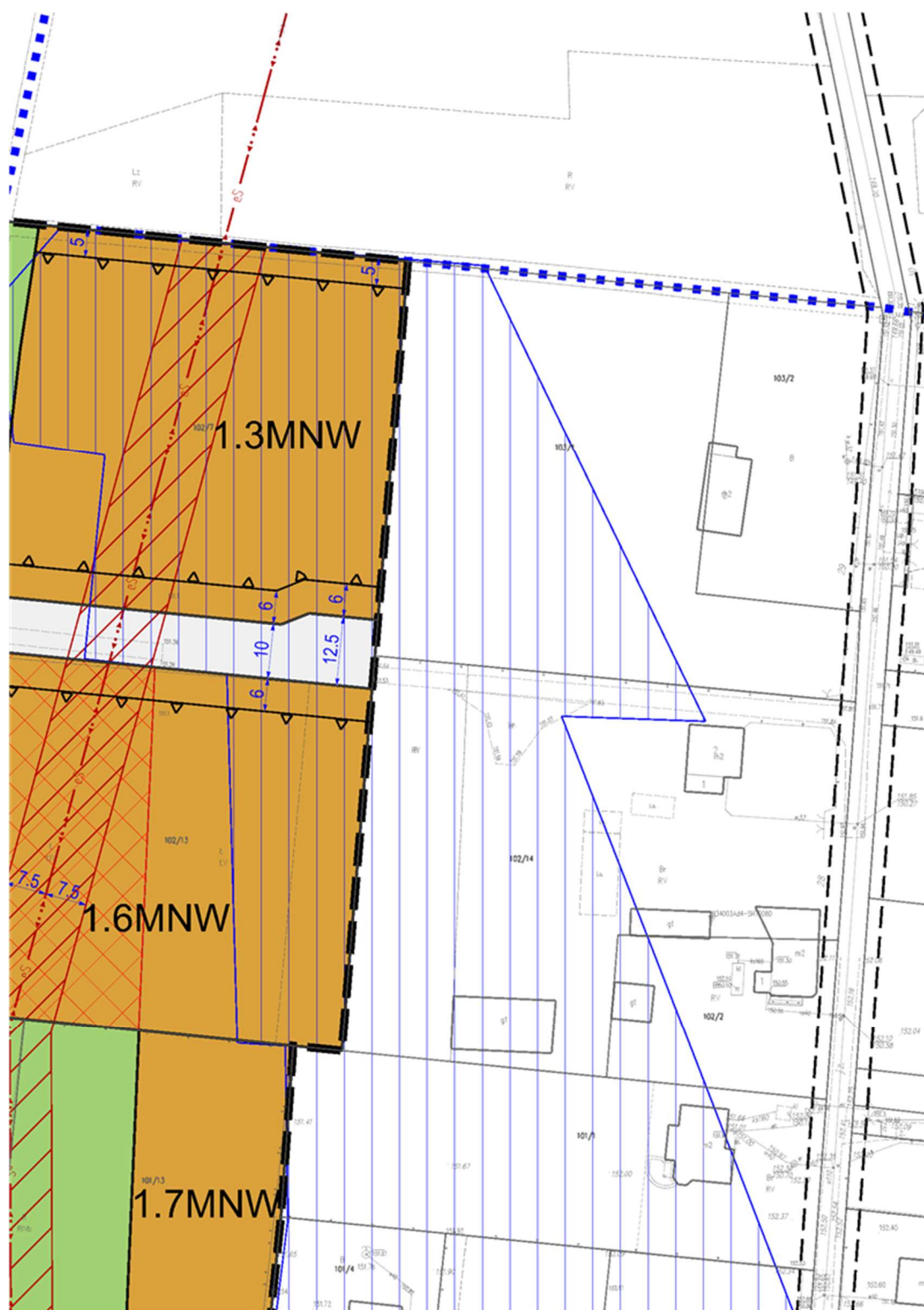


Zmiana miejscowego planu zagosp. dla fragmentu obrębu wiejs

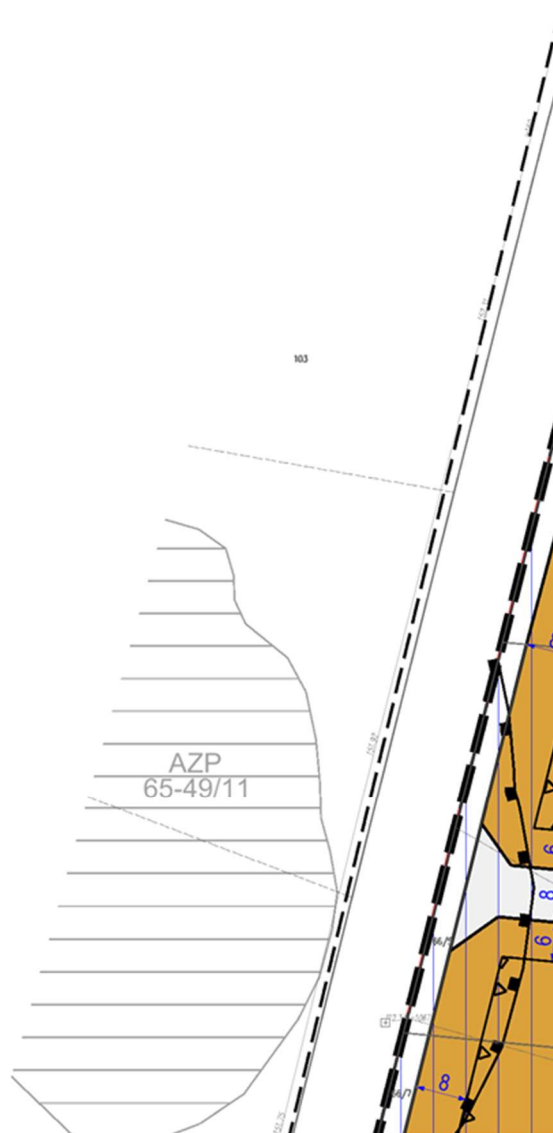


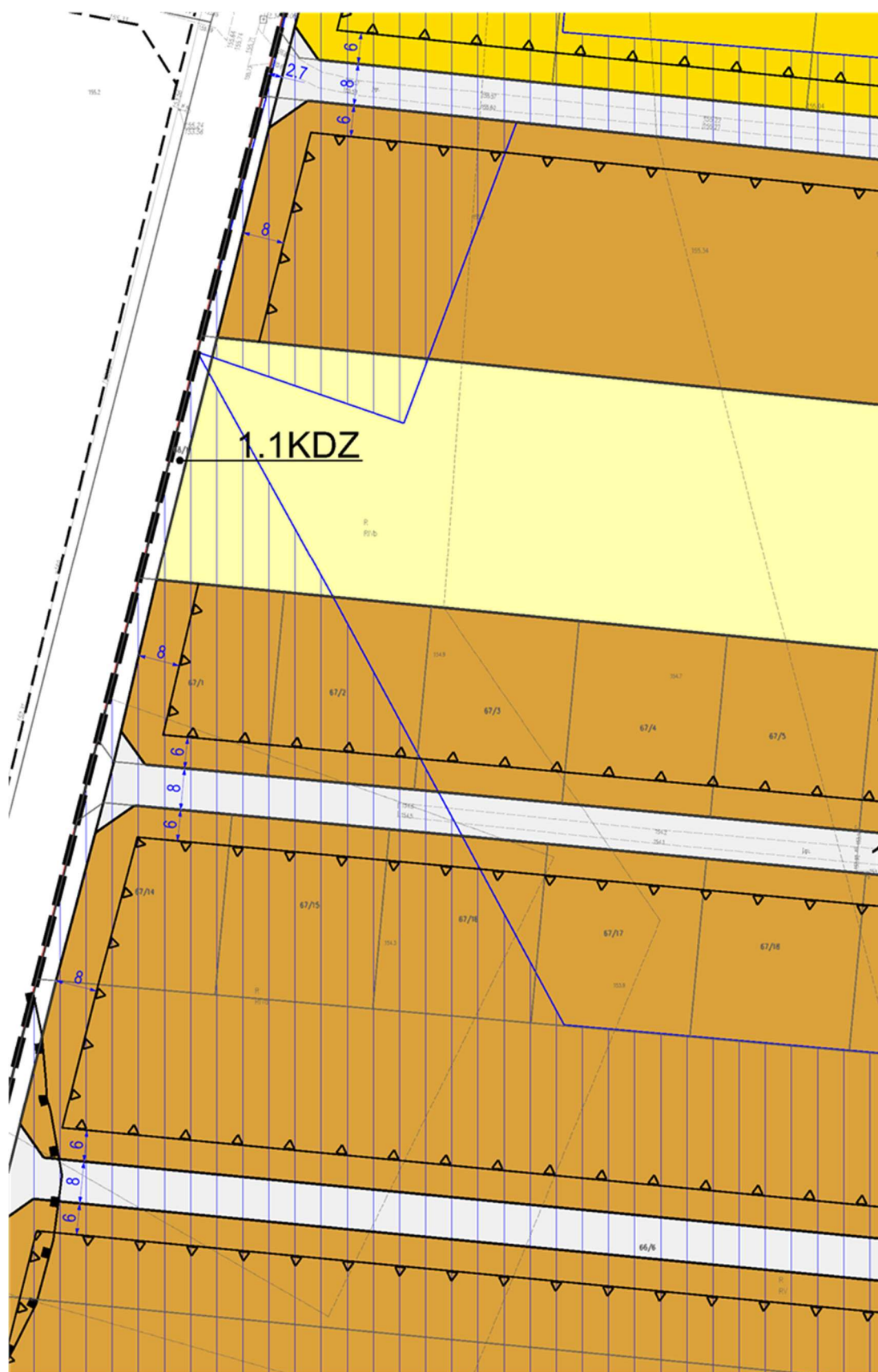
**zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki
u wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Beldów**

