

Projekt

z dnia 12 sierpnia 2026 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR XXV//26

RADY MIEJSKIEJ W ALEKSANDROWIE ŁÓDZKIM

z dnia 20 sierpnia 2026 r.

w sprawie: zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 662; zm.: Dz. U. z 2026 r. poz. 912.) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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, z 2025 r. poz. 527, poz. 1543 i poz. 1668 oraz z 2026 r. poz. 781) oraz w związku z Uchwałą Nr XI/104/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej, zmienioną uchwałą Nr XIII/114/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 maja 2025 r. oraz stwierdzając, że plan 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 Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku, Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej, zwaną dalej planem. składającą się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Granice obszaru objętego planem, ustalone w Uchwale Nr XI/104/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 roku, zmienionej uchwałą Nr XIII/114/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 maja 2025 r., oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 11) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.

2. Plan nie zawiera, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekcioć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większy niż 12°;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany realizowanego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie do 1,5 m: gzymsów, balkonów, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych, nie dotyczy budowli.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami liczbowo-literowymi, w tym:
 - a) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) L – teren lasu,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się:

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu;
- 2) minimalną powierzchnię, szerokość i kąt położenia granic w stosunku do przyległego pasa drogowego, nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

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

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz realizacji zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha;

- 3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 4) dopuszczenie przebudowy lub skanalizowania rowów oznaczonych na rysunku planu symbolem graficznym w sposób umożliwiający zachowanie ciągłości przepływu wód, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) położenie obszaru objętego planem w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych: GZWP 401 Niecka Łódzka, dla którego obowiązują przepisy odrębne oraz ustalenia niniejszej uchwały.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, maksymalna wysokość obiektów budowlanych – 16 m;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) sytuowanie miejsc do parkowania na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja,
 - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów dla zabudowy mieszkaniowej minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek, minimalne szerokości frontów działek oraz kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 3) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, powiększenia działek sąsiednich oraz w celu regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 10. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się nakaz sytuowania nowych budynków od strony terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL oraz od terenów lasów zlokalizowanych poza obszarem objętym planem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 11. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą droga lokalna, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KDL oraz komunikacja drogowa wewnętrzna, oznaczona na rysunku symbolami 1KR, 2KR;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę gminną, oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDL, która częściowo zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem;
- 3) dopuszczenie lokalizowania w terenach dróg urządzeń infrastruktury technicznej, miejsc do parkowania, dróg dla rowerów, ciągów pieszych, zieleni, rowów oraz urządzeń związanych z zapewnieniem ciągłości przepływu wód oraz prawidłowym funkcjonowaniem systemu odwodnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 4) dopuszczenie obsługi terenów wyznaczonych planem z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 5) minimalna szerokość dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, a dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów:
 - a) 8,0 m dla dróg włączonych obustronnie do istniejącego układu dróg publicznych,
 - b) 8,0 m dla dróg, dla których z uwagi na istniejące uwarunkowania włączenie obustronne nie jest możliwe i zakończonych placem do zawracania o wymiarach 12,5m x 12,5m.

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

- 1) możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dopuszczenie budowy obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej zlokalizowanej w terenach przeznaczonym pod zabudowę, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej oraz indywidualnych ujęć wody,
 - b) przy realizacji sieci wodociągowych na obszarze objętym planem, nakaz zachowania parametrów sieci wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej oraz realizacji hydrantów naziemnych o wymaganej średnicy nominalnej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych:
 - a) odprowadzenie ścieków do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy bezpośrednio do ziemi na danej działce budowlanej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącej i projektowanej kanalizacji deszczowej,
 - c) zakaz wyprowadzania wód opadowych z obszaru działek budowlanych na obszar innych działek;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) zasilanie w gaz z istniejącej i projektowanej sieci gazowej,
 - b) dopuszczenie stosowania rozwiązań indywidualnych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

- b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, w tym lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. d
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji wiatrowych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków z istniejącej i projektowanej sieci ciepłowniczej oraz ze źródeł indywidualnych, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska,
 - b) dopuszczenie lokalizacji urządzeń wytwarzających ciepło z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakaz lokalizacji biogazowni i elektrowni wiatrowych za wyjątkiem mikroinstalacji wiatrowych;
- 9) w zakresie telekomunikacji – obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 13. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokościach:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MNW;
- 2) 0,1% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami L, KDL, KR.

§ 14. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w liniach rozgraniczających terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL z dopuszczeniem realizacji inwestycji celu publicznego na innych terenach.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MNW, 2MNW, 3MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,4,

b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,

c) maksymalną nadziemną intensywności zabudowy: 0,8,

d) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,1,

e) wysokość budynków:

- mieszkalnych do 10,0 m,

- gospodarczych i garażowych do 5,0 m;

f) ukształtowanie głównych połaci dachowych budynków - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 15° do 45° lub dachy płaskie;

4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20 m,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

5) w zakresie nowo wydzielanych działek budowlanych powierzchnię nie mniejszą niż 1000 m²,

6) obsługa komunikacyjna terenu zgodnie z rysunkiem planu, z zastrzeżeniem § 11 pkt 5.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

1) przeznaczenie – las;

2) zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) w zakresie obsługi komunikacyjnej – obsługa terenu zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. Dla poszczególnych dróg, oznaczonych na rysunku planu, ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

Lp.	Oznaczenie terenu	Przeznaczenie terenu	Zasady zagospodarowania	Informacje
1.	1KDL	droga lokalna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 4,2 m	droga istniejąca

			do 5,0 m	
2.	1KR	komunikacja drogowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 6,0 m do 10,1 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	droga projektowana
3.	2KR	komunikacja drogowa wewnętrzna	szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu: od 9,7 m do 15,0 m, poszerzenie w rejonie skrzyżowań	droga projektowana

