

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/291/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód,  
Rada Miasta Zgierza

**uchwała, co następuje:**

**C Z Ę Ś Ć I . P R Z E P I S Y O G Ó L N E**

**Rozdział 1**

**Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód zwany dalej planem obejmujący obszar określony w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXII/291/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 marca 2005 r. wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść uchwały.

3. Integralne części planu to:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 uchwały, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz ochrona doliny rzeki Bzury jako cennego fragmentu przyrodniczego o znaczeniu zarówno lokalnym jak i regionalnym poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji;

- 5) ograniczenie procesów urbanizacyjnych w dolinie rzeki Bzury;
- 6) ochronę terenów o wysokiej jakości krajobrazu;
- 7) zahamowanie negatywnych zjawisk i tworzenie warunków dla działań rehabilitacyjnych na terenach o wysokiej jakości krajobrazu zagrożonych degradacją przez występujące formy użytkowania i zagospodarowania;
- 8) określenie zasad zagospodarowania na terenach wskazanych do urbanizacji.

### § 3. Ileż w uchwale jest mowa o:

- 1) licu budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku stanowiącą minimum 80% powierzchni całkowitej rzutu pionowego ściany budynku;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków (nie dotyczy obiektów małej architektury jak ławki, kwietniki itp.);
- 4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować lico budynku;
- 5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;
- 6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które realizowane w pierwszej kolejności i obejmujące jego większą powierzchnię jest na nim dominujące;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe, a nie jest z nim sprzeczne;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów przyziemi wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;
- 10) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000 określony w § 1 ust.1 uchwały;
- 11) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach);
- 12) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, wyznaczoną na rysunku planu – w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia, dopuszcza się natomiast lokalizowanie urządzeń terenowych tj. drogi, parkingi z nawierzchni rozbieralnych;
- 13) terenie – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym typie zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

### § 4. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym:
  - a) linie zabudowy,
  - b) gabaryty obiektów;
  - c) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w tym zakaz zabudowy;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych ani zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania powyższych zjawisk na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, załącznik Nr 1 do uchwały, obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linii zabudowy;
- 4) przebiegu dróg i ich klas;

2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu symbolami literowymi według następującej zasady:

- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych na rysunku planu terenów, dla których sformułowano odrębne ustalenia;
- 2) oznaczenia literowe – wielkie litery – określają podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu określone według ustaleń zawartych w § 6.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów**

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) US - teren sportu i rekreacji;
- 4) R - tereny rolnicze;
- 5) RŁ - tereny łąk;

- 6) **ZL** - tereny lasów;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej – skwery;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 9) **KDG** - teren drogi głównej;
- 10) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 11) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 12) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 13) **KDP** - tereny ciągów pieszo-jezdných.

## C ZĘ Ś Ć II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

### Rozdział 3

#### Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów objętych ustaleniami planu

§ 7. W celu ochrony ładu przestrzennego na wszystkich terenach ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów:
  - a) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) przebieg linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy w ramach ustaleń dla zabudowy nowej,
  - d) możliwość remontu istniejących obiektów będących w dobrym stanie technicznym znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki w ramach ustaleń dla zabudowy nowej,
  - e) zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych na czas prowadzenia tych prac,
  - f) dla wszystkich terenów, dla których plan ustala poza przeznaczeniem podstawowym również uzupełniające – lokalizowanie najpierw obiektów o przeznaczeniu podstawowym – jako warunek realizowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym,
  - g) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - urządzenie i wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - h) lokalizowanie budynków przy granicach lasów przy zachowaniu odległości określonych przez przepisy szczególne,
  - i) realizację ogrodzeń przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowych,
  - j) zakaz stosowania ogrodzeń o przesłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych lub innych nieharmonizujących z otoczeniem,
  - k) na granicy z terenami dróg, ciągów pieszo-jezdných, terenów rolniczych, terenów łąk, oraz lasów zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ogrodzenia o wysokości od 1,20 do 1,50 m jednakowej na całym odcinku, innych niż: płot ze sztachet drewnianych, ogrodzenie z siatki, ogrodzenie kute,
  - l) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w liniach granic działki, jednak jedynie na granicy z działką o tym samym przeznaczeniu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - m) konieczność uzgadniania z Architektem Miasta Zgierza lub odpowiednim wydziałem Urzędu Miasta Zgierza

projektów dotyczących inwestycji realizowanych na terenach graniczących z otwartymi terenami doliny rzeki, t.j. terenach: 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 18.MN, 19.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) do wykończenia elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno,
- b) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak okładzina z tworzywa sztucznego, „stłuczka” szklana, blacha trapezowa itp.,
- c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji,
- d) realizację budynków gospodarczych i garaży jako parterowych o wysokości do kalenicy budynku nie przekraczającej 8,00 m, o dachach o symetrycznym kącie nachylenia wynoszącym do 40° z nawiązaniem do kąta nachylenia budynku głównego ( mieszkalnego ) na terenie danej nieruchomości,
- e) dla wszystkich budynków: stonowaną, jednorodną kolorystykę dachów z zakazem używania barw agresywnych i jaskrawych oraz zakazem stosowania dachów w kolorach: zielonym, niebieskim oraz ich pochodnych (nie dotyczy dachów płaskich);

3) w zakresie podziału i obsługi komunikacyjnej nieruchomości:

- a) brak wskazania obszarów scalania i podziału nieruchomości,
- b) zagospodarowanie działek nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej pod warunkiem zapewnienia im dostępu pośredniego – zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) w zakresie lokalizacji reklam:

- a) zakaz umieszczania reklam w formie elementów wolnostojących oraz mocowanych do ogrodzeń działek,
- b) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki budowlanej reklam dotyczących obiektów usytuowanych na danej działce wg następujących zasad:
  - łączna powierzchnia reklam umieszczonych w obrębie danej działki nie może przekroczyć 2 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia reklam umieszczonych na budynku nie może przekroczyć 20% powierzchni elewacji tego budynku.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz przestrzeni o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) funkcje przestrzeni publicznych przyjmują tereny:

- a) tereny zieleni urządzonej – skwery (oznaczone ZP),
- b) teren sportu i rekreacji (oznaczony US);

2) funkcje przestrzeni o charakterze przestrzeni publicznych przyjmują tereny:

- a) tereny dróg (oznaczone KDG, KDZ, KDL, KDD),
- b) tereny ciągów pieszo-jezdnym (KDP);

3) w granicach powyższych terenów następujące zasady zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizowania tablic reklamowych (zakaz nie dotyczy terenu drogi 02.KDZ, w którym dopuszcza się lokalizowanie reklam o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>),
- b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- c) zakaz lokalizowania naziemnych elementów infrastruktury technicznej (zakaz nie dotyczy lokalizowania stacji transformatorowych, latarni i hydrantów ).

## Rozdział 4

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska na wszystkich terenach ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) terenów dróg publicznych,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów na działkach o numerach ewidencyjnych: 10/4 (w terenie 4.MN) , 40/4 (w terenie 10.MN), 176 (w terenie 1.U), 178 i 179 (w terenie 43.MN), 20, 224, 225 (w terenie 24.MN) w związku z utrzymaniem prowadzonej działalności zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w zakresie ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami szczególnymi:
  - a) obowiązek zachowania norm jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U, 2.R jako dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) brak obowiązku zachowania norm dla pozostałych terenów;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej prowadzić do likwidowania i niszczenia istniejących skupisk drzew i krzewów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – o ile konieczność ich likwidacji nie wynika z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§ 10. W obszarze objętym planem znajdują się tereny wytypowane do objęcia szczególną formą ochrony w formie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki, dla których ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk, osadników;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do rzeki i gruntu;
- 4) zakaz podejmowania działań będących w kolizji z funkcją ekologiczną terenu i utrzymaniem oraz wzbogacaniem jego wartości przyrodniczych;
- 5) utrzymanie naturalnego charakteru istniejących łąk z bogatą roślinnością bagienną;
- 6) konieczność współdziałania z władzami samorządowymi Łodzi w zakresie prowadzenia skoordynowanej polityki dotyczącej zabezpieczeń wód rzeki przed zanieczyszczeniami;
- 7) konieczność wykonania kompleksowego opracowania dotyczącego regulacji stosunków wodnych i rekonstrukcji zbiorowisk roślinnych uwzględniającego konieczne prace hydrotechniczne w dolinie rzeki;
- 8) utrzymanie otwartego charakteru doliny;
- 9) konieczność porządkowania gospodarki wodno-ściekowej;
- 10) hamowanie zagospodarowania doliny;
- 11) ochronę naturalnej rzeźby terenu, krajobrazu i wód;
- 12) likwidację zrzutów ścieków z kanalizacji deszczowej wprost do rzeki;
- 13) konieczność ochrony przeciwpowodziowej terenów okresowo zalewanych w zlewni rzeki Bzury;

- 14) zakaz dokonywania niwelacji i przekształceń;
- 15) konieczność koordynacji działań mających na celu regulację stosunków wodnych oraz ochrony i wzbogacania występujących w dolinie Bzury wartości przyrodniczych należy skoordynować z działaniami prowadzonymi na terenach sąsiednich znajdujących się w granicach administracyjnych Łodzi;
- 16) konieczność umożliwienia dostępu do wody;
- 17) lokalizowanie wszelkich ogrodzeń w odległości minimalnej 5,00 m od granicy rzeki z zakazem grodzenia poprzecznego rzeki.

