

Kieruję na XXVI sesję RMZ,

proszę o opinię: Kp:ok

KSP
17.02.2026
Data

(pieczęć i podpis)

Zarejestrowano w dniu

17-02-2026

Druk nr 39-2026

Projekt

z dnia 17.02.2026 zgłoszony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 2026 r. *Przemysław Stanisławski*

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie
ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1688, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 67 ust. 5 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) oraz w związku z uchwałą Nr LI/697/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie,
Rada Miasta Zgierza uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie, zwany dalej „planem” składający się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały oraz załączników:

- 1) rysunku planu, sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik nr 1**;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu, stanowiącego **załącznik nr 2**;
- 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 3**;

4) danych przestrzennych dla planu w postaci dokumentu elektronicznego, o którym mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiących **załącznik nr 4**.

2. Granice obszaru objętego planem, zwanego dalej „obszarem”, oznaczono na rysunku planu.

§ 2. Stwierdza się, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza, przyjętego uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne będące obowiązującymi ustaleniami planu oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z zamieszczoną na nim legendą.

3. Położenie linii rozgraniczających w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalić poprzez odczyt rysunku w oparciu o jego skalę.

4. Zasady zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń ogólnych dla całego obszaru, zawartych w rozdziale II;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale III;
- 3) ustaleń obowiązujących, zawartych na rysunku planu.

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, zatwierdzony uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nieprzekraczającym 15°;
- 3) **istniejących: granicach działek, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu** – należy przez to

rozumieć granice działek, obiekty budowlane, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania terenu istniejące w dniu wejścia w życie planu;

- 4) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobraz określony w audycie krajobrazowym, o którym mowa w pkt 1;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ściany budynku oraz ścian i słupów wiat, altan i zadaszeń od linii rozgraniczających, przy czym nie dotyczy to urządzeń budowlanych związanych z budynkiem, elementów nadwieszeń takich jak: łączniki między budynkami, gzyms, okap dachu oraz elementów wejścia do budynku takich jak: schody, pochylnie, rampy, podesty;
- 7) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz akty wykonawcze;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone planem dla terenu kategorii przeznaczenia terenu, w tym mieszczące się w danym przeznaczeniu funkcje obiektów;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – dodatkowy sposób wykorzystania terenu dopuszczony na warunkach określonych w ustaleniach planu, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;
- 11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w przepisach odrębnych, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne dla całego obszaru

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

- 1) teren produkcji lub usług, oznaczone symbolem **P-U**;
- 2) teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczone symbolem **RN**;
- 3) teren drogi zbiorczej, oznaczony symbolem **KDZ**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

2. Dla terenów, o których mowa w §5 ust. 1, ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach ustala się przeznaczenie uzupełniające, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów.

3. W ramach realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem dopuszczalnym, dopuszcza się:

- 1) budowę uzbrojenia terenu, dojazdów i dojazdów, urządzenie zieleni;
- 2) budowę obiektów towarzyszących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu, takich jak: parkingi, garaże, budynki gospodarcze, obiekty administracyjno-socjalne, wiaty i zadaszenia, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się lokalizowania na wyznaczonych terenach innego zainwestowania niż zgodne z ustalonym dla terenu przeznaczeniem;
- 3) ukształtowania wymaga:
 - a) zagospodarowanie terenów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) struktura komunikacyjna, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, zawartymi w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg publicznych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – nie mniejsza niż minimalna powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, określona w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z zastrzeżeniem pkt 5; pozostałych ustaleń

w zakresie zasad i warunków scaleń i podziału nieruchomości nie stosuje się do podziału nieruchomości;

5) określonego w pkt 4 wymogu nie stosuje się do działek budowlanych:

- a) wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) powstających w wyniku wydzielenia z istniejących działek budowlanych działek gruntu pod drogi wyznaczone w planie,
- c) wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki budowlanej,
- d) wydzielanych w ramach regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 2) zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 4P-U dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zakładom, o których mowa w pkt 2, niezwiązanych z przechowywaniem lub wykorzystywaniem substancji niebezpiecznych, tj. składy, magazyny, biura, uzbrojenie terenu;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 5) obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich, z uwzględnieniem ustaleń pkt 6;
- 6) tereny produkcji lub usług, oznaczone symbolem P-U, należy traktować jako tereny przeznaczone do działalności produkcyjnej, składowania oraz magazynowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska; na ich obszarze może być utworzona strefa przemysłowa, w granicach której wymogi przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie przekraczania standardów jakości środowiska w zakresie dopuszczalnych poziomów substancji w powietrzu i dopuszczalnych poziomów hałasu oraz wartości odniesienia stosuje się odpowiednio;

- 7) nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z prowadzonej działalności na terenach produkcji lub usług, w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych wraz z nasadzeniem zieleni wielopiętrowej, usytuowanych wzdłuż południowej granicy terenu 4P-U, w granicach wyznaczonej strefy zieleni;
- 8) **ochronę przed hałasem** dla istniejącej i projektowanej zabudowy poprzez zapewnienie właściwego standardu akustycznego w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 9) terenów nie klasyfikuje się **w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku**; tereny nie należą do terenów podlegających ochronie akustycznej na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 10) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez:
- a) realizację zaopatrzenia w ciepło, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 5,
 - b) realizację zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego, zgodnie z ustaleniami §13 pkt 7;
- 11) **ochronę wód powierzchniowych i podziemnych**, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie, którego położony jest obszar, poprzez:
- a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi,
 - b) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §13 pkt 3,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §13 pkt 4;
- 12) **ochronę powierzchni ziemi** poprzez:
- a) zakaz dokonywania niwelacji terenu, która powoduje zmianę wysokości bezwzględnej terenu o więcej niż 2,0 m w stosunku do wysokości bezwzględnej rodzimego gruntu; zakaz nie dotyczy niwelacji związanych budową obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) zachowanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - c) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - d) obowiązek urządzenia nawierzchni miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów na terenie działki budowlanej w sposób uniemożliwiający przedostawanie się zanieczyszczeń do ziemi;

- 13) wyznacza się **strefę zieleni**, dla której obowiązują ustalenia §11 pkt 2;
- 14) wskazuje się, iż wschodni fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Kulminacja Wzniesień Łódzkich”, kod jednostki krajobrazowej 10-318.82-132, dla którego w granicy oznaczonej na rysunku planu, w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji.

§ 8. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - przestrzeniami publicznymi są tereny dróg publicznych: dróg zbiorczych (1KDZ), dróg lokalnych (1KDL) i dróg dojazdowych (1KDD i 2KDD), dla których ustala się obowiązek dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez urządzenie nawierzchni utwardzonych w sposób uwzględniający potrzeby przemieszczania się osób niepełnosprawnych.