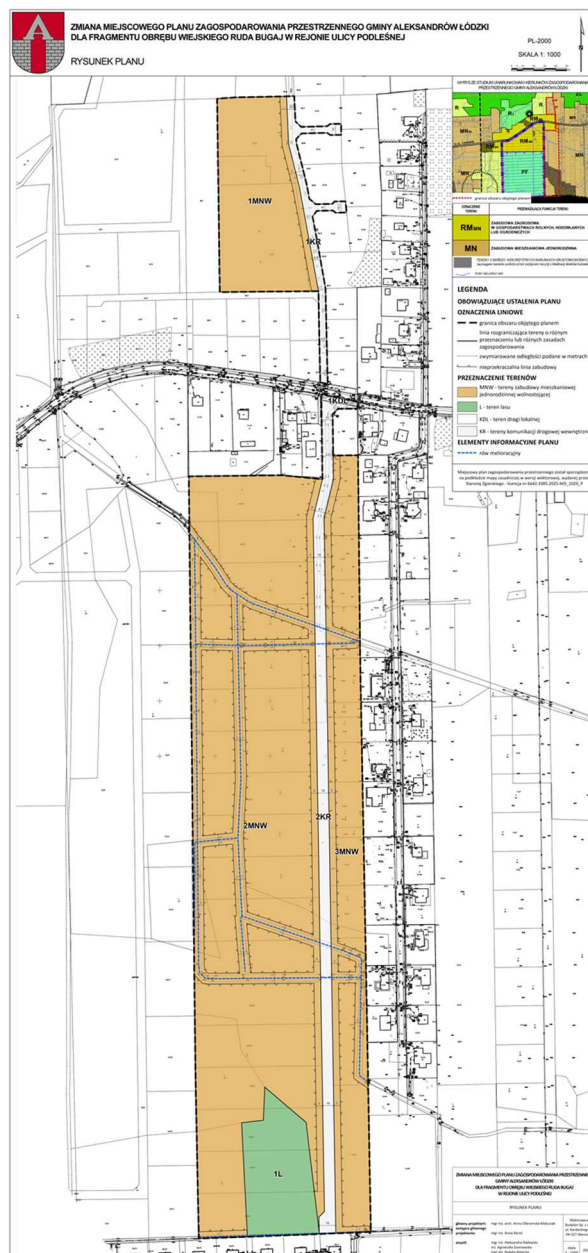
Rozdział 4

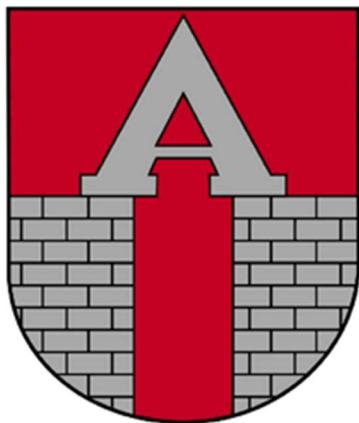
Ustalenia końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Aleksandrowa Łódzkiego.

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

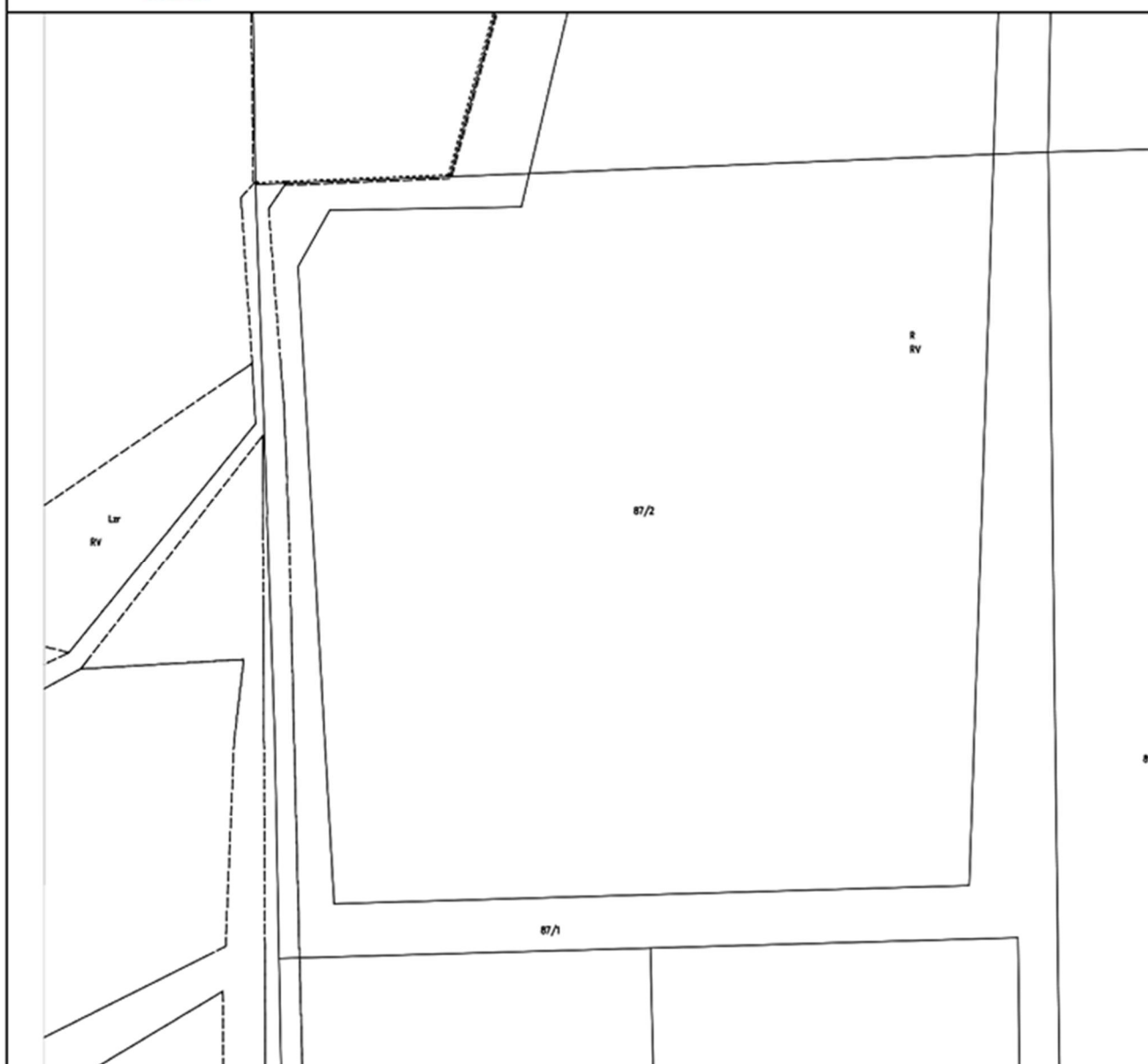
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXV//26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 20 sierpnia 2026 r.