§ 11. Dla terenów zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów występowania zagrożenia powodzią, z zakazem lokalizacji nowych budynków o funkcji mieszkalnej, obiektów hodowlanych, magazynów środków chemicznych i żywności oraz innych mogących stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi w przypadku ich zalania;
- 2) konieczność zapewnienia dostępu do cieków i zbiorników wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych z zakazem sadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia nowych budynków, w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi koryta rzeki;
- 3) w uzgodnieniu z zarządcą - możliwość zmiany przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycia lub zarurowania, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych z koniecznością ich odtworzenia w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych;
- 4) wykorzystanie wydobywanego podczas konserwacji zbiorników wodnych, stawów, cieków naturalnych, kanałów i rowów melioracyjnych niezanieczyszczonego urobku do budowy i rozbudowy ziemnych urządzeń przeciwpowodziowych;
- 5) na terenach innych niż leśne ograniczenie do niezbędnego minimum wycinkę drzew innych niż owocowe w stopniu wynikającym z racjonalnego zagospodarowania terenu;
- 6) konieczność zagospodarowania jako powierzchnie biologicznie czynne wszelkich powierzchni nie zabudowanych i nie utwardzonych;
- 7) stosowanie rozwiązań ograniczających rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym wprowadzanych do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej oraz w wyniku nadzwyczajnych zagrożeń środowiska powodowanych przez ruch drogowy.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne zgodnie z poniższym wykazem:

lp.	miejsowość	numer stanowiska	chronologia stanowiska	AZP
1.	Zgierz	1a	okres rzymski	65-51, stan. 31
2.	Zgierz	9	kultura pucharów lejkowatych, neolit	65-51, stan. 32
3.	Zgierz	9a	okres rzymski	65-51, stan. 33
4.	Zgierz	9b	XV w	65-51, stan. 34

Są to stanowiska archiwalne, których dokładna lokalizacja nie jest znana.

2. Ustala się zachowanie i ochronę strefy archeologicznej ochrony biernej obejmującej stanowiska archeologiczne według poniższych zasad:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności objęcia nadzorem archeologicznym na koszt inwestora wszelkich prac ziemnych przy inwestycjach kubaturowych o powierzchni przekraczającej 100,00 m<sup>2</sup> wraz z koniecznością przeprowadzenia wyprzedzających badań ratowniczych w zależności od zakresu inwestycji i stopnia naruszenia zabytkowych struktur;

2) zabezpieczenie a następnie zgłoszenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich przypadkowych odkryć obiektów archeologicznych dokonanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych (nie tylko w strefie archeologicznej ochrony biernej, ale także na terenach upraw polowych, w lasach, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd.) – zgodnie z przepisami szczególnymi;

3) konieczność naniesienia na mapę gminy wszelkich nowoodkrytych stanowisk w celu objęcia ich ochroną;

4) konieczność objęcia nadzorem lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora wszelkich prac ziemnych w zasięgu strefy ochrony archeologicznej.

§ 13. 1. Strefa ochrony archeologicznej OW obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w dolinie rzeki Bzury.

2. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

3. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych.

4. Wszelkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić o nich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

§ 14. Na obszarze objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających wykonania wykopów dłuższych niż 20,00 m i szerszych niż 0,30 m należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

§ 15. 1. Ochroną konserwatorską objęty jest dom mieszkalny przy ul. Łagiewnickiej 17.

2. Ilość obiektów wskazanych do ochrony konserwatorskiej może ulec zmianie w oparciu o gminną ewidencję zabytków.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektu wskazanego w pkt 1. :

- 1) na wszelkie prace wykonywane w obiekcie wymagane są uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) sprawowanie opieki nad obiektem oraz jego otoczeniem musi umożliwiać prowadzenie badań architektonicznych, konserwatorskich i restauratorskich;
- 3) wszelkie zmiany architektoniczne w obiekcie należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi a w przypadku konieczności wyburzenia obiektu, po uzyskaniu zgody WUOZ, należy wykonać inwentaryzację architektoniczną budynku;
- 4) ewentualna rozbiórka obiektu jest dopuszczalna po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie orzeczenia o stanie technicznym budynku i po przedłożeniu stosownej dokumentacji inwentaryzacyjnej.

### C ZĘ Ś Ć III. Z A S A D Y Z A G O S P O D A R O W A N I A T E R E N Ó W

#### Rozdział 6

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy, warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne o powierzchni określonej w przepisach szczególnych;

- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać

ID:NDHKK-FVTLEY-VICPR-WSIMN-PJQVE. Podpisany:

Wydział Urbanistyki  
Gospodarki Przestrzennej i Góroczki  
5-100 Głogów, Plac Jarm. Ewentual. 10  
tel. 42 716 26 54, fax: 42 716 31 10  
e-urzad@gumnow.glogow.pl



- 8) możliwość urządzania zbiorników wodnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
- 9) możliwość budowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 10) dla terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 11) w strefie sugerowanego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego ( sugerowana minimalna szerokość ciągu 3,00 m ) oznaczonej na rysunku planu zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie jako elementu systemu komunikacji na części terenu objętego uchwałą z zakazem stosowania ogrodzeń ( nie dotyczy ogrodzeń na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej );
- 12) dla terenów i części terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2. RŁ ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren łąk;
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących obiektów zabudowy gospodarczej z zakazem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z możliwością bieżącej konserwacji;
- 4) utrzymanie istniejących grup zieleni wysokiej, sadów i ogrodów;
- 5) utrzymanie istniejących dojazdów;
- 6) możliwość budowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 7) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) zachowanie istniejących kompleksów leśnych;
- 3) utrzymanie istniejących zbiorników i cieków wodnych;
- 4) utrzymanie istniejących dróg bez możliwości ich poszerzania;
- 5) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury (tj. ławki, stoły, zadaszenia itp.) i zabudowań związanych z gospodarką leśną w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 6) prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
- 7) zakaz niezorganizowanych zrzutów ścieków i składowisk śmieci;
- 8) prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
- 9) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 10) dla terenów znajdujących się w terenach zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 4.
- 11) dla terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – skwery;
- 2) zagospodarowanie terenów zieleni parkową;
- 3) utrzymanie istniejących grup zieleni wysokiej;
- 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury (tj.: ławki, latarnie, kosze na śmieci, sprzęt rekreacyjny, urządzenia placu zabaw);
- 5) urządzenie w obrębie terenu zorganizowanej przestrzeni rekreacyjnej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85% powierzchni terenu;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych - rzeki Bzury;
- 2) utrzymanie przebiegu istniejących cieków i wód otwartych z zachowaniem naturalnych formacji roślinnych oraz z zakazem zanieczyszczania wód;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych bezpośrednio przy cieku;
- 4) zakaz prowadzenia zalesień w odległości mniejszej niż 6,00 m od górnych krawędzi skarp i cieków;
- 5) zakaz przegradzania doliny rzecznej stanowiącej naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem realizacji ogrodzeń wynikających z technologii budowy obiektów hydrotechnicznych;
- 6) zakaz wpuszczania do cieków i urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających podczyszczania;
- 7) konieczność dokonywania specjalistycznych opracowań i uzgodnień z zarządcą cieku w przypadku realizacji urządzeń wodnych oraz wykorzystania wód rzeki dla różnych potrzeb;
- 8) dla terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.WS** ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) utrzymanie istniejących zbiorników wodnych z zachowaniem naturalnych formacji roślinnych z zakazem podejmowania działań mogących prowadzić do zanieczyszczania wód;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń w odległościach od krawędzi zbiornika wodnego określonych przez przepisy szczególne;
- 4) zakaz przegradzania zbiorników wodnych za wyjątkiem realizacji ogrodzeń wynikających z technologii budowy obiektów hydrotechnicznych;
- 5) możliwość podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją urządzeń wodnych na zbiornikach oraz z wykorzystaniem ich wód dla różnych potrzeb jedynie na podstawie specjalistycznych opracowań w uzgodnieniu z zarządcą.