§ 9. Zasady kształtowania zabudowy i sposobów zagospodarowania terenu oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z ustaleniami §6;
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) wskaźniki kształtowania zabudowy: udział powierzchni zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej oraz intensywność zabudowy, odnoszą się do powierzchni działki budowlanej w granicach terenu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dla lokalizacji budynków w stosunku do granicy z sąsiednią działką budowlaną oraz w stosunku do innych budynków obowiązują warunki lokalizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 6) ustala się warunki lokalizacji obiektów budowlanych na działkach budowlanych w obszarze określone łącznie przez:
 - a) wyznaczone w planie, oznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - b) wymogi przepisów odrębnych;
- 7) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się wyłącznie w przypadku lokalizacji budynków;
- 8) możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i formy zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 10. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) ustala się możliwość przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości z zachowaniem wymogów w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości określonych dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) oznacza się na rysunku planu granice stref technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości po 7,5 m od osi linii w obu kierunkach, w granicach których zakazuje się sadzenia drzew o docelowej wysokości przekraczającej 3,0 m;
- 2) wyznacza się **strefę zieleni**, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w granicach której:
 - a) obowiązuje nakaz kształtowania zieleni w formie zwartej zieleni wielopiętrowej albo formowanej w postaci regularnych (rzędowych) nasadzeń lub szpalerów, z wykorzystaniem gatunków zimozielonych i odpornych na zanieczyszczenia,
 - b) dopuszcza się lokalizację wyłącznie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz barier akustycznych,
 - c) szerokość strefy zieleni zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się rozbudowę układu drogowego; parametry techniczne dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych dotyczących dróg publicznych;
- 2) ustala się powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji poprzez tereny dróg publicznych: drogi zbiorczej 1KDZ oraz drogi lokalnej 1KDL;
- 3) dla obsługi obszaru i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się tereny dróg publicznych:
 - a) teren drogi zbiorczej 1KDZ,
 - b) teren drogi lokalnej 1KDL,
 - c) tereny dróg dojazdowych 1KDD i 2KDD;
- 4) ustala się obsługę komunikacyjną terenów, z przyległych terenów, o których mowa w pkt 3, lub poprzez istniejące dojeżdża i dojazdy na terenach

przylegających do tych terenów, z zachowaniem ograniczeń i zakazów zawartych w przepisach odrębnych dotyczących dróg publicznych;

5) w zakresie miejsc parkingowych dla samochodów i rowerów oraz sposobu ich realizacji ustala się:

a) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych dla samochodów w ilości nie mniejszej niż:

- 1 stanowisko postojowe na 10 zatrudnionych na zmianie,
- na każde 10 stanowisk postojowych dla samochodów należy przewidzieć 1 stanowisko dla rowerów,

b) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
- 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
- 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,
- 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100,

c) miejsca do parkowania dla samochodów należy urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży,

d) miejsca do parkowania dla rowerów nakazuje się urządzić w formie stojaków umożliwiających przypięcie do nich ramy roweru.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu** ustala się:

- a) możliwość zachowania i użytkowania istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, z dopuszczeniem ich remontu, przebudowy lub rozbudowy,
- b) lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających terenów dróg publicznych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,

- c) możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w miejscach innych niż wymienione w lit. b, w miejscach dostępnych dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych; lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem,
 - d) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z systemem zewnętrznym poprzez istniejące przewody oraz nowe przewody lokalizowane zgodnie z wymogami lit. a-c,
 - e) możliwość realizacji kanałów zbiorczych dla przewodów infrastruktury technicznej;
- 2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:
- a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę na cele:
 - socjalno-bytowe lub produkcyjne – z sieci wodociągowej lub z indywidualnych ujęć wód podziemnych,
 - przeciwpożarowe – z sieci wodociągowej, zbiorników lub cieków,
 - c) nakaz projektowania sieci wodociągowej w parametrach zapewniających możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;
- 3) w zakresie **odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych** ustala się:
- a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji przemysłowej,
 - b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacyjnej; w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej zastosowanie rozwiązań indywidualnych, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;
- 4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:
- a) możliwość budowy, przebudowy i rozbudowy sieci kanalizacji deszczowej,

b) obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania; wody te należy odprowadzić z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami, z zastrzeżeniem lit. c:

- na nieutwardzony teren działki budowlanej,
- do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno-odparowujących,

c) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej niezagospodarowanych na terenie działki budowlanej,

d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych w sposób niepowodujący zmiany stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych,

e) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg do sieci kanalizacji deszczowej, rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub na teren nieutwardzony w granicach dróg,

f) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych przed odprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej lub do ziemi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących odprowadzania ścieków;

5) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się:

a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłnej,

b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłnej lub z indywidualnych źródeł ciepła, spełniających standardy emisyjne, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 9;

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

a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych w systemie napowietrznym lub kablowym,

b) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną:

- z sieci elektroenergetycznej,
- z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 9,
- z urządzeń kogeneracyjnych,

c) dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych w miejscach posiadających bezpośredni dostęp do drogi publicznej, bez obowiązku respektowania wyznaczonych w planie linii zabudowy,

- d) możliwość lokalizacji oświetlenia ulicznego w liniach rozgraniczających dróg;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego** ustala się:
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej,
 - b) możliwość zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych,
 - c) zaprojektowanie sieci gazowej w parametrach zapewniających możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych;
- 8) w zakresie **dostępu do połączeń telekomunikacyjnych oraz systemu telekomunikacyjnego** ustala się możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym;
- 9) w zakresie **wykorzystania odnawialnych źródeł energii** ustala się możliwość budowy instalacji i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii:
- a) elektrowni wiatrowych o mocy nieprzekraczającej 10 kW,
 - b) instalacji i urządzeń odnawialnego źródła energii, innego niż energia wiatru, o mocy przekraczającej 100 kW wyłącznie na terenach oznaczonych symbolem 1P-U, 2P-U, 3P-U i 4P-U; granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granice ich stref ochronnych wyznaczają linie rozgraniczające tych terenów.

§ 14. Wymogi zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa:

- 1) obowiązek, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenia właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów o wysokości 50,0 m n.p.t. i większej w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązek dostosowania do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 15. Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 16. 1. Dla terenów produkcji lub usług, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1P-U, 2P-U, 3P-U i 4P-U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu**: teren produkcji lub teren usług;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji kolejowej i szynowej;
- 3) **przeznaczenie wykluczone**: teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji.

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

- 1) możliwość lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1P-U, 2P-U i 4P-U – 80%,
 - b) dla terenu 3P-U – 95%;
- 3) intensywność zabudowy działki budowlanej: maksymalna – 4,0, minimalna – 0,1;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej:
 - a) dla terenów 1P-U, 2P-U i 4P-U - 20%,
 - b) dla terenu 3P-U - 5%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków: 20,0 m; dopuszcza się realizację budynków o wysokości do 50,0 m mieszczących wyłącznie urządzenia techniczne i instalacje związane z prowadzoną działalnością, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych,
 - b) dla wiat i zadaszeń oraz pozostałych obiektów budowlanych stosuje się wymogi w zakresie wysokości i geometrii dachów określone dla budynków;
- 6) dachy budynków – dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe lub dachy płaskie;
- 7) dla części terenu oznaczonego symbolem 4P-U w granicach wyznaczonej strefy zieleni obowiązują ustalenia §11 pkt 2.