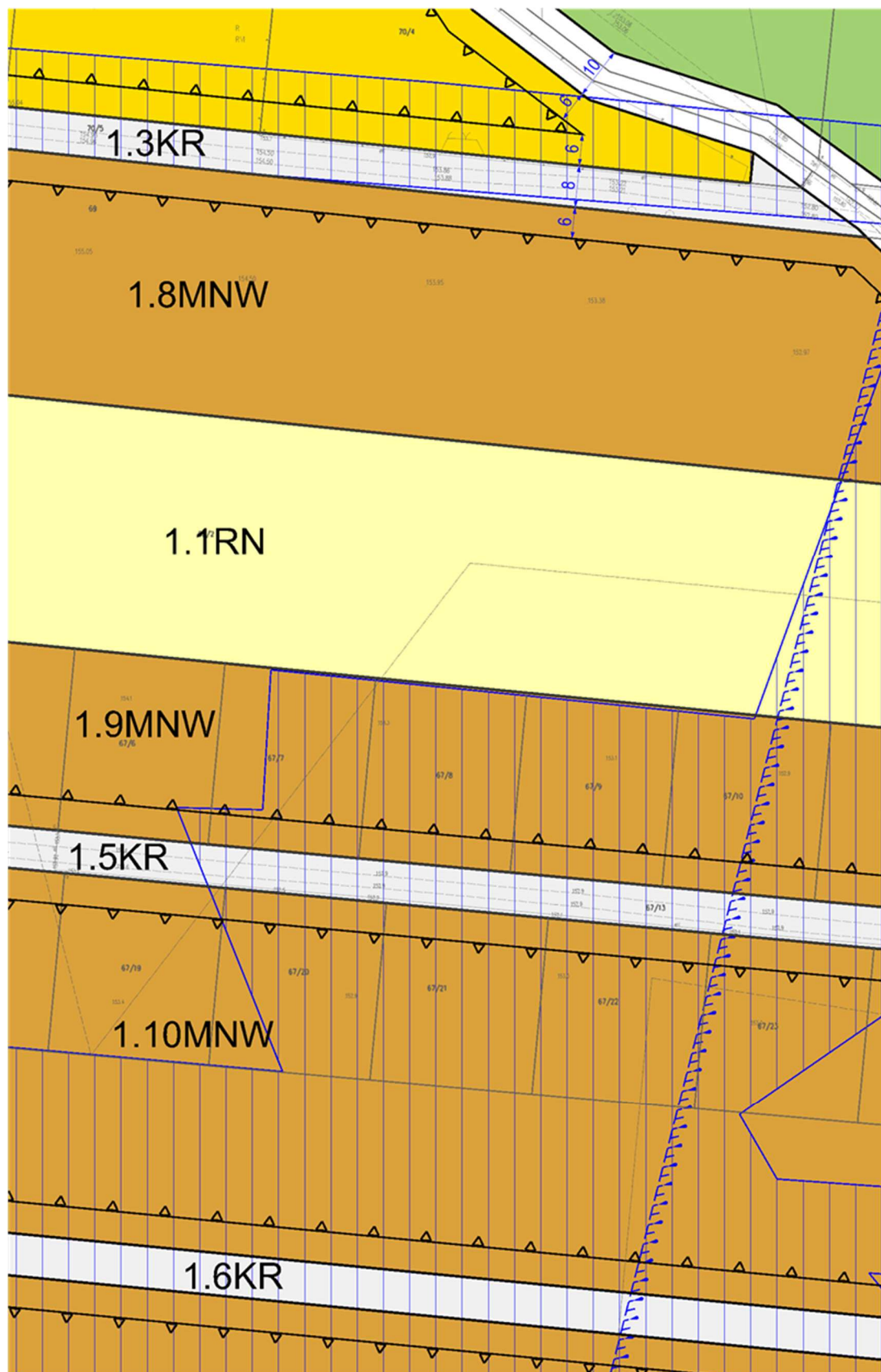
Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.1 do uchwały Nr ...
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...