## **C ZĘ Ś Ć I V . Z A S A D Y O B S Ł U G I W Z A K R E S I E I N F R A S T R U K T U R Y T E C H N I C Z N E J I K O M U N I K A C J I**

### **Rozdział 7**

**Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 39. 1. Układ drogowo-uliczny tworzyć będą drogi i ulice:**

- a) główna ( G ),
- b) zbiorcza ( Z ),
- c) lokalne ( L ),
- d) dojazdowe ( D ),
- e) ciągi pieszo – jezdne ( DP ).

2. Drogi główna i zbiorcza stanowią będą podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru. Drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne oraz ciągi pieszo – jezdne tworzą sieć uzupełniającą zapewniając w większości bezpośrednią obsługę terenów i obiektów.

3. Wprowadza się zasadę, że dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek, zarówno istniejących jak i nowych – powstałych w wyniku wtórnych podziałów, obsługa komunikacyjna powinna być realizowana poprzez zjazdy z ciągów pieszo-jezdnych, ulic dojazdowych i lokalnych a w drugiej kolejności z ulic zbiorczych i głównych.

§ 40. Dla terenów przeznaczonych pod komunikację oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

lp.	symbol odcinka drogi ( z g o d n i e z oznaczeniami na rys planu)	nazwa ulicy	klasa drogi	szerokość drogi w l i n i a c h rozgraniczających	sugerowana minimalna szerokość jezdni	uwagi
1	01.KDG	ul. Długa (droga krajowa Nr 71)	G	30,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
2	02.KDZ	ul. Łagiewnicka	Z	20,00-30,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z przewężeniami do 15, 00 m wynikającymi z zainwestowania
3	03. KDL	ul. Akacyjowa	L	12,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem
4	04. KDL	-projektowana -	L	15,00m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
5	05. KDL	ul. Leszczynowa	L	12,00-13,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
6	06.KDL	ul. Brzoskwiniowa-Kasztanowa	L	18,00 -32,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
7	07.KDL	ul. Kasztanowa	L	12,00 m	7,00 m	-
8	08.KDL	ul. Topolowa	L	17,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
9	09.KDD	ul. Zawiszy Czarnego	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
10	10.KDD	-projektowana-	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
11	11.KDD	ul. Zawiszy Czarnego i odcinek projektowany	D	10,00 m	5,00 m	-
12	12. KDD	-projektowana-	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
13	13. KDD	ul. Wierzbowa	D	12,00 m	5,00 m	-
14	14. KDD	ul. Korolowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
15	15. KDD	ul. Jarzębinowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
16	16. KDD	ul. Orzechowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
17	17. KDD	ul. Orzechowa	D	12,00-18,00 m	5,00 m	-
18	18.KDD	ul. Klonowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami

19	19. KDD	ul. Porzeczkowa	D	10,00-12,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
20	20. KDD	ul. Kasztanowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
21	21. KDD	ul. Klonowa	D	10,00-25,00 m	5,00 m	-
22	22. KDD	ul. Jesionowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
23	23. KDD	ul. Topolowa	D	12,00 m	5,00 m	-
24	24. KDD	ul. Agrestowa	D	12,00 m	5,00 m	-
25	25. KDD	- projektowana - w istniejącym śladzie	D	8,00 m	5,00 m	-
26	26. KDD	- projektowana - f r a g m e n t w istniejącym śladzie	D	12,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
27	27. KDD	ul. Jarzębinowa	D	12,0 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
28	28. KDD	- projektowana - w istniejącym śladzie	D	8,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
29	29. KDD	ul. Akacyjowa	D	10,00 - 12,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
30	KDP	istniejące ciągi pieszo-jezdne	DP	wynikająca ze stanu istniejącego	-	-

§ 41. Przy realizacji nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie zaspokojenia pełnych potrzeb parkingowych lub postojowych na danej działce lub terenie, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na mieszkanie, wliczając garaż;
- 2) dla restauracji, kawiarni – od 2 do 5 stanowisk na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla obiektów handlowych – od 2 do 5 stanowisk na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) dla innych obiektów usługowych wolnostojących zlokalizowanych przy zabudowie mieszkaniowej – min. 3 stanowiska na obiekt;
- 5) dla obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowej – minimum 1 stanowisko na 5 osób zatrudnionych.

## Rozdział 8

### Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji i rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 42. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) pozostawienie miejsca poza pasem jezdni na rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci;
- 2) sukcesywną realizację lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej z przepompowniami ścieków do układu centralnego z terenów położonych poza zasięgiem zlewni rzeki Bzury;
- 3) włączenie do systemu sieciowego oczyszczalni w Zgierzu ścieków z rejonu Łagiewnik poprzez wschodni kolektor.

§ 43. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącego systemu odwodnienia miasta w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 2) jako dopuszczalne - powierzchniowe odwodnienie dróg do rowów odwadniających po ich uzdatnieniu w separatorach lub innych urządzeniach chroniących przed skażeniem substancjami ropopochodnymi;
- 3) rozbudowę sieci kolektorów i kanałów deszczowych na obszarach intensywnego zainwestowania w ramach realizacji programu zabezpieczenia i utrzymania czystości wód odbiorników przez oczyszczanie ścieków deszczowych wprowadzonych do rzeki Bzury;
- 4) regulację cieków wchodzących w system odwodnienia, regulowanie ich a w ramach potrzeb modernizowane

w celu odprowadzenia uzdatnionych wód opadowych do odbiornika.

§ 44. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody dla poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) dla pojedynczych obiektów odległych od miejskiej sieci wodociągowej – jako dopuszczalne stosowanie ujęć lokalnych po uzyskaniu pozwolenia Państwowego Inspektora Sanitarnego;
- 4) zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki;
- 5) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego obejmującego zewnętrzną sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody na podstawie przepisów szczególnych;
- 6) konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m.in. przez rozbudowę sieci magistralnych (zlikwidowanie niedoborów wody) i budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 7) uzbrojenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne.

§ 45. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek indywidualnej zbiórki komunalnych odpadów stałych w obrębie każdej z nieruchomości z sukcesywnym wprowadzeniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez miasto na zorganizowane wysypisko odpadów.

§ 46. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizowanie nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych wzdłuż planowanych dróg dojazdowych;
- 2) szerokość pasów drogowych wzdłuż dróg wolnych od zabudowy powinna uwzględniać miejsce pod infrastrukturę teletechniczną;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej konieczne jest wystąpienie do właściciela lub zarządcy o wydanie warunków technicznych na przebudowę.

§ 47. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 2) koncentrację sieci gazowej na terenie winna iść w parze z intensyfikacją działań inwestycyjnych związanych z budową indywidualnych przyłączy do celów grzewczych;
- 3) użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczególnych;
- 4) lokalizację nowoprojektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcami dróg.

§ 48. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą ustala się:

- 1) stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii a także innych nośników spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 2) możliwość ogrzewania przy użyciu tradycyjnych kotłów węglowych na paliwo stałe, posiadających wymagane przepisami atesty względnie świadectwa dopuszczenia do stosowania.

§ 49. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj.:
  - a) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 [kV],
  - b) sieci średniego napięcia 15 [kV],
  - c) sieci niskiego napięcia;
- 2) strefę ochronną wolną od zabudowy dla istniejących i projektowanych linii 110 [kV] – łącznie 30 m (po 15 m z każdej strony) oraz dla linii 15 [kV] – łącznie 15 m (po 7,5 m z każdej strony) - w celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
- 3) konieczność zarezerwowania miejsca w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablowo – napowietrznej;
- 4) możliwość zmiany lokalizacji przebiegu linii energetycznej (obowiązują strefy ochronne zgodnie z nowym przebiegiem), zmiana przebiegu linii nie będzie wymagała zmiany niniejszej uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej**

**§ 50.** W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) dopuszczenie na obszarze obowiązywania planu lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) konieczność uwzględnienia przy realizacji nowej zabudowy wymogów w zakresie obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej**

**§ 51.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jak następuje:

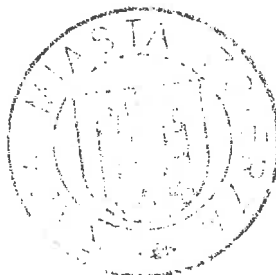
- 1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U: 20 %,
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki wzrostu wartości nieruchomości.

## **C Z Ę Ś Ć V . U S T A L E N I A K O Ń C O W E**

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

**§ 53.** Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 54.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



**Przewodniczący Rady Miasta Zgierza**

**Andrzej Mięsook**

Zgierz, dnia 04 listopada 2019 r.