3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 1000 m²;

- 2) minimalna szerokość frontu działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.
4. **Stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – 15%.

§ 17. 1. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1RN** i **2RN** ustala się przeznaczenie terenu – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

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

- 1) zachowanie rolniczego użytkowania terenu;
- 2) zakaz budowy obiektów budowlanych z wyłączeniem:
 - a) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) obiektów i urządzeń łączności publicznej;
- 3) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – minimum 90%.

3. Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu – obowiązują ograniczenia związane z przebiegiem napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z ustaleniami §11 pkt 1.

4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.

5. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 18. 1. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDZ**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga zbiorcza, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 19,6 m do 47,3 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. **Stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 19. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga lokalna, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające**:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) nadwieszane łączniki zlokalizowane pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich dopuszczone do realizacji z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – od 15,0 m do 18,7 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dla nadwieszonego łącznika zlokalizowanego pomiędzy budynkami usytuowanymi na terenach sąsiednich obowiązują następujące parametry kształtowania zabudowy w pasie drogowym ulicy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mierzona od poziomu gruntu 14,0 m,
 - b) zakaz zabudowy do wysokości 6,0 m od poziomu gruntu z wyjątkiem pionowych elementów konstrukcyjnych takich jak słupy.

3. **Stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

§ 20. 1. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie terenu** – droga dojazdowa, obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem i obsługą ruchu drogowego;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezwiązane z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – dla terenu 1KDD: 10,0 m, dla terenu 2KDD: od 10,0 m do 18,7 m;
- 2) podstawowy przekrój ulicy – jednojezdniowy;
- 3) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. **Stawka procentowa** stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się; stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

Rozdział 4.

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 21. Traci moc uchwała Nr XXXVI/472/17 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 czerwca 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie.

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

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

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



Strona 17 z 41

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1688, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), **Rada Miasta Zgierza rozstrzyga co następuje:**

§ 1. 1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie:

- 1) I wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r.;
- 2) II wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w dniach od 29 grudnia 2025 r. do 21 stycznia 2026 r.

2. Zarządzeniem Nr 211/IX/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r., zmienionym Zarządzeniem Nr 430/IX/2025 z dnia 27 listopada 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza rozpatrzył uwagi zgłoszone podczas I wyłożenia. Uwzględnione w całości zostały 2 uwagi, częściowo uwzględnionych zostało 6 uwag. Wszystkie uwzględnione uwagi dotyczyły poszerzenia pasa zieleni na terenie 4P-U. Szerokość strefy zieleni została skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Ponadto uszczegółowione zostały zapisy dotyczące warunków zagospodarowania terenu w strefie zieleni. Nieuwzględnionych zostało 11 uwag.

3. Zarządzeniem Nr 48/IX/2026 z dnia 16 lutego 2026 r. Prezydent Miasta Zgierza rozpatrzył uwagi zgłoszone podczas II wyłożenia. Nieuwzględnione zostały 3 uwagi.

§ 2. Prezydent Miasta Zgierza przedstawił Radzie Miasta Zgierza projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie wraz z załącznikami w tym listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zgierza uwag.

§ 3. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miasta Zgierza rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, zgodnie ze stanowiskiem poniżej:

uwagi nieuwzględnione, złożone podczas I wyłożenia do publicznego wglądu, tj. do dnia 23 maja 2025 r.

- 1) **Uwaga Nr 1** – wpłynęła 18 kwietnia 2025 r., – dotyczy całego terenu objętego planem.

Treść uwagi: Zmiany zagospodarowania w rejonie ulic Przedwiośnie i Szczawińskiej spowodują pogorszenie jakości życia mieszkańców – spowoduje wzrost hałasu, ruchu ciężarówek oraz zagrożenie dla dzieci i pieszych. Nie ma naszej zgody na rozbudowę w kierunku naszych domów hal magazynowych i drogi dojazdowej do firmy Atlas.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby chronić przedmiotowy obszar przed uciążliwą działalnością.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

- 2) **Uwaga Nr 2** - wpłynęła 18 kwietnia 2025 r., – dotyczy całego terenu objętego planem.

Treść uwagi: Sprzeciw wobec rozbudowy firmy Atlas w rejonie ulic Przedwiośnie i Szczawińska ze względu na pogorszenie jakości życia mieszkańców (wzrost hałasu, wibracji, ruchu tirów i zapylenia), spadek wartości nieruchomości oraz brak ochrony interesu społecznego. Wniosek o odsunięcie nowych hal i parkingów od zabudowy mieszkaniowej oraz budowę ekranów akustycznych.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku

wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby chronić przedmiotowy obszar przed uciążliwościami. Odnosząc się do części uwagi dotyczącej odsunięcia nowych hal i parkingów od zabudowy mieszkaniowej należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie wyznaczonych linii zabudowy zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej (położonej poza granicami planu) jak i produkcyjno-usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

- 3) **Uwaga Nr 3** – wpłynęła 28 kwietnia 2025 r., – dotyczy terenu oznaczonego w projekcie symbolem 4P-U.

Treść uwagi: Jestem zaniepokojona zmianami zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulic Szczawińska-Przedwiośnie. Apel o zapewnienie możliwie największego dystansu między zabudową mieszkaniową a produkcyjną i magazynową. Teren 4P-U powinien być przeznaczony na najmniej inwazyjne i uciążliwe dla ludzi inwestycje np. farmę fotowoltaiczną. Planowany bufor w postaci 10 m pasa zieleni powinien zachować aktualną postać, czyli drzewa i krzewy, które będą stanowić naturalny ekran ochronny.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby chronić przedmiotowy obszar przed uciążliwościami. Odnosząc się do części uwagi dotyczącej większego dystansu pomiędzy zabudową mieszkaniową a produkcyjną i magazynową należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie wyznaczonych linii zabudowy zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej (położonej poza granicami planu) jak i produkcyjno-usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

- 4) **Uwaga Nr 4** – wpłynęła 28 kwietnia 2025 r., – dotyczy dz. nr ewid. 263, 264, 264, 266 obręb 114.