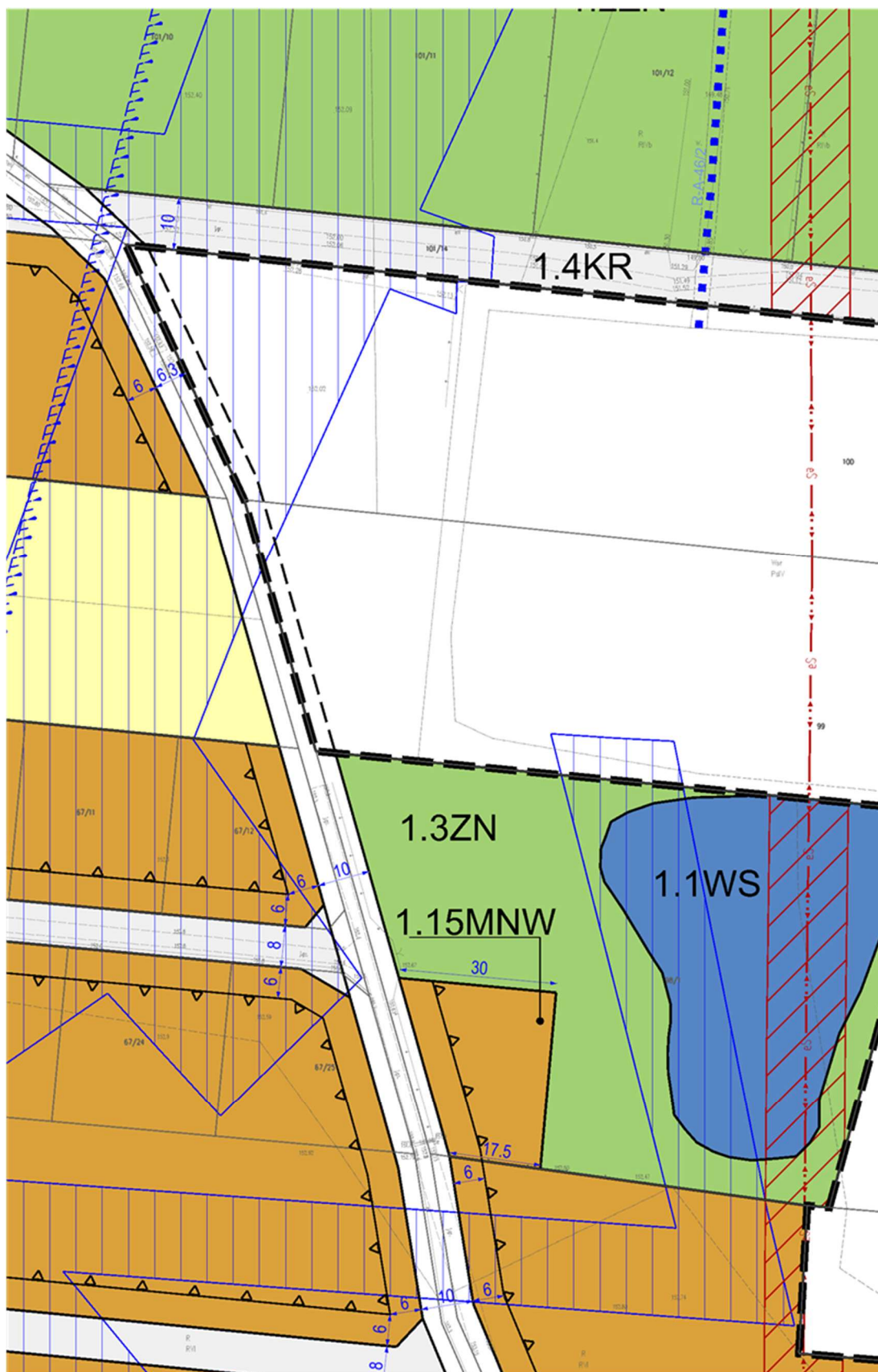


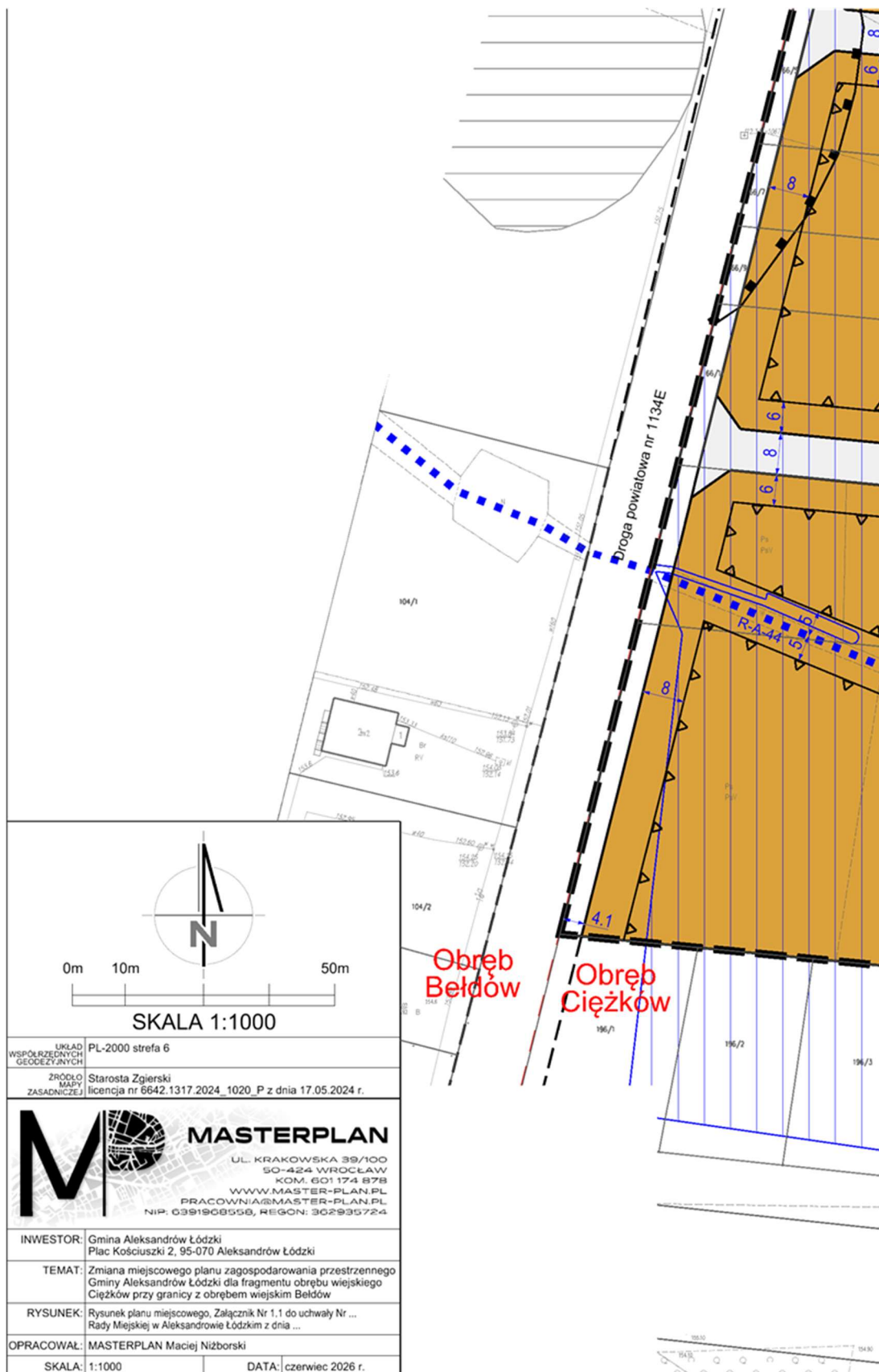
- Wymiarowanie w [m]
 Granica administracyjna obrębu geodezyjnego
 Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej poza obszarem planu miejscowego wraz z numerem drogi (wg obowiązującego planu miejscowego)
 Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem planu miejscowego
 Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
 Rów melioracyjny zewidencjonowany
 Obszar gruntów zmeliorowanych
 Obszar gruntów o bardzo niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych
 Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