UG.6724.529R.2019 BS

**Wydział Rozwoju  
i Pozyskiwania Środków  
Urzędu Miasta Zgierza  
pl. Jana Pawła II 16  
95-100 Zgierz**

W związku z Państwa wnioskiem, stosownie do art. 30 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) przekazuję wypis i wyrys z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów zabudowy mieszkaniowej - rejon Łagiewnicka-Wschód zatwierdzonego Uchwałą Rady Miasta Zgierza Nr XLI/379/09 z dnia 29 października 2009 r. ogłoszonej w Dz. U. Woj. Łódzkiego z dnia 15 grudnia 2009 r., Nr 369 poz. 3070

dla działek położonych **w Zgierzu: dz. nr ewid. 92/3, 92/7, 92/6, 116/6, 129/1, 146/2, 146/24, 129/8 w obrębie 117.**

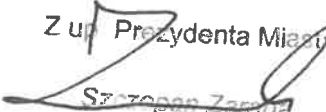
Przedmiotowe działki położone są:

- dz. nr ew. 92/3, 92/6, 116/6, 146/2 - w jednostce oznaczonej symbolem: **02.KDZ na terenach drogi zbiorczej;**
- dz. nr ew. 92/7 - w jednostce oznaczonej symbolem: **02.KDZ na terenach drogi zbiorczej oraz we fragmencie** w jednostce oznaczonej symbolem **5.U na terenach zabudowy usługowej;**
- dz. nr ew. 129/1 - w jednostce oznaczonej symbolem: **02.KDZ na terenach drogi zbiorczej oraz we fragmencie** w jednostce oznaczonej symbolem **16.KDD na terenach dróg dojazdowych;**
- dz. nr ew. 146/24 - w jednostce oznaczonej symbolem: **16.KDD na terenach dróg dojazdowych oraz we fragmencie** w jednostce oznaczonej symbolem **ZL tereny lasów ;**
- dz. nr ew. 129/8 - w jednostkach oznaczonych symbolem:
  - **16.KDD na terenach dróg dojazdowych**
  - **20.MN na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**
  - **06.KDL na terenach dróg lokalnych**
  - **17.KDD na terenach dróg dojazdowych.**

Jednocześnie informuję, że na terenie miasta Zgierza nie obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1398 ze zm.).

W załączeniu:

- wypis i wyrys z planu

Z upr. Prezydenta Miasta  
  
Szczepan Zaryba  
Naczelnik Wydziału





**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII/291/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód, Rada Miasta Zgierza

**uchwała, co następuje:**

**C Z Ę Ś Ć I. P R Z E P I S Y O G Ó L N E****Rozdział 1****Zakres spraw regulowanych uchwałą i objaśnienie użytych w uchwale określeń**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód zwany dalej planem obejmujący obszar określony w załączniku graficznym do uchwały Nr XXXII/291/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 marca 2005 r. wraz z rysunkiem planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia planu stanowią treść uchwały.

3. Integralne części planu to:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w ust. 1 uchwały, wraz z wrysem ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza - stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest podniesienie poziomu warunków życia mieszkańców oraz ochrona doliny rzeki Bzury jako cennego fragmentu przyrodniczego o znaczeniu zarówno lokalnym jak i regionalnym poprzez:

- 1) tworzenie warunków dla prowadzenia i lokalizacji działalności i inwestycji umożliwiających wielofunkcyjny rozwój gminy z uwzględnieniem zasady rozwoju zrównoważonego;
- 2) ustalenia dotyczące poprawy ładu przestrzennego;
- 3) ustalenia dotyczące zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji;
- 4) minimalizację sytuacji kolizyjnych wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji;

5) ograniczenie procesów urbanizacyjnych w dolinie rzeki Bzury;

6) ochronę terenów o wysokiej jakości krajobrazu;

7) zahamowanie negatywnych zjawisk i tworzenie warunków dla działań rehabilitacyjnych na terenach o wysokiej jakości krajobrazu zagrożonych degradacją przez występujące formy użytkowania i zagospodarowania;

8) określenie zasad zagospodarowania na terenach wskazanych do urbanizacji.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) licu budynku – należy przez to rozumieć zewnętrzną powierzchnię ściany budynku stanowiącą minimum 80% powierzchni całkowitej rzutu pionowego ściany budynku;

2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię stanowiącą granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym i różnej funkcji, ustaloną niniejszym planem;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej, w jakiej można sytuować budynek z dopuszczeniem wysunięcia przed linię zabudowy na głębokość 1,2 m: schodów zewnętrznych, balkonów, tarasów, wykuszy, wind dla osób niepełnosprawnych, podjazdów dla wózków (nie dotyczy obiektów małej architektury jak ławki, kwietniki itp.);

4) obowiązującej linii zabudowy - należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię wyznaczającą odległość od linii rozgraniczającej, zgodnie z którą należy sytuować lico budynku;

5) planie – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały, określone w § 1 uchwały;

6) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które realizowane w pierwszej kolejności i obejmujące jego większą powierzchnię jest na nim dominujące;

8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które uzupełnia jego przeznaczenie podstawowe, a nie jest z nim sprzeczne;

9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów przyziemi wszystkich budynków na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian kondygnacji przyziemnej;

10) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek wykonany na mapie w skali 1:1000 określony w § 1 ust.1 uchwały;

11) reklamie - należy przez to rozumieć grafikę umieszczaną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy (zawierającą informację o towarach, usługach lub pożądanym zachowaniach),

12) strefie ograniczonego użytkowania – należy przez to rozumieć część obszaru położoną w określonej odległości od sieci uzbrojenia, wyznaczoną na rysunku planu – w strefie tej sytuowanie zabudowy uzależnia się od uzyskania zgody gestora sieci uzbrojenia, dopuszcza się natomiast lokalizowanie urządzeń terenowych tj. drogi, parkingi z nawierzchni rozbieralnych;

13) terenie – należy przez to rozumieć część jednostki przestrzennej o określonym typie zagospodarowania wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 4. 1. W planie ustala się:

1) przeznaczenie terenów oraz przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym:
  - a) linie zabudowy,
  - b) gabaryty obiektów;
  - c) udział powierzchni zabudowy w powierzchni działki budowlanej;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - w tym zakaz zabudowy;
- 9) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. W planie nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych ani zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych ze względu na brak występowania powyższych zjawisk na obszarze objętym ustaleniami planu.

§ 5. 1. Rysunek planu w skali 1:1000, załącznik Nr 1 do uchwały, obowiązuje w zakresie:

- 1) granic obszaru objętego planem;
  - 2) przeznaczenia terenów wraz z liniami rozgraniczającymi tereny dla różnych funkcji lub o różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) linii zabudowy;
  - 4) przebiegu dróg i ich klas;
2. Inne oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.
3. Podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania wyznaczonych terenów oznacza się na rysunku planu symbolami literowymi według następującej zasady:
- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych na rysunku planu terenów, dla których sformułowano odrębne ustalenia;
  - 2) oznaczenia literowe – wielkie litery – określają podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenu określone według ustaleń zawartych w § 6.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów**

§ 6. Ustala się następujące symbole określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zasady zagospodarowania terenów:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U - tereny zabudowy usługowej;
- 3) US - teren sportu i rekreacji;
- 4) R - tereny rolnicze;
- 5) RL - tereny łąk;

- 6) **ZL** - tereny lasów;
- 7) **ZP** - tereny zieleni urządzonej – skwery;
- 8) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 9) **KDG** - teren drogi głównej;
- 10) **KDZ** - teren drogi zbiorczej;
- 11) **KDL** - tereny dróg lokalnych;
- 12) **KDD** - tereny dróg dojazdowych;
- 13) **KDP** - tereny ciągów pieszo-jezdných.