Treść uwagi: Sprzeciw wobec budowie na ww. działkach jakichkolwiek budynków, hal, magazynów itp. Zgoda na umieszczenie na ww. działkach instalacji fotowoltaicznej przy zachowaniu 10 metrowej strefy zieleni.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby chronić przedmiotowy obszar przed uciążliwościami. Ponadto należy zaznaczyć, że plan miejscowy nie może nakładać obowiązku realizacji konkretnego rodzaju inwestycji. Zgodnie z ustaleniami planu dla terenu 4P-U dopuszcza się możliwość lokalizacji odnawialnych źródeł energii w tym instalacji fotowoltaicznych, jednak to w gestii właściciela terenu leży decyzja o realizacji bądź zaniechaniu zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

- 5) **Uwagi Nr 7 i 13** mają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie, – wpłynęły: 23 maja 2025 r., – dotyczą obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Wnoszę o:

- 1) poszerzenie pasa zieleni z 10 do 20 metrów na obszarze 4P-U (działki 265, 266);
- 2) zaprojektowanie 15-sto metrowego pasa zieleni w obszarach 1P-U działka 235/1 oraz 2P-U działka 236/1 od strony północnej, adekwatnie do południowej części strefy ekonomicznej;
- 3) w wyznaczonej strefie zieleni w obszarze 4P-U wprowadzenie braku możliwości lokalizacji jakichkolwiek obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej, dróg wewnętrznych, dojazdów i dojazdów do działek budowlanych – wykreślenie punktu 2.d. §11. Teren ten ma pełnić rolę izolacyjną przed hałasem i powinien być urządzony jedynie jako teren zielony, zgodnie z punktem 2.c. §11;
- 4) wprowadzenie obowiązku zamontowania paneli akustycznych w obszarze terenu 3P-U działki 260/4, 261/1 oraz 4P-U działki 265, 266;

5) zmiana klasyfikacji drogi oznaczonej na planie 1KDZ (ul. Przedwiośnie) z klasyfikacji drogi zbiorczej na drogę o klasyfikacji drogi dojazdowej – ulica Przedwiośnie powinna być sklasyfikowana jako droga dojazdowa, służąca mieszkańcom do dojazdu do swoich posesji.

Prezydent Miasta Zgierza częściowo nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Uwzględnienie uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni na terenie 4P-U. Szerokość strefy zieleni zostanie skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Nieuwzględnienie uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni do szerokości 20 m.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Wprowadzenie dodatkowych pasów zieleni w zaproponowanych lokalizacjach mogłoby ograniczyć możliwość przyszłego zagospodarowania terenów inwestycyjnych i nie znajduje uzasadnienia w obowiązujących przepisach. Obecnie są to tereny niezagospodarowane, w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza wskazane jako tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.

Ad. 3. Uwaga uwzględniona. Do projektu planu zostaną wprowadzone korekty zapisów §11 pkt 2 dotyczące strefy zieleni min. w zakresie kształtowania zieleni, dopuszczenia realizacji barier akustycznych.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikając z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku przekroczenia norm hałasu właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwości, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres.

Ad. 5. Uwaga nieuwzględniona. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz określa docelowy układ komunikacyjny, w tym przebiegi dróg. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ stanowi fragment wskazanego w Studium, ponadlokalnego układu komunikacyjnego, łączącego ul. Długą, Szczawińską i Piątkowską. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla tego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego. Z tego względu w projekcie planu utrzymuje się ustalony przebieg i klasę drogi 1KDZ.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

6) **Uwaga Nr 8 i 10** mają taki sam zakres merytoryczny i zostały rozpatrzone wspólnie – wpłynęły 23 maja 2025 r., – dotyczy dz. nr ewid. 263, 264, 264, 266 obręb 114.

Treść uwagi: Sprzeciw wobec zmiany planu, który umożliwi budowę hal, budynków, pomieszczeń magazynowych, wiatraków, parkingów na działkach 263, 264, 265, 266 (4P-U, 3P-U, 2KDD, 2RN, 1KDZ, 1RN).

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia przyjęte w projekcie planu są wystarczające, aby chronić przedmiotowy obszar przed uciążliwościami. Ponadto warto zaznaczyć, że dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVI/472/17 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. łódzkiego z 2017 r. poz. 3455), ustalający przeznaczenie terenu jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

7) **Uwaga Nr 9** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy nieruchomości położonej przy ul. Przedwiośnie 62.

Treść uwagi: W związku z planowaną zmianą zagospodarowania przestrzennego dla rejonu ulicy Szczawińskiej i Przedwiośnie poprzez zwiększenie terenu działalności firmy Atlas, korzystanie z mojej nieruchomości w dotychczasowy sposób z obecnym przeznaczeniem funkcji mieszkalnych stanie się niemożliwe bądź istotnie ograniczy mi jako właścicielowi jego użytek wieczysty.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie: Uwaga nie może zostać uwzględniona ze względów formalnych, ponieważ dotyczy nieruchomości położonej poza granicami obszaru objętego planem.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

8) **Uwaga Nr 11** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 4P-U.

Treść uwagi: Wnoszę o:

1) zachowanie, a najlepiej powiększenie obecnej szerokości strefy zieleni oddzielającej naszą dzielnicę od 4P-U,

- 2) zobowiązanie inwestorów do montażu ekranów akustycznych na granicach obszarów 4P-U i 3P-U,
- 3) ograniczenie dopuszczalnych odnawialnych źródeł energii na tym terenie wyłącznie do instalacji fotowoltaicznych,
- 4) ograniczenie kategorii dróg jedynie do dróg lokalnych przeznaczonych do użytku publicznego.

Prezydent Miasta Zgierza częściowo nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Uwaga uwzględniona. Szerokość strefy zieleni zostanie zwiększona i skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

Ad. 2. Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikają z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku przekroczenia norm hałasu właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwości, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres.

Ad. 3. Wniosek nie znajduje uzasadnienia, ponieważ plan dopuszcza jedynie niewielkie instalacje wiatrowe o mocy do 10 kW, a ich lokalizacja podlega kontroli na podstawie przepisów odrębnych. Ograniczenie odnawialnych źródeł energii wyłącznie do instalacji fotowoltaicznych byłoby sprzeczne z polityką ekologiczną państwa i ograniczałoby rozwój nowoczesnych, niskoemisyjnych technologii.

Ad. 4. Uwaga nieuwzględniona. Plan miejscowy przewiduje układ drogowy dostosowany do obsługi funkcji produkcyjno-usługowej oraz zapewniający właściwą komunikację w całym obszarze planu. Ograniczenie do dróg lokalnych mogłoby utrudnić prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tego obszaru oraz byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla tego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

- 9) **Uwaga Nr 12** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy terenu oznaczonego symbolem 3P-U.

Treść uwagi: Jako mieszkaniec ulicy Stępowizna stanowczo sprzeciwiam się rozszerzeniu strefy przemysłowej ustalonej obecnym planem zagospodarowania przestrzennego – uchwałą Nr XXXVI/472/17 Rady Miasta Zgierza. Działka 3P-U znajduje się blisko zabudowań jednorodzinnych. Poszerzenie strefy

o wspomnianą działkę i wybudowanie na niej hal magazynowych i parkingu znacząco pogorszy komfort życia mieszkańców. W celu zmniejszenia uciążliwości hałasu widzę umieszczenie w planie obowiązku postawienia ekranów akustycznych i odsunięcie zabudowań przemysłowych od terenów zamieszkałych.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXXVI/472/17 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2017 r. poz. 3455), ustalający przeznaczenie terenu jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. Obszar objęty projektem planu powiększył się w kierunku północnym o ok. 0,9 ha wyłącznie w obrębie terenów 1P-U i 2P-U.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej obowiązku postawienia ekranów akustycznych wyjaśniam, że plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikają z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku przekroczenia norm hałasu właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwości, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres.