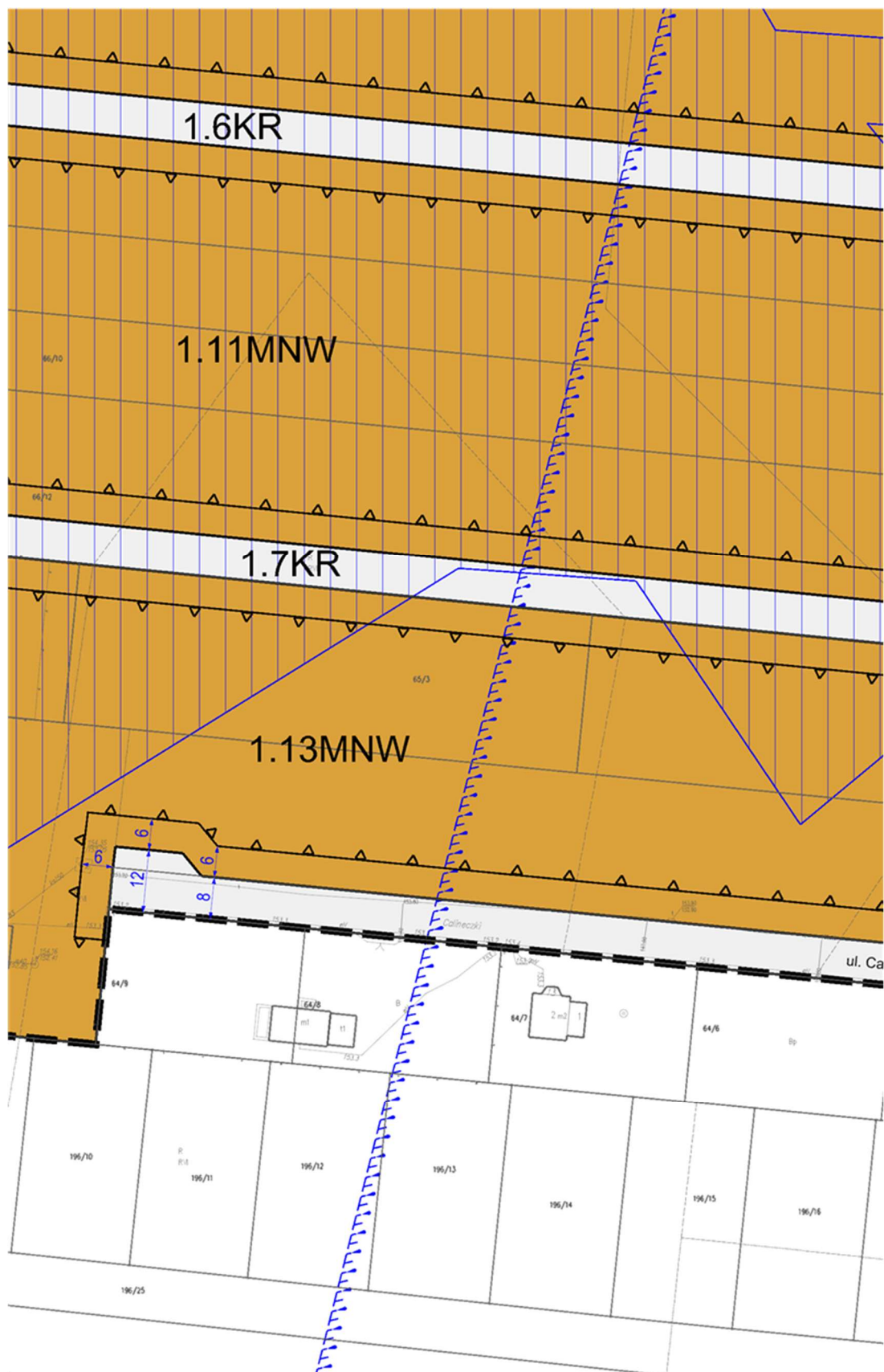


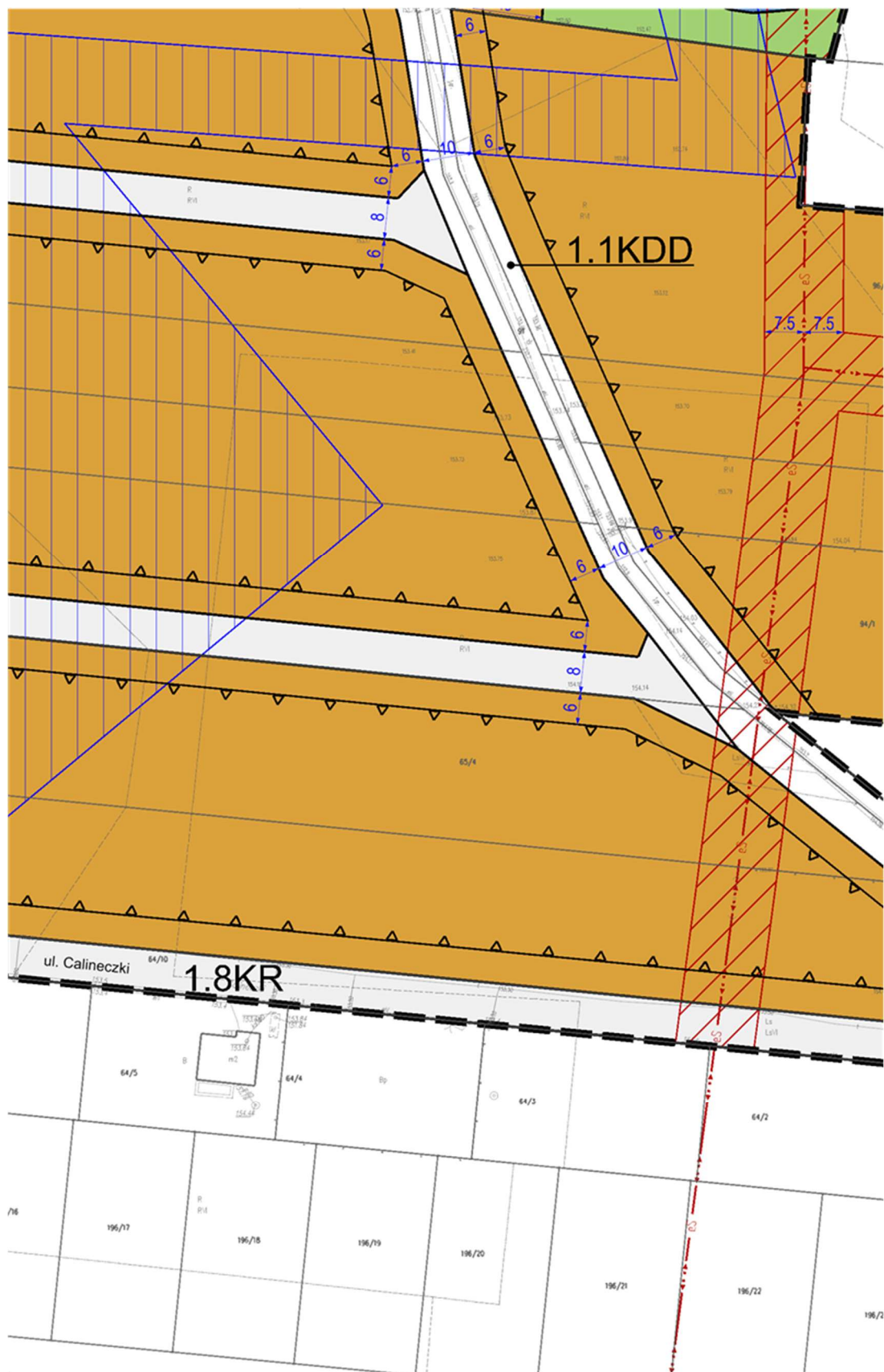








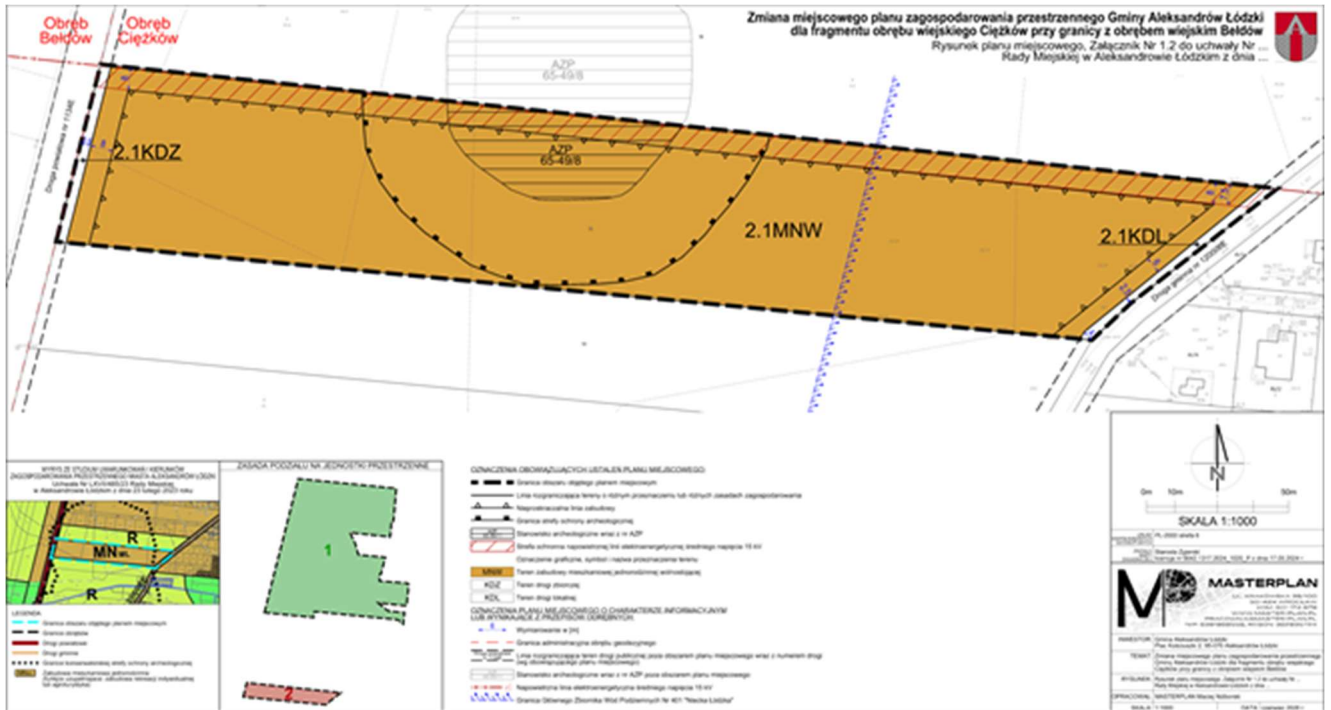


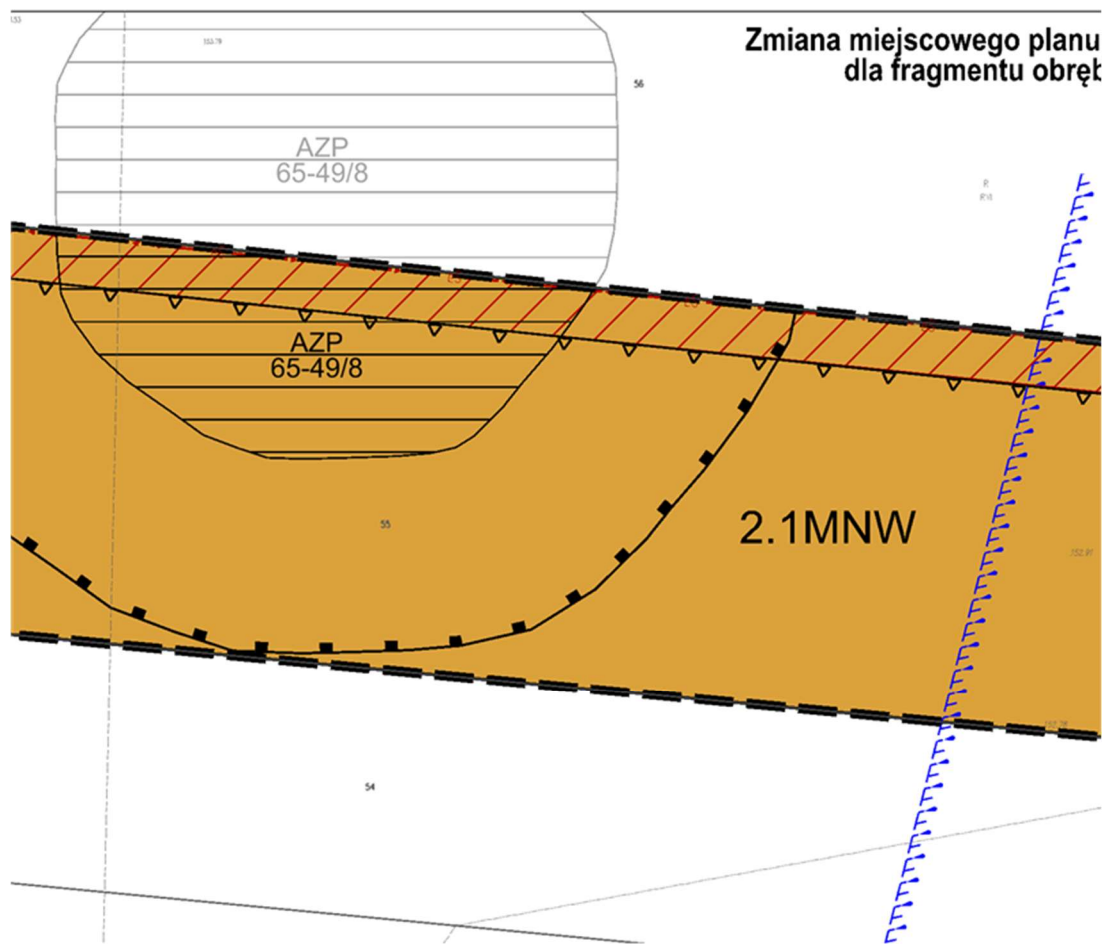




Załącznik nr 1.2 do uchwały nr XXIV/ /26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Rysunek planu miejscowego





OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO:	
	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	Granica strefy ochrony archeologicznej
	Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP
	Strefa ochronna napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
Oznaczenie graficzne, symbol i nazwa przeznaczenia terenu	
	MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	KDZ Teren drogi zbiorczej
	KDL Teren drogi lokalnej
OZNACZENIA PLANU MIEJSCOWEGO O CHARAKTERZE INFORMACYJNYM LUB WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:	
	Wymiarowanie w [m]
	Granica administracyjna obrębów geodezyjnych
	Linia rozgraniczająca teren drogi publicznej poza obszarem planu miejscowego wraz z numerem drogi (wg obowiązującego planu miejscowego)
	Stanowisko archeologiczne wraz z nr AZP poza obszarem planu miejscowego
	Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
	Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 "Niecka Łódzka"

2.1KDL

Droga gminna nr 120006E

85/14

85/16

85/17

85/18

85/19

85/20

85/21

85/22

85/23

85/24

85/25

85/26

85/27

85/28

85/29

85/30

85/31

85/32

85/33

85/34

85/35

85/36

85/37

85/38

85/39

85/40

85/41

85/42

85/43

85/44

85/45

85/46

85/47

85/48

85/49

85/50

85/51

85/52

85/53

85/54

85/55

85/56

85/57

85/58

85/59

85/60

85/61

85/62

85/63

85/64

85/65

85/66

85/67

85/68

85/69

85/70

85/71

85/72

85/73

85/74

85/75

85/76

85/77

85/78

85/79

85/80

85/81

85/82

85/83

85/84

85/85

85/86

85/87

85/88

85/89

85/90

85/91

85/92

85/93

85/94

85/95

85/96

85/97

85/98

85/99

85/100

85/101

85/102

85/103

85/104

85/105

85/106

85/107

85/108

85/109

85/110

85/111

85/112

85/113

85/114

85/115

85/116

85/117

85/118

85/119

85/120

85/121

85/122