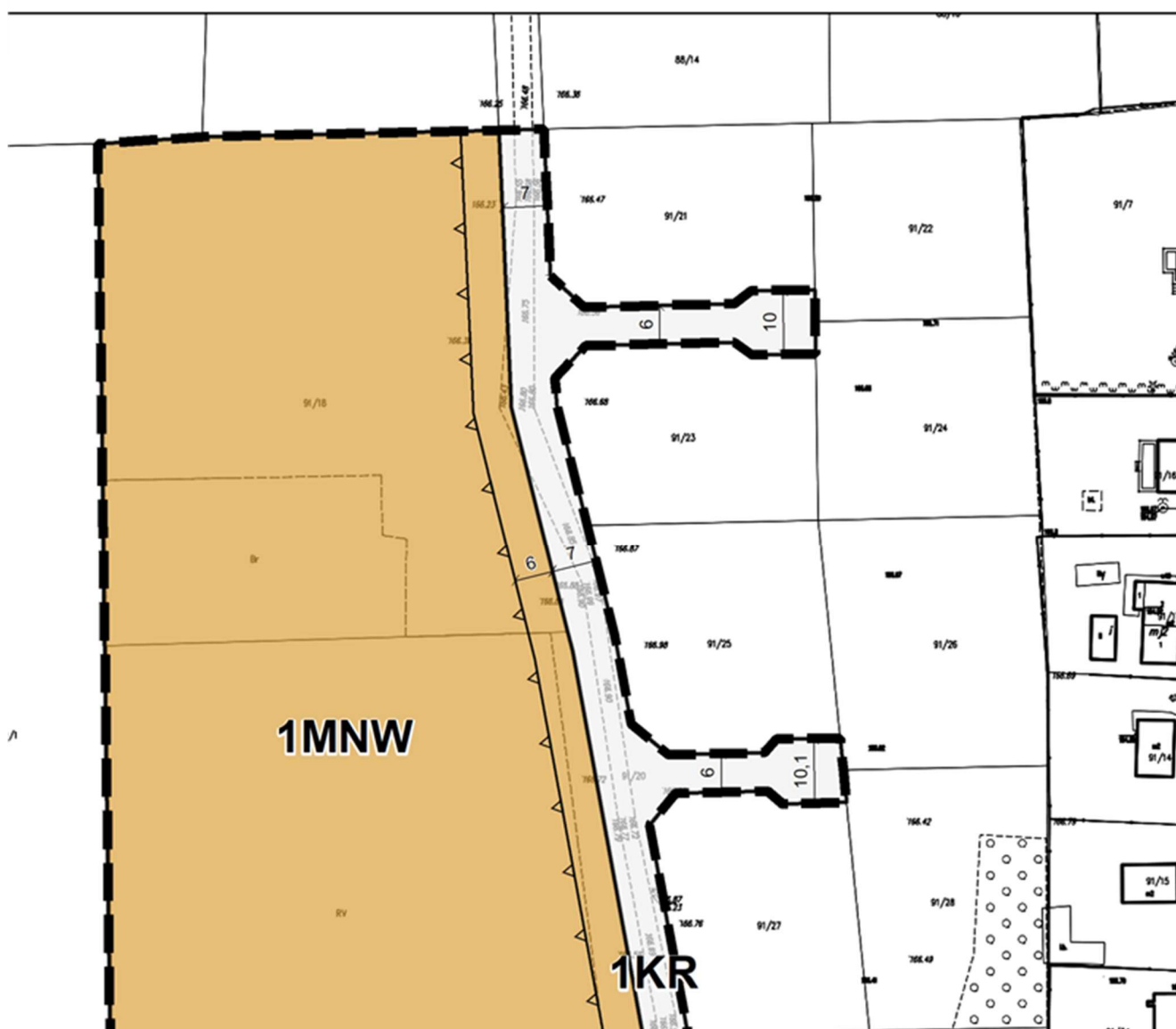


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU Z DLA FRAGMENTU OBREBU WIEJS

RYSUNEK PLANU



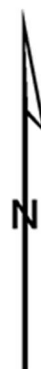
AGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY AL SKIEGO RUDA BUGAJ W REJONIE ULICY PODLEŚNEJ