## C ZĘ Ś Ć II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

### Rozdział 3

#### Ustalenia ogólne dotyczące zasad zagospodarowania terenów objętych ustaleniami planu

§ 7. W celu ochrony ładu przestrzennego na wszystkich terenach ustala się:

- 1) w zakresie zagospodarowania terenów:
  - a) nakaz utrzymania ustalonego planem wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej,
  - b) przebieg linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej – możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy w ramach ustaleń dla zabudowy nowej,
  - d) możliwość remontu istniejących obiektów będących w dobrym stanie technicznym znajdujących się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a granicą działki w ramach ustaleń dla zabudowy nowej,
  - e) zakaz lokalizowania obiektów o charakterze tymczasowym za wyjątkiem obiektów związanych z prowadzeniem prac budowlanych na czas prowadzenia tych prac,
  - f) dla wszystkich terenów, dla których plan ustala poza przeznaczeniem podstawowym również uzupełniające – lokalizowanie najpierw obiektów o przeznaczeniu podstawowym – jako warunek realizowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym,
  - g) w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania - urządzenie i wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy do czasu zagospodarowania go zgodnie z ustaleniami niniejszego planu,
  - h) lokalizowanie budynków przy granicach lasów przy zachowaniu odległości określonych przez przepisy szczególne,
  - i) realizację ogrodzeń przynajmniej w 2/3 wysokości ażurowych,
  - j) zakaz stosowania ogrodzeń o przęsłach z prefabrykowanych elementów betonowych, ogrodzeń z tworzyw sztucznych lub innych nieharmonizujących z otoczeniem,
  - k) na granicy z terenami dróg, ciągów pieszo-jezdných, terenów rolniczych, terenów łąk, oraz lasów zakaz stosowania ogrodzeń innych niż ogrodzenia o wysokości od 1,20 do 1,50 m jednakowej na całym odcinku, innych niż: płot ze sztachet drewnianych, ogrodzenie z siatki, ogrodzenie kute,
  - l) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej możliwość lokalizacji budynków gospodarczych i garażowych w liniach granic działki, jednak jedynie na granicy z działką o tym samym przeznaczeniu – zgodnie z przepisami szczególnymi,
  - m) konieczność uzgadniania z Architektem Miasta Zgierza lub odpowiednim wydziałem Urzędu Miasta Zgierza

projektów dotyczących inwestycji realizowanych na terenach graniczących z otwartymi terenami doliny rzeki, t.j. terenach: 3.MN, 4.MN, 5.MN, 7.MN, 9.MN, 12.MN, 13.MN, 15.MN, 18.MN, 19.MN, 31.MN, 32.MN, 34.MN, 35.MN, 36.MN, 37.MN, 38.MN, 41.MN, 42.MN, 43.MN, 44.MN, 45.MN;

2) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) do wykończenia elewacji budynków stosowanie takich materiałów jak: kamień naturalny, cegła licowa, tynk, drewno,
- b) zakaz stosowania substandardowych materiałów wykończeniowych takich jak okładzina z tworzyw sztucznych, „stuczka” szklana, blacha trapezowa itp.,
- c) zakaz stosowania agresywnej kolorystyki elewacji,
- d) realizację budynków gospodarczych i garaży jako parterowych o wysokości do kalenicy budynku nie przekraczającej 8,00 m, o dachach o symetrycznym kącie nachylenia wynoszącym do 40° z nawiązaniem do kąta nachylenia budynku głównego (mieszkalnego) na terenie danej nieruchomości,
- e) dla wszystkich budynków: stonowaną, jednorodną kolorystykę dachów z zakazem używania barw agresywnych i jaskrawych oraz zakazem stosowania dachów w kolorach: zielonym, niebieskim oraz ich pochodnych (nie dotyczy dachów płaskich);

3) w zakresie podziału i obsługi komunikacyjnej nieruchomości:

- a) brak wskazania obszarów scalania i podziału nieruchomości,
- b) zagospodarowanie działek nie mających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej pod warunkiem zapewnienia im dostępu pośredniego – zgodnie z przepisami szczególnymi;

4) w zakresie lokalizacji reklam:

- a) zakaz umieszczania reklam w formie elementów wolnostojących oraz mocowanych do ogrodzeń działek,
- b) dopuszczenie lokalizacji w granicy działki budowlanej reklam dotyczących obiektów usytuowanych na danej działce wg następujących zasad:
  - łączna powierzchnia reklam umieszczonych w obrębie danej działki nie może przekroczyć 2 m<sup>2</sup>,
  - łączna powierzchnia reklam umieszczonych na budynku nie może przekroczyć 20% powierzchni elewacji tego budynku.

§ 8. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych oraz przestrzeni o charakterze przestrzeni publicznych ustala się:

1) funkcje przestrzeni publicznych przyjmują tereny:

- a) tereny zieleni urządzonej – skwery (oznaczone ZP),
- b) teren sportu i rekreacji (oznaczony US);

2) funkcje przestrzeni o charakterze przestrzeni publicznych przyjmują tereny:

- a) tereny dróg (oznaczone KDG, KDZ, KDL, KDD),
- b) tereny ciągów pieszo-jezdných (KDP);

3) w granicach powyższych terenów następujące zasady zagospodarowania:

- a) zakaz lokalizowania tablic reklamowych (zakaz nie dotyczy terenu drogi 02.KDZ, w którym dopuszcza się lokalizowanie reklam o powierzchni do 2 m<sup>2</sup>),
- b) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo – handlowych,
- c) zakaz lokalizowania naziemnych elementów infrastruktury technicznej (zakaz nie dotyczy lokalizowania stacji transformatorowych, latarni i hydrantów ).

## Rozdział 4

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. W zakresie zasad ochrony środowiska na wszystkich terenach ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko z wyjątkiem:
  - a) terenów dróg publicznych,
  - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) obiektów na działkach o numerach ewidencyjnych: 10/4 (w terenie 4.MN), 40/4 (w terenie 10.MN), 176 (w terenie 1.U), 178 i 179 (w terenie 43.MN), 20, 224, 225 (w terenie 24.MN) w związku z utrzymaniem prowadzonej działalności zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) w zakresie ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu – zgodnie z przepisami szczególnymi:
  - a) obowiązek zachowania norm jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U, 2.R jako dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) brak obowiązku zachowania norm dla pozostałych terenów;
- 4) zakaz prowadzenia działalności mogącej prowadzić do likwidowania i niszczenia istniejących skupisk drzew i krzewów, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych – o ile konieczność ich likwidacji nie wynika z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego, budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

§ 10. W obszarze objętym planem znajdują się tereny wytypowane do objęcia szczególną formą ochrony w formie projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki, dla których ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania:

- 1) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
- 2) zakaz lokalizacji składowisk, osadników;
- 3) zakaz odprowadzania zanieczyszczeń do rzeki i gruntu;
- 4) zakaz podejmowania działań będących w kolizji z funkcją ekologiczną terenu i utrzymaniem oraz wzbogacaniem jego wartości przyrodniczych;
- 5) utrzymanie naturalnego charakteru istniejących łąk z bogatą roślinnością bagienną;
- 6) konieczność współdziałania z władzami samorządowymi Łodzi w zakresie prowadzenia skoordynowanej polityki dotyczącej zabezpieczeń wód rzeki przed zanieczyszczeniami;
- 7) konieczność wykonania kompleksowego opracowania dotyczącego regulacji stosunków wodnych i rekonstrukcji zbiorowisk roślinnych uwzględniającego konieczne prace hydrotechniczne w dolinie rzeki;
- 8) utrzymanie otwartego charakteru doliny;
- 9) konieczność porządkowania gospodarki wodno-ściekowej;
- 10) hamowanie zagospodarowania doliny;
- 11) ochronę naturalnej rzeźby terenu, krajobrazu i wód;
- 12) likwidację zrzutów ścieków z kanalizacji deszczowej wprost do rzeki;
- 13) konieczność ochrony przeciwpowodziowej terenów okresowo zalewanych w zlewni rzeki Bzury;

- 14) zakaz dokonywania niwelacji i przekształceń;
- 15) konieczność koordynacji działań mających na celu regulację stosunków wodnych oraz ochrony i wzbogacania występujących w dolinie Bzury wartości przyrodniczych należy skoordynować z działaniami prowadzonymi na terenach sąsiednich znajdujących się w granicach administracyjnych Łodzi;
- 16) konieczność umożliwienia dostępu do wody;
- 17) lokalizowanie wszelkich ogrodzeń w odległości minimalnej 5,00 m od granicy rzeki z zakazem grodzenia poprzecznego rzeki.