85/123

85/124

85/125

85/126

85/127

85/128

85/129

85/130

85/131

85/132

85/133

85/134

85/135

85/136

85/137

85/138

85/139

85/140

85/141

85/142

85/143

85/144

85/145

85/146

85/147

85/148

85/149

85/150

85/151

85/152

85/153

85/154

85/155

85/156

85/157

85/158

85/159

85/160

85/161

85/162

85/163

85/164

85/165

85/166

85/167

85/168

85/169

85/170

85/171

85/172

85/173

85/174

85/175

85/176

85/177

85/178

85/179

85/180

85/181

85/182

85/183

85/184

85/185

85/186

85/187

85/188

85/189

85/190

85/191

85/192

85/193

85/194

85/195

85/196

85/197

85/198

85/199

85/200

85/201

85/202

85/203

85/204

85/205

85/206

85/207

85/208

85/209

85/210

85/211

85/212

85/213

85/214

85/215

85/216

85/217

85/218

85/219

85/220

85/221

85/222

85/223

85/224

85/225

85/226

85/227

85/228

85/229

85/230

85/231

85/232

85/233

85/234

85/235

85/236

85/237

85/238

85/239

85/240

85/241

85/242

85/243

85/244

85/245

85/246

85/247

85/248

85/249

85/250

85/251

85/252

85/253

85/254

85/255

85/256

85/257

85/258

85/259

85/260

85/261

85/262

85/263

85/264

85/265

85/266

85/267

85/268

85/269

85/270

85/271

85/272

85/273

85/274

85/275

85/276

85/277

85/278

85/279

85/280

85/281

85/282

85/283

85/284

85/285

85/286

85/287

85/288

85/289

85/290

85/291

85/292

85/293

85/294

85/295

85/296

85/297

85/298

85/299

85/300

85/301

85/302

85/303

85/304

85/305

85/306

85/307

85/308

85/309

85/310

85/311

85/312

85/313

85/314

85/315

85/316

85/317

85/318

85/319

85/320

85/321

85/322

85/323

85/324

85/325

85/326

85/327

85/328

85/329

85/330

85/331

85/332

85/333

85/334

85/335

85/336

85/337

85/338

85/339

85/340

85/341

85/342

85/343

85/344

85/345

85/346

85/347

85/348

85/349

85/350

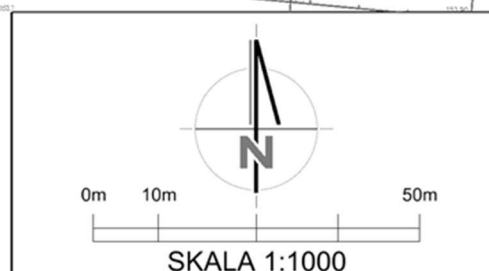
85/351

85/352

85/353

85/354

85/355



UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH	PL-2000 strefa 6
ŹRÓDŁO MAPY ZASADNICZEJ	Starosta Zgierski licencja nr 6642.1317.2024 1020 P z dnia 17.05.2024 r.