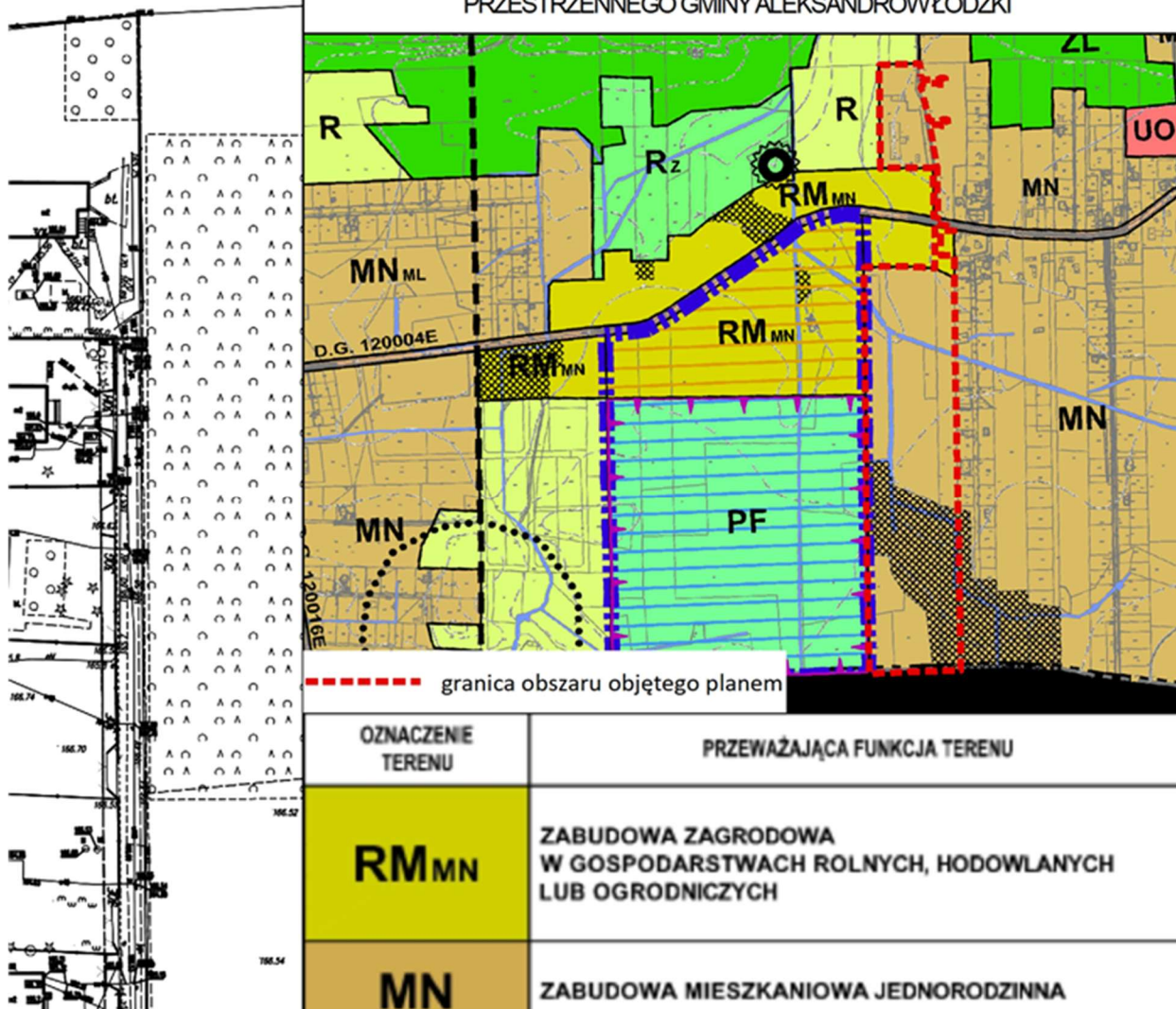
EKSANDRÓW ŁÓDZKI

PL-2000

SKALA 1: 1000

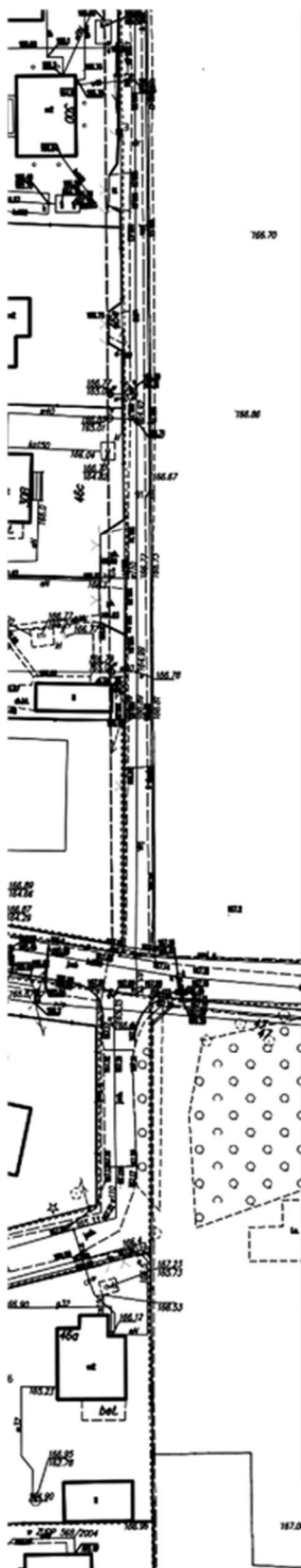


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY ALEKSANDRÓW ŁÓDZKI









TERENY O BARDZO NIEKORZYSTNYCH WARUNKACH GRUNTOWO-WODNYCH
(wymagane badanie podłoża przed podjęciem decyzji o lokalizacji obiektów budowlanych)

ROWY MELIORACYJNE

LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- zwymiarowane odległości podane w metrach
- △
△
 nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
- L - teren lasu
- KDL - teren drogi lokalnej
- KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

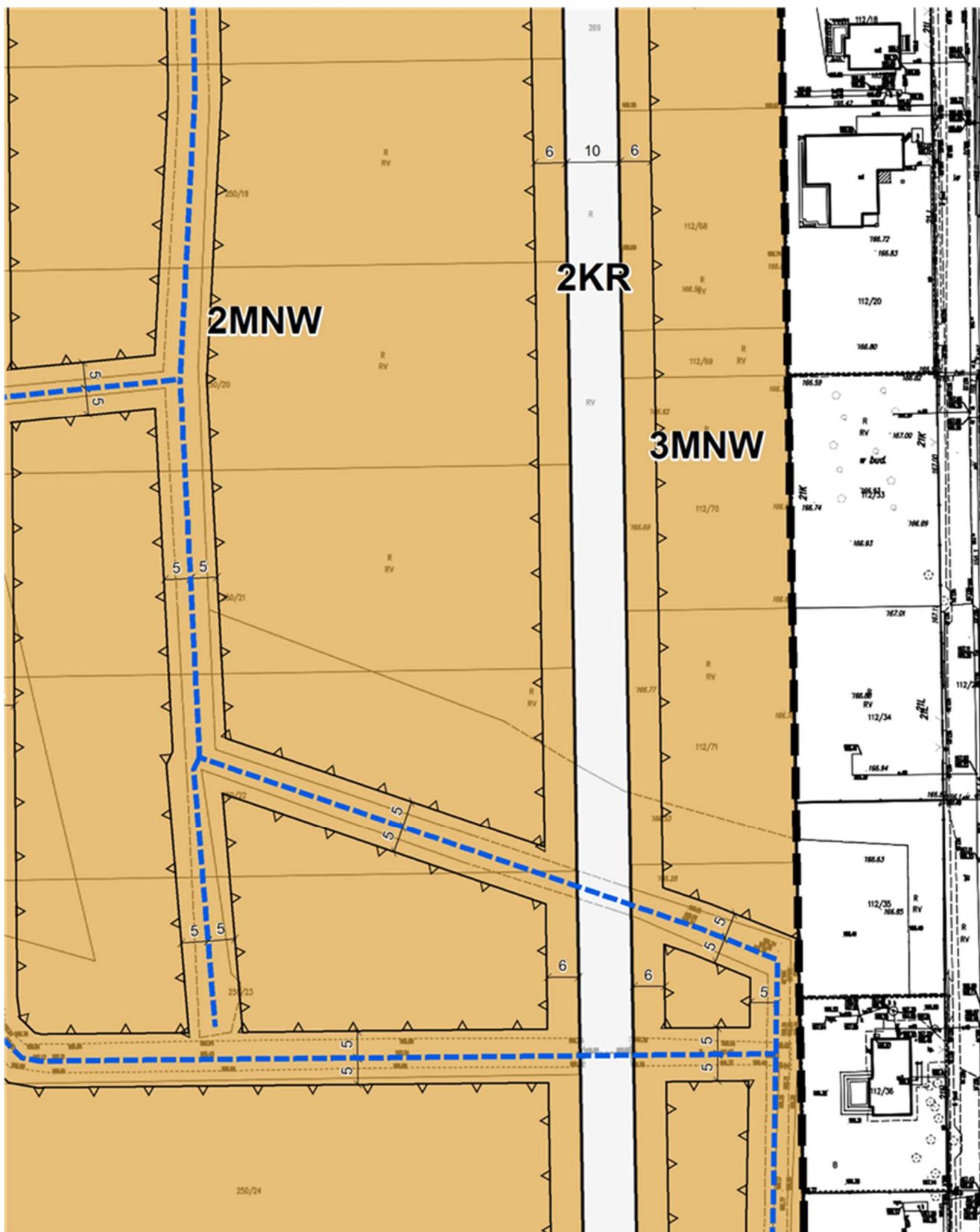
ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