Odnosząc się do części uwagi dotyczącej odsunięcia zabudowań przemysłowych od terenów zamieszkałych, należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie lokalizacji zabudowy zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej (położonej poza granicami planu) jak i produkcyjno-usługowej.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

10) **Uwaga Nr 14** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: sprzeciwiamy się zwężeniu pasa zieleni oddzielającego część przemysłową od mieszkalnej. Jednocześnie nie wyrażamy zgody na poszerzenie

ulicy Przedwiośnie, ponieważ generować to będzie dodatkowy hałas, odór spalin i inne niedogodności.

Prezydent Miasta Zgierza częściowo nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi w zakresie strefy zieleni. Szerokość strefy zieleni zostanie zwiększona i skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

Nieuwzględnienie uwagi w pozostałym zakresie. Plan miejscowy przewiduje układ drogowy dostosowany do obsługi funkcji produkcyjno-usługowej oraz zapewniający właściwą komunikację w całym obszarze planu. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ (ul. Przedwiośnie) stanowi fragment wskazanego w Studium, ponadlokalnego układu komunikacyjnego, łączącego ul. Długą, Szczawińską i Piątkowską. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla tego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego. Z tego względu w projekcie planu utrzymuje się ustalony przebieg i klasę drogi 1KDZ.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

11) **Uwaga Nr 15** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy terenu 4P-U.

Treść uwagi: Wnoszę o nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z produkcyjnej działalności w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych w postaci wałów ziemnych o wysokości 3,5 m wraz z nasadzeniem wysokimi formatami drzew, usytuowanymi wzdłuż granicy terenu 4P-U w sąsiedztwie działek o nr ewid. 278/1, 278/2, 278/3, 279/2 i 279/3.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

12) **Uwaga Nr 16** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Wnioskuje o postawienie ekranów akustycznych od strony ulicy Stępowizna, które chociaż częściowo mogłyby zredukować hałas emitowany

przez firmy produkcyjne. Dobrze byłoby rozważyć budowę chodnika na ulicy Stępowizna.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikają z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku przekroczenia norm hałasu właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwość, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres. Uwaga dotycząca budowy chodnika nie może zostać uwzględniona, ponieważ wykracza poza zakres ustaleń planu. Linie rozgraniczające dróg publicznych wyznaczonych w planie zostały ustalone by umożliwić realizację wymaganych elementów drogi.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

13) **Uwaga Nr 17** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Apeluję o możliwie największy dystans planowanych inwestycji produkcyjnych i magazynowych od naszych zabudowań, a najlepiej o panele tłumiące hałas.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu w projekcie planu jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, które przewiduje działalność produkcyjno-usługową w tym rejonie. Plan wprowadza m.in. zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem infrastruktury technicznej i dróg). Dodatkowo wprowadzono obowiązek zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, odpowiednio dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich. Ustalenia w zakresie lokalizacji zabudowy zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej (położonej poza granicami planu) jak i produkcyjno-usługowej. Należy zaznaczyć, że ustalenia w zakresie lokalizacji zabudowy zostały poprzedzone analizami terenu oraz zostały przyjęte optymalne wskaźniki i parametry dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania zarówno zabudowy mieszkaniowej (położonej poza granicami planu) jak i produkcyjno-usługowej. Plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikają z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku przekroczenia norm hałasu

właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwości, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

14) **Uwaga Nr 18** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Wnoszę o:

- 1) pozostawienie pasa zieleni o szerokości 15 metrów na całej długości terenu 4P-U;
- 2) wykreślenie z planu odnawialnych źródeł energii w postaci elektrowni wiatrowych dla terenów 3P-U i 4P-U, z jednoczesnym pozostawieniem jedynie instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zmiana klasyfikacji drogi oznaczonej jako 1KDZ na 2KDD cele wyeliminowania ruchu ciężkiego wzdłuż terenów 3P-U i 4P-U;
- 4) rozważenie wprowadzenia do planu obowiązku instalacji ekranów akustycznych na całej długości terenu 4P-U i 3P-U.

Prezydent Miasta Zgierza częściowo nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Uwzględnienie uwagi w zakresie strefy zieleni. Szerokość strefy zieleni zostanie zwiększona i skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym.

Nieuwzględnienie uwagi w pozostałym zakresie.

Ad. 2. Wniosek nie znajduje uzasadnienia, ponieważ plan dopuszcza jedynie niewielkie instalacje wiatrowe o mocy do 10 kW, a ich lokalizacja podlega kontroli na podstawie przepisów odrębnych. Ograniczenie odnawialnych źródeł energii wyłącznie do instalacji fotowoltaicznych byłoby sprzeczne z polityką ekologiczną państwa i ograniczałoby rozwój nowoczesnych, niskoemisyjnych technologii.

Ad. 3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz określa docelowy układ komunikacyjny, w tym przebiegi dróg. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ stanowi fragment wskazanego w Studium, ponadlokalnego układu komunikacyjnego, łączącego ul. Długą, Szczawińską i Piątkowską. Wymóg zachowania zgodności ustaleń planu z kierunkami polityki przestrzennej określonymi dla tego obszaru w Studium dotyczy również układu komunikacyjnego. Z tego względu w projekcie planu utrzymuje się ustalony przebieg i klasę drogi 1KDZ.

Ad. 4. Plan miejscowy nie jest narzędziem nakładającym obowiązki realizacyjne, takie jak montaż ekranów akustycznych, które wynikają z odrębnych przepisów środowiskowych i budowlanych. W przypadku

przekroczenia norm hałasu właściwe działania mogą podejmować organy ochrony środowiska. Plan miejscowy przewiduje rozwiązania minimalizujące uciążliwości, natomiast obowiązek montażu ekranów akustycznych wykracza poza jego zakres.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

15) **Uwaga Nr 19** – wpłynęła 23 maja 2025 r., – dotyczy działki nr 279/2.

Treść uwagi: Wnosimy o:

- 1) poszerzenie pasa zieleni do min. 20 m (warstwowe zakrzewienie i zadrzewienie) między terenem przemysłowym a strefą mieszkalną;
- 2) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii (§13 pkt 9) wnosimy o brak możliwości budowy elektrowni wiatrowych na terenach 4P-U i 3P-U ze względu na bliskie sąsiedztwo domów mieszkalnych;
- 3) nie zgadzamy się na możliwość lokalizacji budynków na terenie 4P-U bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną (§16 pkt 2);
- 4) nie zgadzamy się na dopuszczalną wysokość zabudowy 50 m (§16 pkt 2) na ww. terenie ze względu na zbyt bliską odległość.