§ 11. Dla terenów zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku ustala się:

- 1) konieczność uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów występowania zagrożenia powodzią, z zakazem lokalizacji nowych budynków o funkcji mieszkalnej, obiektów hodowlanych, magazynów środków chemicznych i żywności oraz innych mogących stanowić zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi w przypadku ich zalania;
- 2) konieczność zapewnienia dostępu do cieków i zbiorników wodnych dla służb odpowiedzialnych za ich eksploatację oraz służb ratowniczych z zakazem sadzenia drzew i krzewów oraz wznoszenia nowych budynków, w odległości mniejszej niż 3 m od górnej krawędzi koryta rzeki;
- 3) w uzgodnieniu z zarządcą - możliwość zmiany przebiegu odcinków rowów, a także ich przykrycia lub zarurowania, pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków gruntowo-wodnych z koniecznością ich odtworzenia w przypadku zniszczenia urządzeń melioracyjnych;
- 4) wykorzystanie wydobywanego podczas konserwacji zbiorników wodnych, stawów, cieków naturalnych, kanałów i rowów melioracyjnych niezanieczyszczonego urobku do budowy i rozbudowy ziemnych urządzeń przeciwpowodziowych;
- 5) na terenach innych niż leśne ograniczenie do niezbędnego minimum wycinkę drzew innych niż owocowe w stopniu wynikającym z racjonalnego zagospodarowania terenu;
- 6) konieczność zagospodarowania jako powierzchni biologicznie czynne wszelkich powierzchni nie zabudowanych i nie utwardzonych;
- 7) stosowanie rozwiązań ograniczających rozprzestrzenianie się i przenikanie do wód zanieczyszczeń powierzchniowych, w tym wprowadzanych do środowiska w wyniku niewłaściwie prowadzonej działalności rolniczej oraz w wyniku nadzwyczajnych zagrożeń środowiska powodowanych przez ruch drogowy.

## Rozdział 5

### Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem znajdują się stanowiska archeologiczne zgodnie z poniższym wykazem:

lp.	miejsowość	numer stanowiska	chronologia stanowiska	AZP
1.	Zgierz	1a	okres rzymski	65-51, stan. 31
2.	Zgierz	9	kultura pucharów lejkowatych, neolit	65-51, stan. 32
3.	Zgierz	9a	okres rzymski	65-51, stan. 33
4.	Zgierz	9b	XV w	65-51, stan. 34

Są to stanowiska archiwalne, których dokładna lokalizacja nie jest znana.

2. Ustala się zachowanie i ochronę strefy archeologicznej ochrony biernej obejmującej stanowiska archeologiczne według poniższych zasad:

- 1) uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności objęcia nadzorem archeologicznym na koszt inwestora wszelkich prac ziemnych przy inwestycjach kubaturowych o powierzchni przekraczającej 100,00 m<sup>2</sup> wraz z koniecznością przeprowadzenia wyprzedzających badań ratowniczych w zależności od zakresu inwestycji i stopnia naruszenia zabytkowych struktur;

- 2) zabezpieczenie a następnie zgłoszenie do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków wszelkich przypadkowych odkryć obiektów archeologicznych dokonanych w trakcie prowadzenia prac ziemnych (nie tylko w strefie archeologicznej ochrony biernej, ale także na terenach upraw polowych, w lasach, przy budowie dróg, uzbrojenia komunalnego, realizacji obiektów kubaturowych itd.) – zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) konieczność naniesienia na mapę gminy wszelkich nowoodkrytych stanowisk w celu objęcia ich ochroną;
- 4) konieczność objęcia nadzorem lub wyprzedzającymi inwestycję badaniami ratowniczymi prowadzonymi na koszt inwestora wszelkich prac ziemnych w zasięgu strefy ochrony archeologicznej.

§ 13. 1. Strefa ochrony archeologicznej OW obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych w dolinie rzeki Bzury.

2. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych z robotami ziemnymi i nasadzeniami leśnymi. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji.

3. W sytuacji ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane a teren udostępniony do badań archeologicznych.

4. Wszelkie nowoodkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić o nich Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wpisaniu ich do ewidencji zabytków archeologicznych.

§ 14. Na obszarze objętym planem przy wszystkich inwestycjach liniowych wymagających wykonania wykopów dłuższych niż 20,00 m i szerszych niż 0,30 m należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczność przeprowadzenia nadzoru archeologicznego.

§ 15. 1. Ochroną konserwatorską objęty jest dom mieszkalny przy ul. Łagiewnickiej 17.

2. Ilość obiektów wskazanych do ochrony konserwatorskiej może ulec zmianie w oparciu o gminną ewidencję zabytków.

3. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące obiektu wskazanego w pkt 1.:

- 1) na wszelkie prace wykonywane w obiekcie wymagane są uzgodnienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 2) sprawowanie opieki nad obiektem oraz jego otoczeniem musi umożliwiać prowadzenie badań architektonicznych, konserwatorskich i restauratorskich;
- 3) wszelkie zmiany architektoniczne w obiekcie należy uzgadniać z Wojewódzkim Urzędem Ochrony Zabytków w Łodzi a w przypadku konieczności wyburzenia obiektu, po uzyskaniu zgody WUOZ, należy wykonać inwentaryzację architektoniczną budynku;
- 4) ewentualna rozbiórka obiektu jest dopuszczalna po uzyskaniu pozytywnej opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na podstawie orzeczenia o stanie technicznym budynku i po przedłożeniu stosownej dokumentacji inwentaryzacyjnej.

### C ZĘ Ś Ć III. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

#### Rozdział 6

**Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów, kształtowania zabudowy, warunków scalania i podziału nieruchomości**

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.MN, 2.MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wbudowanych w budynki mieszkalne o powierzchni określonej w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać



ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wbudowanych w obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni określonej w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zabudowę parterową o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 9,00 m,
  - d) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°,
  - e) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - f) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.R,
  - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3,
- 5) w zakresie podziału nieruchomości - podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 25,00 m i minimalną powierzchnię: 800,00 m<sup>2</sup>,
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 7.MN – z drogi 13.KDD,
  - b) terenu 9.MN – z dróg: 13.KDD, 14.KDD,
  - c) terenu 13.MN – z drogi 29.KDD
  - d) terenu 19.MN – z drogi 28.KDD,
  - e) terenu 36.MN – z drogi 26.KDD,
  - f) terenu 38.MN – z drogi 21.KDD;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6.MN, 8.MN, 10.MN, 11.MN, 12.MN, 14.MN, 15.MN, 16.MN, 17.MN, 18.MN, 20.MN, 21.MN, 22.MN, 24.MN, 27.MN, 28.MN, 29.MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wbudowanych w obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni określonej w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,

- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dla obiektów nowych - zabudowę do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 m,
  - d) dla obiektów istniejących – utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do jej remontu a także rozbudowy i przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - e) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°,
  - f) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.R i 2.R,
  - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 5) w zakresie podziału nieruchomości - podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 25,00 m i minimalną powierzchnię: 750,00 m<sup>2</sup>,
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 6.MN – z dróg 02.KDZ, 13.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,
  - b) terenu 8.MN – z dróg: 02. KDZ, 13.KDD i 14.KDD,
  - c) terenu 10.MN – z dróg: 02.KDZ, 04.KDL, 14.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,
  - d) terenu 11.MN – z dróg: 02.KDZ, 03.KDL, 04.KDL oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,
  - e) terenu 12.MN – z dróg: 04.KDL, 14.KDD oraz 29.KDD,
  - f) terenu 14.MN – z dróg: 02.KDZ, 03.KDL, 04.KDL oraz 25.KDD,
  - g) terenu 15.MN – z dróg: 04.KDL, 28.KDD oraz 29.KDD,
  - h) terenu 16.MN – z dróg: 02.KDZ, 04.KDL, 15.KDD oraz 25.KDD,
  - i) terenu 17.MN – z dróg: 02.KDZ, 04.KDL, 05.KDL oraz 15.KDD,
  - j) terenu 18.MN – z dróg: 04.KDL, 05.KDL, 06.KDL, 27.KDD oraz 28.KDD,
  - k) terenu 20.MN – z dróg: 02.KDZ, 05.KDL, 06.KDL oraz 16.KDD,
  - l) terenu 21.MN – z dróg: 02.KDZ, 07.KDL oraz 16.KDD,
  - m) terenu 22.MN – z drogi 07.KDL,
  - n) terenu 24.MN – z dróg: 02.KDZ, 06.KDL, 07.KDL oraz 18.KDD,
  - o) terenu 27.MN – z dróg: 08.KDL, 19.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,
  - p) terenu 28.MN – z dróg: 08.KDL, 19.KDD oraz z ciągów pieszo-jezdnymi KDP,
  - q) terenu 29.MN – z dróg: 06.KDL, 08.KDL, 19.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
- 8) w terenach 8.MN, 10.MN, 11.MN, 14.MN i 16.MN utrzymanie istniejącego cieków wodnych z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3,00 m od jego krawędzi oraz z zakazem poprzecznego grodzienia cieków;