MASTERPLAN

UL. KRAKOWSKA 39/100
50-424 WROCLAW
KOM. 601 174 878
WWW.MASTER-PLAN.PL
OWNIA@MASTER-PLAN.PL
8558. REGON: 362935724

INWESTOR:	Gmina Aleksandrów Łódzki Plac Kościuszkowski 2, 95-070 Aleksandrów Łódzki
TEMAT:	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu ewidencyjnego Ciekłków przy granicy z obrębem wiejskim Beldów
RYСУNEK:	Rysunek planu miejscowego, Załącznik Nr 1.2 do uchwały Nr ... Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia ...
OPRACOWAŁ:	MASTERPLAN Maciej Niżborski
SKALA:	1:1000
DATA:	czerwiec 2026 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/ /26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 czerwca 2026 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim o sposobie realizacji, zapisanych w planie miejscowym, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim ustala, że zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą realizowane przez gminę i finansowane stosownie do ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (T.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1483; zm.: Dz. U. z 2021 r. poz. 2054, z 2025 r. poz. 39, poz. 1844 i poz. 1846 oraz z 2026 r. poz. 426, poz. 635 i poz. 680.) z:

- 1) dochodów własnych budżetu gminy;
- 2) środków pochodzących z Unii Europejskiej;
- 3) innych źródeł.

§ 2. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/ /26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 25 czerwca 2026 r.
Zalacznik3.gml

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

UZASADNIENIE

Do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów, zmienionej uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr XI/105/25 z dnia 20 marca 2025 r. i XIX/165/26 z dnia 21 stycznia 2026 r. w sprawie: zmiany uchwały Nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ciężków przy granicy z obrębem wiejskim Bełdów.

Celem zmiany planu jest określenie nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni.

- 1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 – dalej Ustawa), w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. 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.):**

1.1. Ustalenia Planu uwzględniają zwłaszcza (art. 1 ust. 2 Ustawy):

- 1.1.1. wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Przeznaczenia terenów oraz ustalone zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu zostały dostosowane i zaprojektowane tak, aby w sposób harmonizujący uzupełniały najbliższe otoczenie obszaru opracowania.

Ponadto, docelowa struktura funkcjonalno-przestrzenna uwzględnia uwarunkowania ekofizjograficzne przedmiotowego obszaru oraz jest zgodna z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg obligatoryjnych zapisów wynikających z Ustawy, których celem jest osiągnięcie spójnej struktury zabudowy jak również jej formy, w tym wysokości.

- 1.1.2. potrzeby zrównoważonego rozwoju

Rozwiązania zastosowane w Planie uwzględniają potrzeby zrównoważonego rozwoju, o których mowa w art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. 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, poz. 605, poz. 607 i poz. 635, M. P. z 2025 r. poz. 769 i poz. 1016.). Przy określaniu zasad zabudowy i zagospodarowania terenów wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu oraz lokalne uwarunkowania ekofizjograficzne.

Potrzeby zrównoważonego rozwoju zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie różnorodnych przeznaczeń terenów tj. terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), terenu rolnictwa (RN), terenu zabudowy zagrodowej (RZM), terenów zieleni naturalnej (ZN) oraz terenu wód powierzchniowych śródlądowych (WS). W planie uwzględniono także potrzebę zachowania istniejących rowów melioracyjnych.

Co więcej, w Planie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, w tym sposób odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych.

W przedmiotowym Planie określono także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Realizacja ustaleń Planu będzie miała pozytywny wpływ na rozwój gospodarczy miasta i gminy.

1.1.3. walory architektoniczne i krajobrazowe:

Teren objęty Planem nie charakteryzuje się szczególnymi walorami architektonicznymi i krajobrazowymi, które wymagałyby wprowadzenia dodatkowej ochrony krajobrazowej.

Aktualnie krajobraz obszaru opracowania, w kontekście struktury funkcjonalno-przestrzennej, tworzą tereny: zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej lub rekreacji indywidualnej, rolne, zieleni naturalnej oraz wód powierzchniowych śródlądowych.

Ważnym ustaleniem chroniącym lokalny krajobraz jest ujęty w Planie zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

W Planie nie uwzględniono szczególnych regulacji dotyczących ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, ponieważ w jego zasięgu nie występują krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa łódzkiego, większość obszaru opracowania znajduje się w granicach krajobrazu wiejskiego z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola (kod jednostki: 10-318.19-132), należącego do grupy B – krajobrazów przyrodniczo-kulturowych, podtypu 6c. Ponadto, niewielki fragment południowej części jednostki przestrzennej nr 1 znajduje się w granicach krajobrazu leśnego z przewagą siedlisk

borowych (kod jednostki: 10-318.19-79), zaliczanego do grupy A – krajobrazów przyrodniczych, podtypu 3a.

1.1.4. wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopaliny oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu:

Plan wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, a także ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych oraz gospodarowania odpadami, które mają minimalizować straty poniesione przez środowisko.

W celu ustalenia dodatkowej ochrony środowiska w Planie ustalono:

- 1) wskaźnik minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakaz realizacji inwestycji powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska poza granicą działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
- 4) nakaz dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;
- 5) nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej;
- 6) nakaz utrzymania istniejących rowów melioracyjnych, z dopuszczeniem prowadzenia w ich obrębie robót budowlanych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, z jednoczesnym nakazem zachowania ciągłości rowu melioracyjnego;
- 7) zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) zakaz realizacji biogazowni, instalacji wykorzystujących energię wiatru (z wyjątkiem mikroinstalacji na potrzeby inwestycji celu publicznego) oraz instalacji niezamontowanych na budynku o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 150 kW.

Według struktury użytków gruntowych teren Planu składa się w 95,4% z użytków rolnych (grunty orne, pastwiska trwałe, łąki trwałe, grunty rolne zabudowane i grunty pod rowami), w 0,11% z nieużytków, w 3,04% z gruntów leśnych oraz zadrzewionych oraz w 1,45% z gruntów zabudowanych i zurbanizowanych (tereny mieszkaniowe i drogi). W granicach obszaru opracowania nie występują grunty rolne chronione (klasy I-III). Decyzją z dn. 18.11.2025 r., znak: RRI.7151.4.18.2025 Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych o powierzchni 0,5678 ha i 0,1745 ha, występujących na działkach o nr ewid.

64/10, 64/11 i 92, na cele nieleśne, tj. pod tereny drogi dojazdowej, tereny komunikacji drogi wewnętrznej i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej.

Plan miejscowy uwzględnia występowanie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka” obejmującego wschodnie części obszarów objętych Planem, w obrębie którego należy uwzględnić wymogi wynikające z przepisów odrębnych.

Na przedmiotowych obszarach nie występują formy ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody a także udokumentowane złoża kopalin, w związku z czym brak jest podstaw do wprowadzania ustaleń z zakresu ich ochrony.

Potrzeba zmniejszenia podatności na zmiany klimatu w przedmiotowym Planie została uwzględniona m.in. poprzez: pozostawienie części obszaru jednostki przestrzennej nr 1 w formie przyrodniczej, ustalenia dotyczące możliwości lokalizowania instalacji odnawialnych źródeł energii, nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w celu ochrony powietrza, w tym w szczególności z zakresu programu ochrony powietrza dla strefy łódzkiej czy ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

1.1.5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

Na terenie objętym Planem nie występują formy ochrony zabytków w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki na zabytkami, obiekty lub obszary ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. Niemniej jednak, w granicach Planu (jednostka przestrzenna nr 2) zlokalizowane jest stanowisko archeologiczne o nr AZP 65-49/8 wraz ze strefą ochrony archeologicznej, w obrębie których, w przypadku prowadzenia prac ziemnych lub zmiany charakteru prowadzonej działalności skutkującej naruszeniem struktury gruntu, obowiązuje wymóg prowadzenia badań archeologicznych, których zakres, rodzaj oraz pozwolenia regulują przepisy odrębne. Ponadto, na części jednostki przestrzennej nr 1 występuje strefa ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego nr AZP 65-49/11 zlokalizowanego poza obszarem planu. W jej zasięgu obowiązują analogiczne obostrzenia jak w przypadku stanowiska i strefy zlokalizowanych w jednostce przestrzennej nr 2.

W związku z powyższym uznaje się, że realizacja Planu nie spowoduje negatywnych skutków dla dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej znajdujących na jego terenie oraz poza jego granicami.