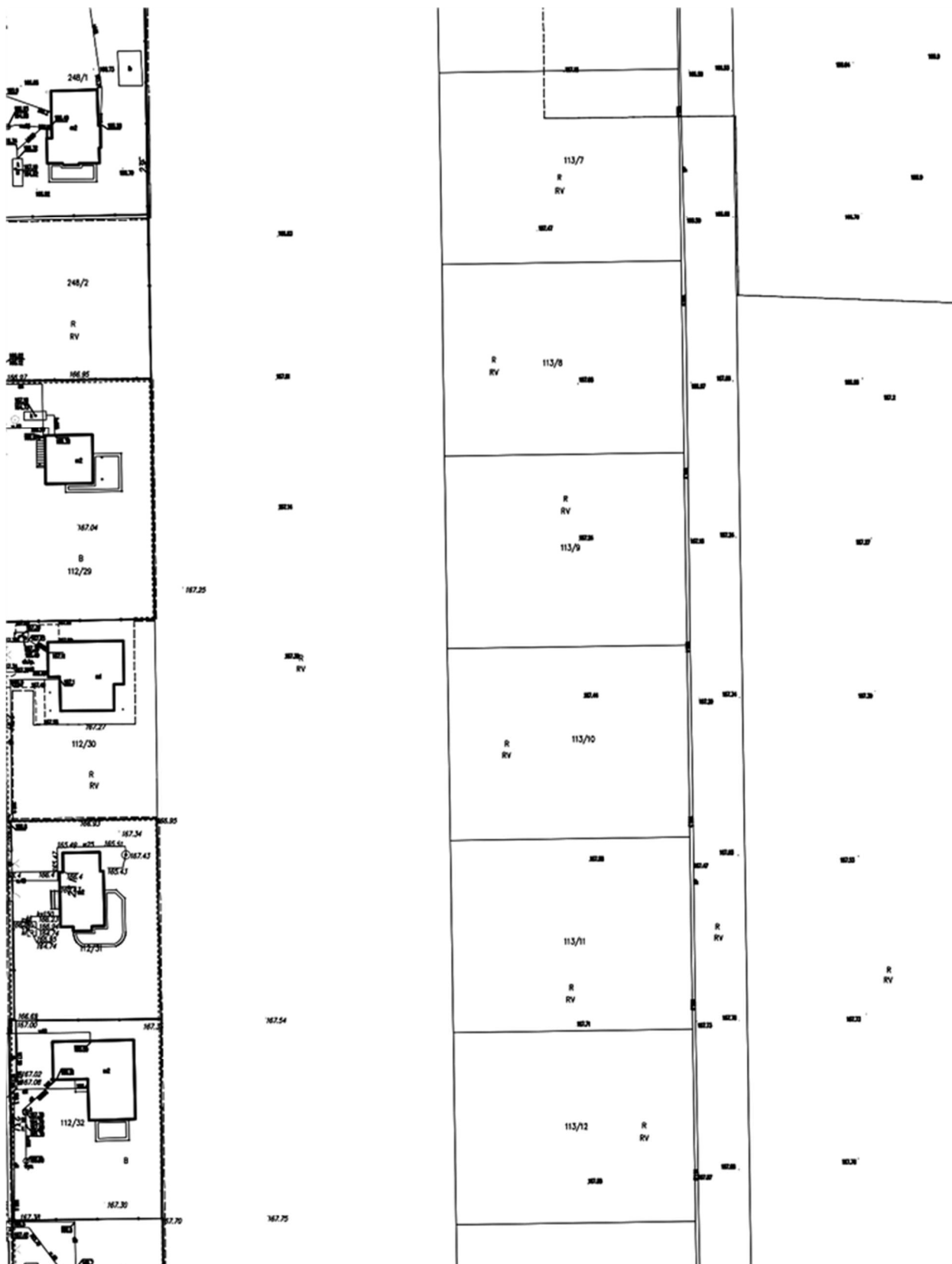
- rów melioracyjny

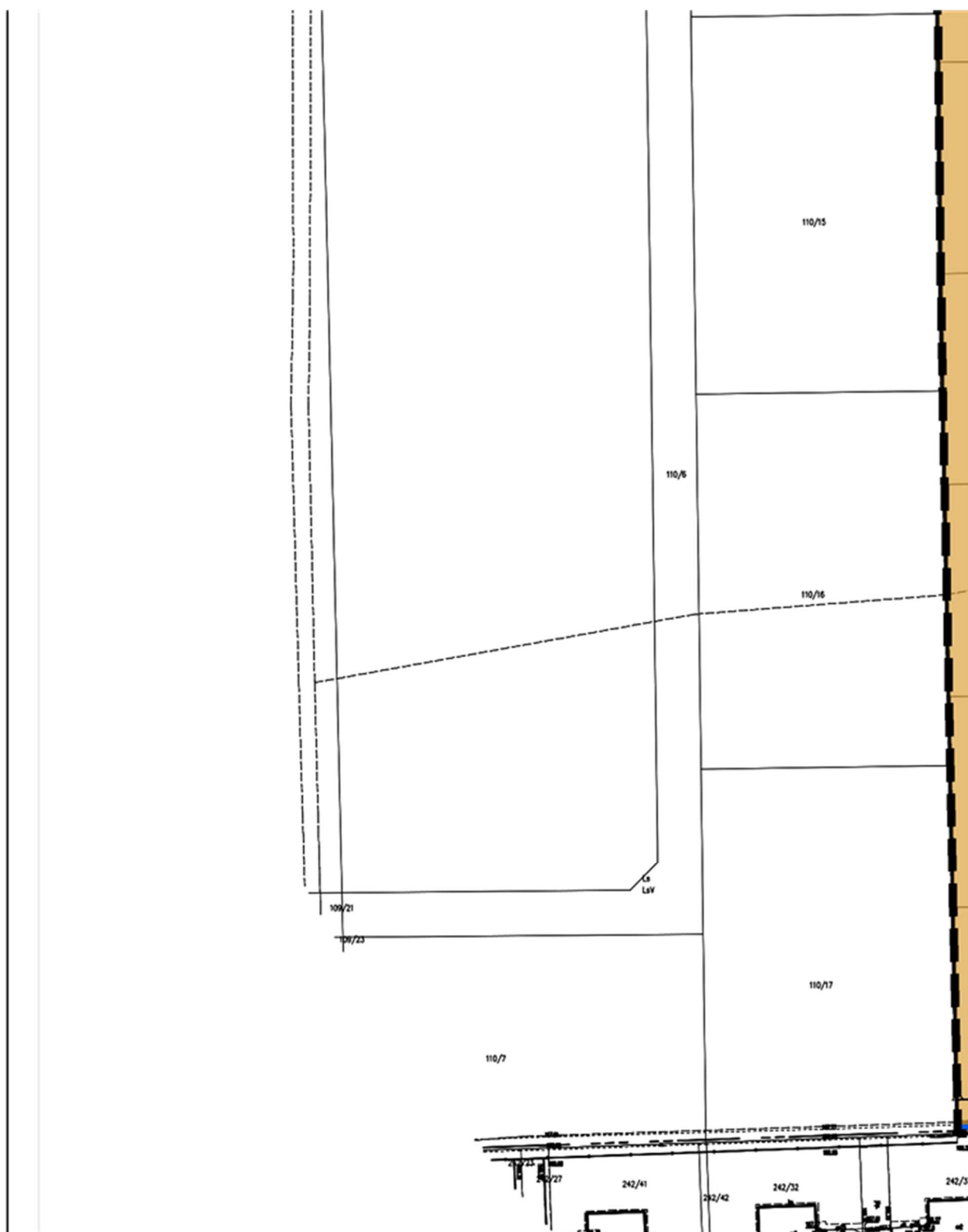
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony na podstawie mapy zasadniczej w wersji wektorowej, wydanej przez Starostę Zgierskiego - licencja nr 6642.3385.2025.MD_1020_P