9) w terenach 18.MN, 21.MN i 22.MN – w zakresie lokalizacji zabudowy przy granicy terenów lasów oznaczonych ZL – obowiązują ustalenia rozdziału 3.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 23.MN, 25.MN, 26.MN, 30.MN, 31.MN, 32.MN, 33.MN, 34.MN, 35.MN, 37.MN, 39.MN, 40.MN, 41.MN, 42.MN ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z dopuszczeniem realizacji lokali usługowych wbudowanych w obiekty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o powierzchni określonej w przepisach szczególnych;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) dla obiektów nowych - zabudowę do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 m,
  - d) dla obiektów istniejących – utrzymanie istniejącej zabudowy z prawem do jej remontu a także rozbudowy i przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - e) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°,
  - f) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń:
  - a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.R i 2.R,
  - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 5) w zakresie podziału nieruchomości - podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 25,00 m i minimalną powierzchnię: 600,00 m<sup>2</sup>,
- 6) obsługę komunikacyjną:
  - a) terenu 23.MN – z dróg 06.KDL oraz 16.KDD,
  - b) terenu 25.MN – z dróg 02.KDZ, 08.KDL, 18.KDD, 23.KDD, 24.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP;
  - c) terenu 26.MN - z dróg 06.KDL, 08.KDL, 18.KDD oraz z ciągów pieszo-jezdnych KDP,
  - d) terenu 30.MN – z dróg 06.KDL oraz 17.KDD,
  - e) terenu 31.MN – z drogi 17.KDD,
  - f) terenu 32.MN - z drogi 17.KDD,
  - g) terenu 33.MN - z dróg 17.KDD oraz 26.KDD,
  - h) terenu 34.MN - z dróg 17.KDD oraz 26.KDD,
  - i) terenu 35.MN – z dróg 06.KDL, 17.KDD, 20.KDD oraz 26.KDD,
  - j) terenu 37.MN – z dróg 20.KDD oraz 21.KDD,
  - k) terenu 39.MN – z dróg 06.KDL, 21.KDD, 22.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,

- e) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°;
  - f) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
  - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) zakaz podziału nieruchomości;
  - 5) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia rozdziału 3;
  - 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 07.KDL;
  - 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3.U ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zachowaniem istniejącego obiektu z możliwością jego odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny lub wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
  - c) zabudowę parterową,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy dachu budynku: 9,00 m,
  - e) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°;
  - f) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej;
  - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;

- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 5) zakaz podziału nieruchomości;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg 02.KDZ i 18.KDD;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.U, 5.U ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy usługowej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
- 2) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny lub wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy o przeznaczeniu podstawowym:
  - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,

- c) zabudowę do dwóch kondygnacji,
  - d) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy dachu budynku 12,00 m,
  - e) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40°,
  - f) dla zabudowy istniejącej: utrzymanie istniejącej geometrii dachów z prawem do ich remontu i możliwością przebudowy w ramach ustaleń jak dla zabudowy nowej,
  - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 5) zakaz podziału nieruchomości,
- 6) obsługę komunikacyjną:
- a) terenu 4.U - z dróg 02.KDZ oraz 08.KDL,
  - b) terenu 5.U - z dróg 02.KDZ, 08.KDL oraz 19.KDD;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.

**§ 30.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem US ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren sportu i rekreacji z zachowaniem istniejącego zagospodarowania - boisk wraz z zielenią towarzyszącą;
- 2) zakaz wznoszenia na terenie nowych obiektów za wyjątkiem elementów małej architektury (tj. ławek, latarni, koszy na odpadki, itp.);
- 3) możliwość realizacji ogrodzeń – wg ustaleń rozdziału 3;
- 4) zakaz podziału nieruchomości;
- 5) obsługę komunikacyjną terenu z dróg 06.KDL oraz 07.KDL.

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1.R ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania;
- 2) utrzymanie istniejących terenów upraw polnych, łąk i pastwisk;
- 3) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
- 4) utrzymanie istniejących zbiorników oraz cieków wodnych;
- 5) zakaz zabudowy;
- 6) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, a przyłączeniu lub przy podziałach gruntów możliwość wyznaczania nowego dojazdu;
- 7) w strefie sugerowanego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego (sugerowana minimalna szerokość ciągu 3,00 m) oznaczonego na rysunku planu zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie jako elementu systemu komunikacji na części terenu objętego uchwałą z zakazem stosowania ogrodzeń (nie dotyczy ogrodzeń na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej);
- 8) możliwość budowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej (za wyjątkiem wież telefonii komórkowej i elektrowni wiatrowych) z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 9) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne w rozumieniu przepisów szczególnych;
- 10) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;

- 8) możliwość urządzania zbiorników wodnych pod warunkiem uzgodnienia z właściwym zarządcą gospodarki wodnej;
- 9) możliwość budowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 10) dla terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;

11) w strefie sugerowanego przebiegu ciągu pieszo-rowerowego ( sugerowana minimalna szerokość ciągu 3,00 m ) oznaczonej na rysunku planu zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający jego funkcjonowanie jako elementu systemu komunikacji na części terenu objętego uchwałą z zakazem stosowania ogrodzeń ( nie dotyczy ogrodzeń na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej );

12) dla terenów i części terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2. RŁ ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren lak;
- 2) zakaz realizacji nowej zabudowy;
- 3) utrzymanie istniejących obiektów zabudowy gospodarczej z zakazem ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, z możliwością bieżącej konserwacji;
- 4) utrzymanie istniejących grup zieleni wysokiej, sadów i ogrodów;
- 5) utrzymanie istniejących dojazdów;
- 6) możliwość budowy, przebudowy i remontu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z preferencją lokalizacji wzdłuż dróg oraz po granicy działek;
- 7) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny lasów;
- 2) zachowanie istniejących kompleksów leśnych;
- 3) utrzymanie istniejących zbiorników i cieków wodnych;
- 4) utrzymanie istniejących dróg bez możliwości ich poszerzania;
- 5) zakaz zabudowy za wyjątkiem obiektów małej architektury (tj. ławki, stoły, zadaszenia itp.) i zabudowa związanych z gospodarką leśną w miejscach nie wymagających wycinki drzewostanu;
- 6) prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
- 7) zakaz niezorganizowanych zrzutów ścieków i składowisk śmieci;
- 8) prowadzenie gospodarki leśnej w zakresie niezbędnym dla utrzymania właściwych warunków ekologicznych i wartości użytkowej;
- 9) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 10) dla terenów znajdujących się w terenach zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 4.
- 11) dla terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni urządzonej – skwery;
- 2) zagospodarowanie terenów zieleni parkową;
- 3) utrzymanie istniejących grup zieleni wysokiej;
- 4) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów małej architektury (tj.: ławki, latarnie, kosze na śmieci, sprzęt rekreacyjny, urządzenia placu zabaw);
- 5) urządzenie w obrębie terenu zorganizowanej przestrzeni rekreacyjnej;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 85% powierzchni terenu;
- 7) zakaz stosowania ogrodzeń.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.WS ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren wód powierzchniowych - rzeki Bzury;
- 2) utrzymanie przebiegu istniejących cieków i wód otwartych z zachowaniem naturalnych formacji roślinnych oraz z zakazem zanieczyszczania wód;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych bezpośrednio przy cieku;
- 4) zakaz prowadzenia zalesień w odległości mniejszej niż 6,00 m od górnych krawędzi skarp i cieków;
- 5) zakaz przegradzania doliny rzecznej stanowiącej naturalne miejsce spływu wód i powietrza za wyjątkiem realizacji ogrodzeń wynikających z technologii budowy obiektów hydrotechnicznych;
- 6) zakaz wpuszczania do cieków i urządzeń melioracyjnych ścieków wymagających podczyszczania;
- 7) konieczność dokonywania specjalistycznych opracowań i uzgodnień z zarządcą cieku w przypadku realizacji urządzeń wodnych oraz wykorzystania wód rzeki dla różnych potrzeb;
- 8) dla terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chełmy – Łągiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.WS ustala się:

- 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;
- 2) utrzymanie istniejących zbiorników wodnych z zachowaniem naturalnych formacji roślinnych z zakazem podejmowania działań mogących prowadzić do zanieczyszczania wód;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń w odległościach od krawędzi zbiornika wodnego określonych przez przepisy szczególne;
- 4) zakaz przegradzania zbiorników wodnych za wyjątkiem realizacji ogrodzeń wynikających z technologii budowy obiektów hydrotechnicznych;
- 5) możliwość podejmowania wszelkich działań związanych z realizacją urządzeń wodnych na zbiornikach oraz z wykorzystaniem ich wód dla różnych potrzeb jedynie na podstawie specjalistycznych opracowań w uzgodnieniu z zarządcą.

## C Z Ę Ś Ć I V . Z A S A D Y O B S Ł U G I W Z A K R E S I E I N F R A S T R U K T U R Y T E C H N I C Z N E J I K O M U N I K A C J I

### Rozdział 7

**Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 39. 1. Układ drogowo-uliczny tworzyć będą drogi i ulice:

- a) główna ( G ),
- b) zbiorcza ( Z ),
- c) lokalne ( L ),
- d) dojazdowe ( D ),
- e) ciągi pieszo – jezdne ( DP ).