Prezydent Miasta Zgierza częściowo nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Uwzględnienie uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni. Szerokość strefy zieleni zostanie skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Nieuwzględnienie uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni do szerokości 20 m.

Ad. 2. Wniosek nie znajduje uzasadnienia, ponieważ plan dopuszcza jedynie niewielkie instalacje wiatrowe o mocy do 10 kW, a ich lokalizacja podlega kontroli na podstawie przepisów odrębnych. Ograniczenie odnawialnych źródeł energii byłoby sprzeczne z polityką ekologiczną państwa i ograniczałoby rozwój nowoczesnych, niskoemisyjnych technologii.

Ad. 3. Projekt planu dopuszcza lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną zgodnie z obowiązującymi przepisami techniczno-budowlanymi. Plan miejscowy nie narzuca obowiązku sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy, lecz pozostawia tę możliwość w określonych przypadkach, co pozwala na elastyczne planowanie inwestycji przy jednoczesnym zachowaniu standardów ochrony sąsiedztwa.

Ad. 4. Ustalona w planie dopuszczalna wysokość budynków mieszczących wyłącznie urządzenia techniczne i instalacje związane z prowadzoną działalnością do 50,0 m wynika z istniejącego stanu zagospodarowania obszaru.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

uwagi nieuwzględnione, złożone podczas II wyłożenia do publicznego wglądu, tj. do dnia 5 lutego 2026 r.

1) **Uwaga Nr 1** – wpłynęła 5 stycznia 2026 r., – dotyczy terenu 4P-U.

Treść uwagi: Zgłaszam potrzebę ochrony mieszkańców przed między innymi zanieczyszczeniem akustycznym oraz pyłami i wskazuję na: nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami wynikającymi z produkcyjnej działalności produkcyjno-usługowej, w szczególności poprzez wykonanie barier akustycznych w postaci wałów ziemnych o wysokości 3,5 m wraz z nasadzeniem wysokimi formatami drzew, usytuowanymi wzdłuż granicy terenu 4P-U w sąsiedztwie działek o nr ewid. 278/1, 278/2, 278/3, 279/2 i 279/3.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ jej zakres jest bezprzedmiotowy w świetle ustaleń projektu planu. Wnioskowany nakaz ochrony terenów przed uciążliwościami, w tym poprzez realizację barier akustycznych oraz nasadzeń zieleni, został już ujęty w projekcie planu, choć w nieco odmiennej, bardziej ogólnej formie redakcyjnej. Obowiązujący zapis projektu planu zapewnia realizację ochrony przed uciążliwościami wzdłuż południowej granicy terenu 4P-U, w granicach wyznaczonej strefy zieleni, co odpowiada intencji zgłoszonej uwagi.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

2) **Uwaga Nr 2** – wpłynęła 13 stycznia 2026 r., – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Wnoszę o:

- 1) utrzymanie pasa zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 30 metrów na całej długości terenów oznaczonych w planie jako 4P-U;
- 2) wykreślenie z projektu planu możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych na terenach 3P-U i 4P-U, przy jednoczesnym dopuszczeniu wyłącznie instalacji fotowoltaicznych;
- 3) zmiana klasyfikacji drogi oznaczonej w projekcie planu jako 1KDZ na klasę 2KDD celem wyeliminowania ruchu ciężkiego transportu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej;
- 4) wprowadzenie do ustaleń planu obowiązku realizacji ekranów akustycznych lub innych skutecznych rozwiązań ograniczających hałas wzdłuż terenów 4P-U i 3P-U.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Szerokość strefy zieleni 15,0 m uznano za optymalną – zwiększenie jej do 30,0 m byłoby nieproporcjonalne, ograniczałoby możliwość zagospodarowania nieruchomości i mogłoby rodzić roszczenia odszkodowawcze

Ad. 2. Brak jest podstaw do wykluczenia mikroinstalacji wiatrowych. Plan dopuszcza jedynie niewielkie instalacje wiatrowe o mocy do 10 kW, a ich lokalizacja podlega kontroli na podstawie przepisów odrębnych. Ograniczenie odnawialnych źródeł energii wyłącznie do instalacji fotowoltaicznych byłoby sprzeczne z polityką ekologiczną państwa i ograniczałoby rozwój nowoczesnych, niskoemisyjnych technologii.

Ad. 3. Brak jest podstaw do zmiany klasy drogi 1KDZ, której przebieg i parametry wynikają ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza. Wyznaczona w projekcie planu droga 1KDZ stanowi fragment ponadlokalnego układu komunikacyjnego, łączącego ul. Długą, Szczawińską i Piątkowską. Zmiana klasy drogi byłaby niezgodna z ustaleniami Studium.

Ad. 4. W zakresie ochrony przed hałasem projekt planu zawiera odpowiednie zapisy nakazujące ochronę przed uciążliwościami i dopuszczające realizację barier akustycznych w strefie zieleni, natomiast szczegółowe obowiązki realizacyjne wynikają z przepisów odrębnych.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

3) **Uwaga Nr 3** – wpłynęła 3 lutego 2026 r. – dotyczy obszaru objętego planem.

Treść uwagi: Wnioskujemy o poszerzenie pasa zieleni oddzielającego teren oznaczony symbolem 4P-U od sąsiadujących działek, na których znajduje się bądź na których przewiduje się zabudowę mieszkaniową. Wnosimy o uwzględnienie w projekcie planu zapisu zobowiązującego właściciela działki, na którym będzie „wielopoziomowy bufor pasa zieleni” do utrzymania roślin w dobrej kondycji umożliwiających spełnienie ich zadań (poprzez odpowiednią pielęgnację i ewentualne odtwarzanie nasadzeń drzew, krzewów itp., uległych degradacji lub obumarciu).

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie: Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ obowiązujące ustalenia projektu planu przewidują pas zieleni o parametrach uznanych za wystarczające dla zapewnienia ochrony terenów mieszkaniowych przed ewentualnymi uciążliwościami z terenu 4P-U. Przyjęte rozwiązania zachowują właściwe proporcje pomiędzy funkcją izolacyjną a możliwością racjonalnego zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem. W zakresie obowiązku utrzymania zieleni wskazuje się, że kwestie pielęgnacji i utrzymania roślinności

regulowane są przepisami odrębnymi, a plan miejscowy nie stanowi narzędzia do nakładania szczegółowych obowiązków o charakterze eksploatacyjnym.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza:

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940, z 2025 r. poz. 527, poz. 680, poz. 1668, poz. 1688, poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, poz. 1436), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2025 r. poz. 1483, poz. 39, poz. 1844, poz. 1846), **Rada Miasta Zgierza rozstrzyga co następuje:**

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Zgierza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie, będą realizowane i finansowane w następujący sposób:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) terminy realizacji poszczególnych inwestycji - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, strategii rozwoju miasta;
- 4) finansowanie poszczególnych inwestycji odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową i wieloletnią prognozą finansową;
- 5) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, z udziałem inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień, innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

.....