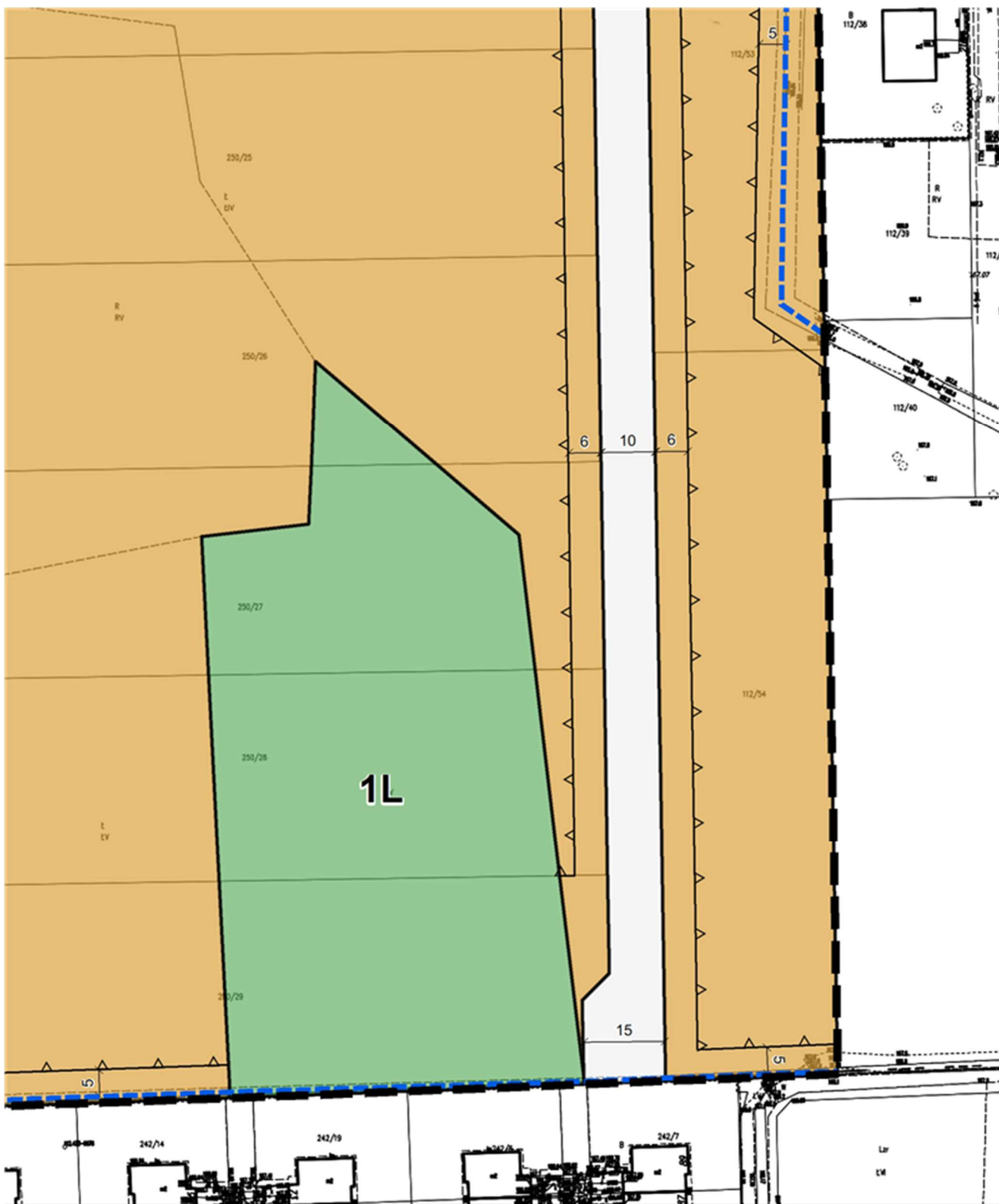


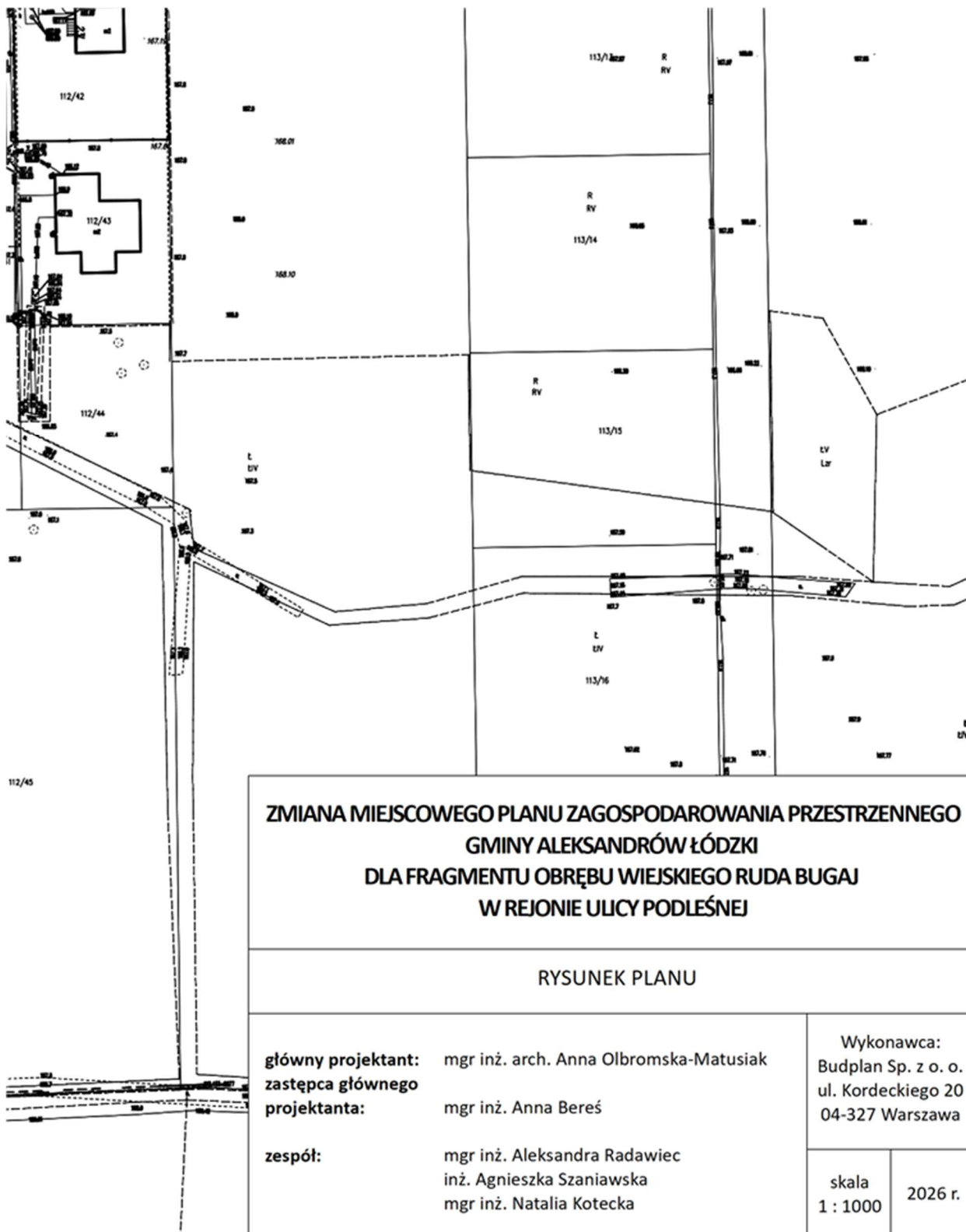












LEGENDA

OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU

OZNACZENIA LINIOWE

-   granica obszaru objętego planem
-  linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  zwymiarowane odległości podane w metrach
-  nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  MNW - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
-  L - teren lasu
-  KDL - teren drogi lokalnej
-  KR - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej

ELEMENTY INFORMACYJNE PLANU

-  rów melioracyjny

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV//26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 20 sierpnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej sporządzono po analizie przepisów obowiązujących w zakresie budżetu gmin i finansów publicznych, jak i wykonanych na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego materiałów planistycznych.

Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV//26
Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim
z dnia 20 sierpnia 2026 r.

Dane przestrzenne

Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) przygotowała dane przestrzenne dla zmiany planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały

UZASADNIENIE

w sprawie: **zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej.**

Plan miejscowy sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr XI/104/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej, zmienionej uchwałą Nr XIII/114/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 maja 2025 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej 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 Uchwałą Nr LXVII/485/23 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 lutego 2023 roku. Plan dotyczy obszaru o powierzchni ok. 12,2 ha, zlokalizowanego w centralnej części gminy Aleksandrów Łódzki, w obrębie Ruda Bugaj. Granice obszaru objętego planem oznaczono symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie uchwalenia ww. planu.

Na obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r., zmieniony Uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r.

Do sporządzania zmiany planu miejscowego przystąpiono celem określenia nowych zasad zagospodarowania terenów z poszanowaniem walorów kulturowych, przyrodniczych i ekonomicznych przestrzeni. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki Gminy Aleksandrów Łódzki przyjęty Uchwałą Nr XXVII/242/04 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 16 grudnia 2004 r., zmieniony Uchwałą Nr LIX/558/18 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 27 września 2018 r. ustala tereny zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej – H17MN, tereny upraw polowych i ogrodniczych – N1RP, tereny leśne – H2LS oraz teren drogi dojazdowej - 34KD.