- 1.1.6. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:

Plan miejscowy wprowadza szereg ustaleń, które w sposób pośredni mają na uwadze ochronę zdrowia oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia, m.in. poprzez ustalenia z zakresu:

- 1) ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 2) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 3) modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej i systemu komunikacji.

Do najważniejszych zaliczyć należy:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) ustalenia z zakresu ochrony przed hałasem;
- 3) zakaz lokalizowania tzw. zakładów "ZZR" lub "ZDR" (stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej);
- 4) nakaz zapewnienia dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

Na terenie Planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią. Teren Planu znajduje się poza zasięgiem oddziaływania zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZZR, ZDR).

Trudności osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez ustalenia odnoszące się m.in. do minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Plan nie wprowadza ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

- 1.1.7. walory ekonomiczne przestrzeni:

Obszary objęte Planem posiadają bezpośredni dostęp do dróg publicznych. Jednostki przestrzenne nr 1 i 2 sąsiadują od zachodu z drogą powiatową Nr 1134E. Ponadto, jednostka przestrzenna nr 2 sąsiaduje od wschodu z drogą gminną Nr 120006E. Co więcej, oba obszary objęte Planem posiadają bezpośredni dostęp do infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki niskiego i średniego napięcia, a dodatkowo, w sąsiedztwie jednostki przestrzennej nr 1 przebiega sieć wodociągowa. Ustalenia Planu przewidują (poza możliwością korzystania z istniejącej infrastruktury) dopuszczenie zaopatrzenia w wodę, gaz, kanalizację sanitarną, ciepło oraz realizację odprowadzania wód opadowych i roztopowych w oparciu o rozwiązania indywidualne.

Zaprojektowana struktura funkcjonalno-przestrzenna oraz układ komunikacyjny pozwalają na racjonalne wykorzystanie przestrzeni przeznaczonej pod zabudowę. Rozwiązania zawarte w Planie spełniają oczekiwania społeczne, umożliwiając realizację m.in. funkcji mieszkaniowej, zagrodowej lub letniskowej, co w efekcie przyczyni się do rozwoju gospodarczego gminy. Na przedmiotowych obszarach nie występują udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górnicze.

W granicach Planu obowiązuje obecnie akt prawa miejscowego - Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki, przyjęty uchwałą nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r.

1.1.8. prawo własności:

Ustalenia Planu wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, poprzez między innymi postanowienia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu. Umożliwiają zabudowę i zagospodarowanie obszaru obejmującego Plan w sposób zgodny z oczekiwaniami społecznym. Przy planowaniu działalności na danym terenie należy wziąć pod uwagę w szczególności zakazy Planu dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1.1.9. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

W obrębie obszaru Planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dla których należało wprowadzić odpowiednie zakazy lub nakazy.

1.1.10. potrzeby interesu publicznego:

Plan uwzględnia potrzeby interesu publicznego poprzez:

- 1) utrzymanie istniejącego stanu zagospodarowania terenu oraz wprowadzenie zupełnie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej kosztem terenów upraw rolnych, zgodnie z wnioskami osób fizycznych;
- 2) utrzymanie istniejącego układu komunikacji drogowej a także jego kompleksową rozbudowę poprzez układ nowych projektowanych dróg publicznych i wewnętrznych, co pozwoli na racjonalne prowadzenie niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obsługę przyszłych terenów przeznaczonych pod zabudowę;
- 3) ochronę przyrody, w szczególności istniejących rowów melioracyjnych oraz zbiorników wonnych stanowiących siedliska lokalnej ichtiofauny, herpetofauny czy bentofauny;

- 4) ochronę wartości kulturowych, w szczególności stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenie planu jak i jego bezpośrednim sąsiedztwie.

1.1.11. potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

Plan dopuszcza lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, co zostało zapisane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych uchwały. Nie ogranicza rozwoju sieci szerokopasmowych.

1.1.12. zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

Organ sporządzający Plan zapewnił udział społeczeństwu w jego opracowywaniu, poprzez:

- 1) ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz umożliwienie składania wniosków;
- 2) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko na etapie opiniowania i uzgadniania;
- 3) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko i wykazem wniosków, o których mowa w art. 8k ust.1 Ustawy, na etapie konsultacji społecznych;
- 4) ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych w formie: zbierania uwag, spotkania otwartego oraz prowadzenia punktu konsultacyjnego;
- 5) udostępnienie projektu zmiany planu miejscowego wraz z uzasadnieniem, prognozą oddziaływania na środowisko i raportem podsumowującym przebieg konsultacji społecznych, o którym mowa w art. 8k ust. 2 Ustawy.

Powyższe ogłoszenia udostępnione zostały w Biuletynie Informacji Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim, na stronie Biuletynu Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Aleksandrowie Łódzkim.

1.1.13. zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:

Zgodnie z art. 17 Ustawy Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego kolejno:

- 1) ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 15 marca 2024 r. o podjęciu uchwały nr LXXXII/590/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 lutego 2024 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków (do 16 kwietnia 2024 r.);

- 2) zawiadomił o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania;
- 3) wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji koniecznych do ujęcia w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 4) rozpatrzył złożone wnioski;
- 5) sporządził projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;
- 6) przedłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej celem zaopiniowania i po wprowadzeniu drobnych korekty uzyskał pozytywną opinię GKUA;
- 7) podjął decyzję o zmianie granic obszaru objętego zmianą planu miejscowego, czego konsekwencją było podjęcie stosownej uchwały (uchwała Nr XI/105/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 r.);
- 8) w związku z powyższym ponownie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 4 kwietnia 2025 r. o podjęciu uchwały nr XI/105/25 z dnia 25 marca 2025 r. wraz z przystąpieniem do opracowania prognozy oddziaływania na środowisko określając formę, miejsce i termin składania wniosków;
- 9) skorygował projekt planu dostosowując jego ustalenia do nowych granic, a następnie uzyskał wymagane ustawą opinie i uzgodnienia dla projektu planu oraz wprowadził zmiany wynikające z ich treści;
- 10) ponownie wystąpił do Zarządu Województwa Łódzkiego (za pośrednictwem Biura Planowania Regionalnego Województwa Łódzkiego) z prośbą o uzgodnienie zmiany planu miejscowego w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego (przyjętym uchwałą Sejmiku Województwa Łódzkiego Nr XIII/150/25 z dnia 15 kwietnia 2025 r.) i uzyskał pozytywne uzgodnienie;
- 11) wystąpił do Marszałka Województwa Łódzkiego z wnioskiem o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne prywatnych gruntów leśnych, o których mowa w ustawie z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a także do Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych w Łodzi o wydanie opinii w sprawie zgody na przeznaczenie na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa, o których również mowa w ww. ustawie.

Decyzją z dn. 18.11.2025 r., znak: RRI.7151.4.18.2025 Marszałek Województwa Łódzkiego wyraził zgodę na zmianę przeznaczenia prywatnych gruntów leśnych na cele nieleśne.

Natomiast Dyrektor Regionalnej Dyrekcji Lasów Państwowych opinią znak: ZS.2210.1.50.2025 z dn. 15.12.2025 r. zaopiniował negatywnie złożony wniosek w sprawie przeznaczenia na cele nieleśne gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa. Wobec czego Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego podjął decyzję o ponownej zmianie granic obszaru objętego zmianą planu miejscowego, czego konsekwencją było podjęcie stosownej uchwały (uchwała nr XIX/165/26 z dnia 21 stycznia 2026 r.). Następnie ogłosił w miejscowej prasie oraz przez obwieszczenie w dniu 6 lutego 2026 r. o podjęciu ww. uchwały określając jednocześnie formę, miejsce i termin składania wniosków;

- 12) skorygował projekt planu dostosowując jego ustalenia do nowych granic i ogłosił w dniu 25 marca 2026 r. o rozpoczęciu konsultacji społecznych. Konsultacje społeczne przeprowadzono w terminie od 25 marca 2026 r. do 23 kwietnia 2026 r. z wykorzystaniem następujących form: zbieranie uwag (przez cały okres trwania konsultacji społecznych), spotkanie otwarte (termin: 16 kwietnia 2026 r.) oraz dyżur projektanta (termin: 22 kwietnia 2026 r.).