Rady Miasta Zgierza

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

I. Wprowadzenie

Podstawą opracowania uzasadnienia jest wymóg wynikający z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.). W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Zgodnie z art. 14. ust. 1 ww. ustawy w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania Rada Miasta Zgierz w dniu 29 sierpnia 2022 r. podjęła uchwałę Nr LI/697/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierz położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierz położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.). Plan został sporządzony zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Zgodnie z art. 17 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz zgodnie z art. 17 ust. 5 ww. ustawy prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

II. Położenie obszaru i jego charakterystyka

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię ok. 17,4 ha, położony jest w północno-wschodniej części miasta Zgierz w dzielnicy Rudunki. Obszar objęty planem znajduje się w granicach „Podstrefy Zgierz - Kompleks Rudunki” Łódzkiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej. Pod względem zagospodarowania obszar jest jednorodny, obejmuje intensywnie zagospodarowane tereny przemysłowe i składowo-magazynowe wytwórni klejów i zapraw budowlanych grupy Atlas Sp. z o.o. Obszar przylega do drogi powiatowej ul. Szczawińskiej. Sąsiedztwo obszaru stanowią tereny przemysłowe, składowo-magazynowe i rolnicze. Wzdłuż wschodniej granicy obszaru przebiegają napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Obszar jest w pełni wyposażony w media infrastruktury technicznej.

Granice terenu objętego projektem planu oznaczono na załączniku graficznym do uchwały Nr LI/697/2022 Rada Miasta Zgierz w dniu 29 sierpnia 2022 r.

Dla przeważającej części przedmiotowego obszaru obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierz dla terenu zlokalizowanego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie przyjęty uchwałą Nr XXXVI/472/17 Rady Miasta Zgierz z dnia 29 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z dnia 20 lipca

2017 r. poz. 3455), ustalający przeznaczenie terenu jako tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i usług. W związku z wnioskiem inwestora o zmianę zapisów obowiązującego planu miejscowego oraz powiększenie obszaru objętego planem o tereny będące własnością inwestora, dokonano analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu.

Sporządzenie nowego planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru:

- 1) ujednoliciła zasady zagospodarowania terenów zgodnie z aktualną strukturą własnościową,
- 2) umożliwia dalszy rozwój przedsiębiorstw na tym terenie, w tym dopuszcza inwestycje w odnawiane źródła energii,
- 3) dostosowuje zapisy obowiązującego planu miejscowego z 2017 r. do aktualnych przepisów prawa,
- 4) określa zasady zabudowy, dopuszczalne parametry obiektów i standardy zagospodarowania przestrzeni,
- 5) uwzględnia istniejącą strukturę przestrzenną – chroni ład urbanistyczny i zapewnia kontynuację dotychczasowych funkcji,
- 6) nie wpłynie negatywnie na środowisko – ustalenia planu nie dopuszczają przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

W planie uwzględniono uwarunkowania wynikające z istniejącego stanu zagospodarowania oraz wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację nowych inwestycji. Ustalenia planu określają min. przeznaczenie terenów, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, zasady ochrony środowiska i krajobrazu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz infrastruktury technicznej. Dobór funkcji służy kontynuacji cech istniejącej zabudowy i tym samym zachowaniu i ochronie ładu przestrzennego.

III. Informacja o zapewnieniu zgodności ustaleń projektu planu miejscowego z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza

Zapisy projektu planu zostały przeanalizowane pod kątem ich zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, przyjętego uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza obszar objęty planem położony jest w obrębie jednostki nr 15 „Rudunki-Przemysłowe”. Jest to obszar ekspansji zabudowy przemysłowej i pozaprzemysłowej działalności gospodarczej oraz uzupełnienia struktur zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla przedmiotowego obszaru wskazano przeznaczenie: tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (P), tereny rolnicze (R) oraz tereny komunikacji.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z przeznaczeniem wskazanym w Studium. Zakres dopuszczonych funkcji i szczegółowych rozwiązań przestrzennych jest zgodny z postulatami określonymi dla poszczególnych terenów i jednostek strukturalnych. Ustalone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, zgodnie z ustaleniami Studium, zostały uszczegółowione i dostosowane do istniejącego zagospodarowania i specyfiki obszaru. Określone w projekcie planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej pozostają

w zgodzie z określonymi w Studium celami polityki zagospodarowania przestrzennego Miasta w tym zakresie.

W związku z powyższym stwierdzono, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza.

IV. Przebieg procedury planistycznej

Uchwała dotycząca uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie stanowi efekt prac zainicjowanych podjęciem przez Radę Miasta Zgierza w dniu 29 sierpnia 2022 r. uchwały Nr LI/697/2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie.

Prezydent Miasta Zgierza w dniu 27 września 2022 r. ogłosił poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza oraz ogłosił w prasie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko, określając formę, miejsce i termin składania wniosków. Wnioski mogły być składane w terminie do dnia 27 października 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta Zgierza, Plac Jana Pawła II 16 95-100 Zgierz. W odpowiedzi na ogłoszenie i obwieszczenie złożono jeden wniosek.

Opracowany projekt planu został poddany procedurze opiniowania i uzgodnień zgodnie z art. 17 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

W dniu 28 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Zgierza wystąpił do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Zgierzu o zaopiniowanie projektu planu miejscowego. W dniu 5 września 2023 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Zgierzu zaopiniowała projekt planu pozytywnie z uwagami, które zostały uwzględnione.

W dniu 22 kwietnia 2024 r. Prezydent Miasta Zgierza wystąpił do pozostałych instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko.

Postanowieniem nr 67/2024 z dnia 10 maja 2024 r. (pismo znak GPB-I.743.435.2024 MK/MCe) Wojewoda łódzki uzgodnił projekt planu a dodatkowo na podstawie art. 23 ustawy przekazał uwagi, które zostały przeanalizowane i uwzględnione w możliwie szerokim zakresie.

Projekt planu i prognoza został zaopiniowany pozytywnie z uwagami przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo WOOŚ.410.99.2024.MGw), Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w Łodzi (pismo WI.7040.1.44.2024.DiM) oraz łódzkiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego (pismo NS OZNS.9022.209.2024.SK). Zgłoszone uwagi zostały uwzględnione, wprowadzono korekty do projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko. Wystąpiono o ponowne uzgodnienie/zaopiniowanie projektu planu i prognozy do ww. instytucji.

W wyniku przeprowadzonej procedury projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko uzyskał wszystkie wymagane przepisami ustawy opinie i uzgodnienia.