Zmiana planu została sporządzona z uwzględnieniem wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 oraz z 2026 r. poz. 781 i poz. 912.) uwzględniając:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy nie zaburza ładu przestrzennego i wprowadza zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – sporządzony plan nie narusza potrzeb zrównoważonego rozwoju;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy określa zasady kształtujące i chroniące walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, dla którego jest sporządzany;
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszania podatności na zmiany klimatu – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska i przyrody. Dla obszaru objętego planem nie jest wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. Na jego terenie nie występują złoża kopalin. Plan wyznacza minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, określa zasady retencji wód, zaopatrzenia w ciepło;
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki oraz dobra kultury współczesnej;
- 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 (T.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm) – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby w zakresie dostępności architektonicznej osób ze szczególnymi potrzebami, uwzględniając zasady uniwersalnego projektowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu;

- 8) prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym wzięto pod uwagę wnioski właścicieli gruntów;
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 10) potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego ogłoszono przez publikację w prasie, wywieszenie w siedzibie Urzędu Miejskiego, udostępnienie informacji na stronie internetowej Urzędu Gminy oraz w Biuletynie Informacji Publicznej, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w gminie, zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków,
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego. Projekt planu na każdym etapie procedury publikowany był w Biuletynie Informacji Publicznej;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy nie wpłynie negatywnie na potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – plan zakazuje lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – sporządzony plan nie narusza potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, wyważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Obszar objęty planem miejscowym jest przeznaczony pod zabudowę w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W planie uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – plan miejscowy podtrzymuje istniejący układ drogowy; plan miejscowy dopuszcza lokalizowanie dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają prowadzenia transportu zbiorowego;
- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – rozwiązania planu miejscowego nie utrudniają przemieszczania się pieszych i rowerzystów;
- 4) zaplanowanie lokalizacji zabudowy na obszarze w najwyższym stopniu do tego przygotowanym, z dostępem do sieci komunikacyjnej, wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.

Teren przeznaczony w planie miejscowym pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 1KR stanowi częściowo grunt prywatny. Droga wewnętrzna wskazana na dz. ew. nr 91/20 zapewnia obsługę komunikacyjną dla terenu przeznaczonego pod zabudowę na dz. ew. nr 91/18 i 91/19. Ww. działki stanowią własność jednego właściciela. Teren przeznaczony w planie miejscowym pod teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem 2KR stanowi grunt prywatny. Droga wewnętrzna wskazana na dz. ew. nr 269 zapewnia obsługę komunikacyjną dla terenów przeznaczonych pod zabudowę na dz. ew. nr 112/48, 112/60, 112/61, 112/62, 112/63, 112/64, 112/65, 112/66, 112/67, 112/68, 112/69, 112/70, 112/71, 112/53, 112/54, 250/12, 250/13, 250/14, 250/15, 250/16, 250/17, 250/18, 250/19, 250/20, 250/21, 250/22, 250/23, 250/24, 250/25, 250/26, 250/27, 250/28, 250/29, których właściciele są współwłaścicielami ww. działki drogowej.

Plan miejscowy jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki”, przyjętej Uchwałą Nr LXXXIV/603/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 28 marca 2024 roku, zmienionej Uchwałą Nr II/23/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 23 maja 2024 roku, Uchwałą Nr VI/59/24 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 31 października 2024 roku oraz Uchwałą Nr X/91/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 30 stycznia 2025 roku.

Wpływ uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na finanse publiczne, w tym budżet Miasta i Gminy Aleksandrów Łódzki, dotyczy prognozowanych wydatków, związanych z inwestycjami z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, należącymi do zadań własnych gminy, które obejmują wykup gruntów pod drogi, budowę układu drogowego oraz budowę infrastruktury technicznej, a także dochodów wynikających ze wzrostu wartości nieruchomości („renta planistyczna”) i wzrostu podatku od nieruchomości oraz związanych z obrotem nieruchomościami (podatek od czynności cywilnoprawnych). Procedowana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie zakłada konieczności realizacji nowych dróg, ani sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie przewiduje się wydatków wpływających na budżet gminy wynikających z realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz technicznej.

Plan miejscowy jest zgodny z zapisami zawartymi w „Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego” przyjętego Uchwałą nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa Łódzkiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zawarte w audycie krajobrazowym w zakresie dotyczącym ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a także przeznaczenia terenów wyznaczone w obowiązującym studium. Audyt krajobrazowy dla przedmiotowego terenu nie ustala krajobrazów priorytetowych.

Plan miejscowy dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy

infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Plan miejscowy został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

- 1) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła Uchwałę Nr XI/104/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 roku w sprawie: przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej;
- 2) zawiadomiono o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 3) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 9 maja 2025 r.;
- 4) Rada Miejska w Aleksandrowie Łódzkim podjęła Uchwałę Nr XIII/114/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 29 maja 2025 roku w sprawie: zmiany uchwały nr XI/104/25 Rady Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim z dnia 20 marca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej;
- 5) zawiadomiono o podjęciu ww. uchwały zmianie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego;
- 6) ogłoszono w sposób określony w art. 8h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 8 lipca 2025 r.;
- 7) sporządzono projekt planu miejscowego wraz z uzasadnieniem oraz prognozą oddziaływania na środowisko;
- 8) uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

- 9) dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;
- 10) wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;
- 11) ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych i przeprowadzono konsultacje społeczne dla projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, podczas których zbieranie uwag odbyło się w dniach od 8 maja 2026 r. do 5 czerwca 2026 r., zorganizowano spotkanie otwarte w dniu 21 maja 2026 r. oraz dyżur projektanta w dniu 22 maja 2026 r.;
- 12) wyznaczono w ogłoszeniu termin, tj. do dnia 5 czerwca 2026 r., w którym osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko (do projektu planu wpłynęła uwaga nie wpłynęły);
- 13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (T.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) uzyskano wymagane ww. ustawą uzgodnienia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu, dotyczące zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie tej ustawy Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zgierzu zaopiniowali projekt zmiany planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Biorąc pod uwagę powyższe, przedstawiono Radzie Miejskiej w Aleksandrowie Łódzkim projekt uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Aleksandrów Łódzki dla fragmentu obrębu wiejskiego Ruda Bugaj w rejonie ulicy Podleśnej. Zmiana

planu miejscowego po uchwaleniu będzie stanowiła należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę dla inwestycji projektowanych w jej obszarze.