W ustawowym terminie do projektu planu wpłynęła jedna uwaga (wraz z jej późniejszym uzupełnieniem), która została w całości uwzględniona przez organ planistyczny. W konsekwencji w projekcie dokumentu wprowadzono niezbędne korekty. Z uwagi na fakt, iż dokonane zmiany dotyczyły wyłącznie granic nieruchomości będącej własnością składającego uwagę i nie generowały nowych ustaleń dla terenów sąsiednich, odstąpiono od ponawiania czynności procedury planistycznej, uznając ich zakres za nieistotny z punktu widzenia interesu publicznego. Jednocześnie informuje się, że do prognozy oddziaływania na środowisko nie zgłoszono żadnych wniosków ani uwag, w związku z czym etap ich rozpatrywania i rozstrzygania stał się bezprzedmiotowy;

- 13) sporządził raport, o którym mowa w art. 8k ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Tym samym prace związane ze sporządzeniem niniejszego planu miejscowego oraz skompletowaniem dokumentacji planistycznej zostały zakończone.

- 1.1.14. potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:

Ustalenia Planu nakazują zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w przypadku zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych postępowanie zgodnie przepisami odrębnymi (w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych). Ponadto, wprowadzono ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków oraz odprowadzania wód opadowych i roztopowych, mające na celu ochronę zasobów wodnych. Plan uwzględnia również występowanie pod wschodnimi częściami objętymi Planem Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 „Niecka Łódzka”, w zasięgu którego obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

1.1.15 potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska:

W granicach Planu oraz w jego otoczeniu brak jest zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Co więcej, w ustaleniach Planu wprowadzono: zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, w związku z czym nie przewiduje się, aby realizacja Planu stanowiła zagrożenie dla zdrowia ludzkiego i środowiska.

1.1.16 potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej:

Realizacja Planu uwzględnia potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej poprzez przeznaczenie części gruntów pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy (1.1RN) oraz teren zabudowy zagrodowej (1.1RZM) zachowując tym samym ochronę istniejącego stanu zagospodarowania terenu. Ustalenia w tym zakresie nawiązują do kierunków Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Dzięki temu rozwój działalności rolniczej na obszarach objętych Planem pozostanie możliwy. Uwzględniając powyższe, Plan odpowiada na potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

1.2 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży 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 (art. 1 ust. 3 Ustawy):

Zaprojektowane rozwiązania Planu są zgodne z oczekiwaniami społecznymi, w granicach dopuszczonych ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania

przestrzennego, umożliwiając im zabudowę i zagospodarowanie nieruchomości m.in. na cele mieszkaniowe, letniskowe lub zagrodowe.

Zaproponowane rozwiązania planistyczne nie tylko zapewniają bezpośrednią obsługę nieruchomości, ale także zabezpieczają możliwość racjonalnego poprowadzenia sieci infrastruktury technicznej.

Niezbędne analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne wskazują na słuszność przyjętych w miejscowym planie rozwiązań.

1.3 Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni dla nowej zabudowy (art. 1 ust. 4 Ustawy):

Plan znajduje się w obszarze o kształtującej się strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Obszar sąsiaduje z terenami mieszkaniowymi, stawem, drogami, zadrzewieniami oraz użytkami zielonymi. Biorąc powyższe pod uwagę, ustalenia planu umożliwią realizację funkcji, które będą uzupełnieniem istniejącego w sąsiedztwie zagospodarowania, tym samym kształtowanie struktur przestrzennych w planie uwzględnienia potrzeby minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego.

Ponadto, wprowadzone w Planie ustalenia dot. funkcji zagospodarowania terenu wynikają głównie z potrzeb społecznych określonych we wnioskach od osób złożonych do urzędu oraz potrzeby usankcjonowania struktury funkcjonalno-przestrzennej wyznaczonej w Studium. Najbliższy przystanek autobusowy znajduje się w odległości ok. 130 m w linii prostej na północny-zachód.

Obecnie na obszarze Planu brak jest rozwiązań wspierających ruch rowerowy, natomiast Plan nie wyklucza możliwości wprowadzania rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się rowerzystów w jego obrębie.

Obsługę komunikacyjną terenu zapewniają: droga powiatowa Nr 1134E i droga gminna Nr 120006E zlokalizowane poza granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego, a także istniejące drogi wewnętrzne i wewnętrzne ciągi komunikacyjne wydzielane w granicach terenu.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 Ustawy, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust 2 Ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

Stwierdza się zgodność ustaleń Planu z wynikami analizy w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz

miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki przyjętej Uchwałą Nr LIX/563/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r., jak i Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 r.

Powyższa uchwała Nr LXXXIV/603/24 została zmieniona, w zakresie harmonogramu uchwalania planów miejscowych (załącznik nr 2), uchwałami Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim Nr:

- 1) II/23/24 z dnia 23 maja 2024 r.,
- 2) VI/59/21 z dnia 31 października 2024 r.,
- 3) X/91/25 z dnia 30 stycznia 2025 r.

W obu analizach wskazano, iż zasadnym jest przystąpienie do zmiany zapisów obowiązującego na przedmiotowym terenie Planu miejscowego z 2004 r., choć nie wskazano, iż dokładnie chodzi o ustalenia dla przedmiotowego obszaru. Z kolei w wieloletnich planach sporządzania mpzp oceniono, iż dla obrębu wiejskiego Ciężków jest średnia (analiza z 2018 r.) lub wysoka (analiza z 2024 r.) potrzeba sporządzenia lub zmiany MPZP. Dodatkowo, w analizie z 2024 r. w pierwszej kolejności zalecono sukcesywną zmianę ustaleń MPZP w obrębie wiejskim Ciężków.

Ponadto, w analizie z 2018 r. przedmiotowy teren został uwzględniony w procedurach zaplanowanych na 2024 r. podczas dwunastej zmiany harmonogramu uchwalania planów miejscowych, przyjętej uchwałą Nr LXXX/574/24 z dnia 11 stycznia 2024 r. Z kolei w analizie z 2024 r. teren ten został uwzględniony w trzeciej zmianie harmonogramu wieloletniego programu sporządzania aktów planowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki jako procedura trwająca, będąca wówczas na etapie tworzenia projektu planu.

Należy zatem stwierdzić, że Burmistrz Aleksandrowa Łódzkiego przystępując do sporządzenia zmiany Planu, nie naruszył ustaleń uchwały w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki.

Wymagania uniwersalnego projektowania:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej zostały uwzględnione w sposób opisany w pkt. 1.1.5 niniejszego uzasadnienia;
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej strona internetowa BIP gminy Aleksandrów Łódzki, na której umieszczane są informacje i dokumenty związane z niniejszą procedurą planistyczną, posiada następujące ułatwienia: zwiększony kontrast, możliwość powiększenia wielkości liter na stronie, mapę strony, deklarację dostępności, pomoc;

- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej związanej z procedurą planistyczną, organ sporządzający Plan, na wniosek osoby ze szczególnymi potrzebami, zapewnia komunikację w uzgodnionej formie z uwzględnieniem możliwości technicznych urzędu.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy:

Na obecnym etapie nie można jednoznacznie określić wpływu ustaleń przedmiotowej zmiany Planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, że realizacja planu może wpłynąć na zwiększenie dochodów gminy pochodzących z podatków od gruntów i budynków czy czynności cywilno-prawnych. Ponadto, gminny budżet może również zostać zasilony wpływami pochodzącymi z opłaty adiacenckiej i tzw. "renty planistycznej".

Prognozuje się również, że w wyniku zmiany planu mogą wystąpić wydatki związane z wykupem terenów pod cele publiczne (drogi) czy realizacją zadań własnych z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

Określona na podstawie odpowiednich obliczeń zaktualizowana wartość netto (NPV) w wysokości zaokrąglonej 611 tys. zł wskazuje, że uchwalenie zmiany Planu może przynieść gminie zyski finansowe w perspektywie 10 lat, choć warto również mieć na uwadze, że część sytuacji skutkujących ww. dochodami, jak również wydatkami, może nigdy nie zaistnieć.

4. Podsumowanie

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 67 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna, wymagane rozstrzygnięcie oraz dane przestrzenne stanowią załączniki do uchwały.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Miejską niniejszej uchwały jest uzasadnione.