W dniu 8 kwietnia 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza, ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 16 kwietnia 2025 r. do 9 maja 2025 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego została przeprowadzona w dniu 29 kwietnia 2025 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być zgłaszane do dnia 23 maja 2025 r. W terminie określonym dla składania uwag zgłoszono łącznie 20 uwag.

Zarządzeniem Nr 211/IX/2025 z dnia 13 czerwca 2025 r., zmienionym Zarządzeniem Nr 430/IX/2025 z dnia 27 listopada 2025 r., Prezydent Miasta Zgierza rozpatrzył zgłoszone uwagi. Rozpatrzone zostało 19 uwag. Część uwag ze względu na taki sam zakres merytoryczny została rozpatrzona wspólnie. Jedna uwaga nie podlega rozpatrzeniu ze względu na braki formalne uniemożliwiające jej rozpatrzenie. Uwzględnione zostały uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni na terenie 4P-U. Szerokość strefy zieleni została skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Ponadto uszczegółowione zostały zapisy dotyczące warunków zagospodarowania terenu w strefie zieleni. Wprowadzone zostały odpowiednie korekty na załączniku graficznym.

Rozpatrzone zostało 19 uwag. Część uwag ze względu na taki sam zakres merytoryczny została rozpatrzona wspólnie. Jedna uwaga nie podlega rozpatrzeniu ze względu na braki formalne uniemożliwiające jej rozpatrzenie. Uwzględniono w całości 2 uwagi, częściowo zostało uwzględnionych 6 uwag. Uwzględnione zostały uwagi w zakresie poszerzenia pasa zieleni na terenie 4P-U. Szerokość strefy zieleni została skorygowana do szerokości 15,0 m zgodnie z dotychczas obowiązującym planem miejscowym. Ponadto uszczegółowione zostały zapisy dotyczące warunków zagospodarowania terenu w strefie zieleni. Nieuwzględnionych zostało 11 uwag.

Uwzględnienie części uwag wymagało ponowienia procedury planistycznej w zakresie ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

W dniu 16 grudnia 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza, ogłosił w prasie oraz poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicy ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Zgierza o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 grudnia 2025 r. do 21 stycznia 2026 r.

Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego została przeprowadzona w dniu 19 stycznia 2026 r. Uwagi do projektu planu i prognozy mogły być zgłaszane do dnia 5 lutego 2026 r. W terminie określonym dla składania uwag złożono 3 uwagi.

Zarządzeniem Nr 48/IX/2026 z dnia 16 lutego 2026 r. Prezydent Miasta Zgierza rozpatrzył zgłoszone uwagi.

Następnie Prezydent Miasta Zgierza przedstawił Radzie Miasta Zgierza projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej

i Przedwiośnie wraz z załącznikami w tym listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zgierza uwag.

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

2. W projekcie planu uwzględniono:

- 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**, poprzez ustalenie w planie linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu;
- 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe**, poprzez:
 - a) wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania krajobrazu,
 - b) uwzględnienie rekomendacji i wniosków zawartych w Audycie krajobrazowym województwa łódzkiego zatwierdzonym uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 3) **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** poprzez wprowadzenie:
 - a) ograniczenia w możliwości i intensywności wykorzystania terenu,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej,
 - c) zakazu lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - d) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko; zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) obowiązku zachowania jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiednich dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich,
 - f) szczegółowych ustaleń w zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
 - g) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych;
- 4) ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego projekt planu nie zawiera ustaleń dotyczących **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej a także granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** poprzez wprowadzenie ustaleń związanych z:
 - a) ochroną powietrza przed zanieczyszczeniami,
 - b) dostosowaniem miejsc i przestrzeni publicznych do potrzeb osób niepełnosprawnych,
 - c) liczbą miejsc parkingowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej, układu komunikacyjnego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów inwestycyjnych;
- 7) **prawo własności** poprzez kształtowanie zagospodarowania w sposób racjonalny, zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem, w możliwie najmniejszym stopniu ingerujący w grunty stanowiące własność prywatną;

- 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** poprzez ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;
 - 9) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** poprzez ustalenie zasad modernizacji, przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym infrastruktury telekomunikacyjnej;
 - 10) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych** poprzez podjęcie i przeprowadzenie czynności zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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, m.in.:
 - a) podanie do publicznej informacji (ogłoszenie w prasie, Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń) o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz o wyłożeniu do publicznego wglądu,
 - b) zawiadomienie na piśmie instytucji i organów o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o możliwości składania wniosków,
 - c) przeprowadzenie procedury opiniowania i uzgodnień, w wyniku której projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wszystkie upoważnione do tego instytucje,
 - d) udostępnienie projektu planu do publicznego wglądu w okresie jego wyłożenia do publicznego wglądu zarówno w formie papierowej w siedzibie Urzędu Miasta Zgierza jak i w wersji elektronicznej za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej,
 - e) umożliwienie składania wniosków i uwag,
 - f) bieżące informowanie osób zainteresowanych o prowadzonych pracach projektowych;
 - 11) **potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności** poprzez ustalenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę z wykorzystaniem istniejącej sieci wodociągowej.
3. Ustalając przeznaczenie terenów i określając ich sposób zagospodarowania **organ ważył interes publiczny i interesy prywatne**, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag do projektu planu i prognozy, zmierzające do ochrony istniejącego zagospodarowania terenu jak i zmian w zakresie jego przyszłego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.
4. **Sytuując nową zabudowę uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni** poprzez kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu. Ustalenia planu miejscowego mają służyć intensyfikacji zagospodarowania obszaru, rozwoju funkcji przemysłowych, składowo-magazynowych i usługowych w oparciu o istniejący system komunikacyjny z uwzględnieniem jego rozbudowy. Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i w granicach tych ustalenia planu służą kontynuacji

zabudowy ze względu na wysoki stopień zagospodarowania istniejących terenów. Obszar objęty planem należy uznać za generalnie przygotowany do zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i dostępności infrastruktury. Na całym obszarze zabezpieczono możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

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

Uchwałą Nr LXXIII/1108/2024 z dnia 21 marca 2024 r. Rada Miasta Zgierza podjęła uchwałę w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania miasta Zgierza oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Zgierza. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Szczawińskiej i Przedwiośnie jest zgodny z wynikami ww. analizy.

Wymagania projektowania uniwersalnego zostały uwzględnione w planie w sposób opisany w ust. 1 pkt 5 niniejszego uzasadnienia.

VII. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Sporządzona na potrzeby projektu planu, zgodnie z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prognoza skutków finansowych wykazała, że realizacja ustaleń planu może skutkować wpływami do budżetu Miasta oraz wydatkami związanymi z realizacją ustaleń planu. Wydatki z budżetu przeznaczone na realizację ustaleń planu dotyczyć będą inwestycji stanowiących realizację zadań własnych Gminy, określonych w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.



FREZYDENT
MIASTA ZGIERZA
Przemysław Stanisławski

Z-ca Naczelnika Wydziału
Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