2. Drogi główna i zbiorcza stanowią będą podstawowy układ drogowo - uliczny obszaru. Drogi lokalne, dojazdowe, wewnętrzne oraz ciągi pieszo – jezdne tworzą sieć uzupełniającą zapewniając w większości bezpośrednią obsługę terenów i obiektów.

3. Wprowadza się zasadę, że dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek, zarówno istniejących jak i nowych – powstałych w wyniku wtórnych podziałów, obsługa komunikacyjna powinna być realizowana poprzez zjazdy z ciągów pieszo-jezdnych, ulic dojazdowych i lokalnych a w drugiej kolejności z ulic zbiorczych i głównych.

§ 40. Dla terenów przeznaczonych pod komunikację oznaczonych na rysunku planu ustala się następujące warunki funkcjonalno-techniczne:

lp.	symbol odcinka drogi ( z g o d n i e z oznaczeniami na rys planu)	nazwa ulicy	klasa drogi	szerokość drogi w l i n i a c h rozgraniczających	sugerowana minimalna szerokość jezdni	uwagi
1	01. KDG	ul. Długa (droga krajowa Nr 71)	G	30,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
2	02.KDZ	ul. Łagiewnicka	Z	20,00-30,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami w rejonach skrzyżowań, z przewężeniami do 15, 00 m wynikającymi z zainwestowania
3	03. KDL	ul. Akacyjowa	L	12,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem
4	04. KDL	-projektowana -	L	15,00m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
5	05. KDL	ul. Leszczynowa	L	12,00-13,00 m	7,00 m	z miejscowym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania
6	06.KDL	ul. Brzoskwiniowa- Kasztanowa	L	18,00 -32,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
7	07.KDL	ul. Kasztanowa	L	12,00 m	7,00 m	-
8	08.KDL	ul. Topolowa	L	17,00 m	7,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
9	09.KDD	ul. Zawiszy Czarnego	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
10	10.KDD	-projektowana-	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
11	11.KDD	ul. Zawiszy Czarnego i o d c i n e k projektowany	D	10,00 m	5,00 m	-
12	12. KDD	-projektowana-	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
13	13. KDD	ul. Wierzbowa	D	12,00 m	5,00 m	-
14	14. KDD	ul. Koralowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
15	15. KDD	ul. Jarzębinowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
16	16. KDD	ul. Orzechowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
17	17. KDD	ul. Orzechowa	D	12,00-18,00 m	5,00 m	-
18	18.KDD	ul. Klonowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami



19	19. KDD	ul. Porzeczkowa	D	10,00-12,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
20	20. KDD	ul. Kasztanowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
21	21. KDD	ul. Klonowa	D	10,00-25,00 m	5,00 m	-
22	22. KDD	ul. Jesionowa	D	10,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
23	23. KDD	ul. Topolowa	D	12,00 m	5,00 m	-
24	24. KDD	ul. Agrestowa	D	12,00 m	5,00 m	-
25	25. KDD	- projektowana - w istniejącym śladzie	D	8,00 m	5,00 m	-
26	26. KDD	- projektowana - f r a g m e n t w istniejącym śladzie	D	12,00 m	5,00 m	z miejscowymi poszerzeniami
27	27. KDD	ul. Jarzębinowa	D	12,0 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
28	28. KDD	- projektowana - w istniejącym śladzie	D	8,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
29	29. KDD	ul. Akacyjowa	D	10,00 - 12,00 m	5,00 m	z miejscowym poszerzeniem
30	KDP	istniejące ciągi pieszo-jezdne	DP	wynikająca ze stanu istniejącego	-	-

§ 41. Przy realizacji nowych inwestycji obowiązuje zapewnienie zaspokojenia pełnych potrzeb parkingowych lub postojowych na danej działce lub terenie, przy czym w odniesieniu do poszczególnych funkcji i przeznaczenia ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska na mieszkanie, wliczając garaż;
- 2) dla restauracji, kawiarni – od 2 do 5 stanowisk na 10 miejsc konsumpcyjnych;
- 3) dla obiektów handlowych – od 2 do 5 stanowisk na 100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 4) dla innych obiektów usługowych wolnostojących zlokalizowanych przy zabudowie mieszkaniowej – min. 3 stanowiska na obiekt;
- 5) dla obiektów o funkcji produkcyjnej, magazynowej – minimum 1 stanowisko na 5 osób zatrudnionych.

## Rozdział 8

### Ustalenia szczegółowe dotyczące zasad modernizacji i rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 42. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) pozostawienie miejsca poza pasem jezdni na rozbudowę i przebudowę istniejącej sieci;
- 2) sukcesywną realizację lokalnych systemów kanalizacji sanitarnej z przepompowniami ścieków do układu centralnego z terenów położonych poza zasięgiem zlewni rzeki Bzury;
- 3) włączenie do systemu sieciowego oczyszczalni w Zgierzu ścieków z rejonu Łagiewnik poprzez wschodni kolektor.

§ 43. W zakresie odprowadzania wód deszczowych ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącego systemu odwodnienia miasta w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 2) jako dopuszczalne - powierzchniowe odwodnienie dróg do rowów odwadniających po ich uzdatnieniu w separatorach lub innych urządzeniach chroniących przed skażeniem substancjami ropopochodnymi;
- 3) rozbudowę sieci kolektorów i kanałów deszczowych na obszarach intensywnego zainwestowania w ramach realizacji programu zabezpieczenia i utrzymania czystości wód odbiorników przez oczyszczanie ścieków deszczowych wprowadzonych do rzeki Bzury;
- 4) regulację cieków wchodzących w system odwodnienia, regulowanie ich a w ramach potrzeb modernizowane

w celu odprowadzenia uzdatnionych wód opadowych do odbiornika.

§ 44. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) dostawę wody dla poszczególnych odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 2) lokalizację nowych odcinków sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających dróg, poza pasami jezdni z uwzględnieniem przepisów szczególnych w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
- 3) dla pojedynczych obiektów odległych od miejskiej sieci wodociągowej – jako dopuszczalne stosowanie ujęć lokalnych po uzyskaniu pozwolenia Państwowego Inspektora Sanitarnego;
- 4) zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki;
- 5) obowiązek zapewnienia przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego obejmującego zewnętrzną sieć hydroforową, punkty czerpania wody, studnie i zbiorniki wody na podstawie przepisów szczególnych;
- 6) konieczność zapewnienia zaopatrzenia w wodę w warunkach kryzysowych m.in. przez rozbudowę sieci magistralnych (zlikwidowanie niedoborów wody) i budowę odcinków sieci domykających pierścienie (obwody) sieci zasilających;
- 7) uzbrojenie sieci wodociągowej w hydranty naziemne.

§ 45. W zakresie usuwania odpadów ustala się:

- 1) obowiązek indywidualnej zbiórki komunalnych odpadów stałych w obrębie każdej z nieruchomości z sukcesywnym wprowadzeniem ich segregacji;
- 2) wywóz odpadów w systemie zorganizowanym przez miasto na zorganizowane wysypisko odpadów.

§ 46. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizowanie nowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych wzdłuż planowanych dróg dojazdowych;
- 2) szerokość pasów drogowych wzdłuż dróg wolnych od zabudowy powinna uwzględniać miejsce pod infrastrukturę teletechniczną;
- 3) w przypadku konieczności przebudowy istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej konieczne jest wystąpienie do właściciela lub zarządcy o wydanie warunków technicznych na przebudowę.

§ 47. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) rozbudowę sieci gazowej w nawiązaniu do projektowanego zagospodarowania;
- 2) koncentrację sieci gazowej na terenie winna iść w parze z intensyfikacją działań inwestycyjnych związanych z budową indywidualnych przyłączy do celów grzewczych;
- 3) użytkowanie gazociągów zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określonymi w przepisach szczegółowych;
- 4) lokalizację nowoprojektowanych gazociągów w liniach rozgraniczających dróg poza pasami jezdni, na podstawie przepisów szczegółowych w uzgodnieniu z właściwym zakładem gazowniczym i zarządcami dróg.

§ 48. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:

- 1) stosowanie w lokalnych i indywidualnych źródłach ciepła paliw ekologicznych, takich jak olej opałowy niskosiarkowy, gaz płynny, energię elektryczną, gaz ziemny przewodowy (w miarę postępu gazyfikacji) oraz wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii a także innych nośników spalane w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 2) możliwość ogrzewania przy użyciu tradycyjnych kotłów węglowych na paliwo stałe, posiadających wymagane przepisami atesty względnie świadectwa dopuszczenia do stosowania.

§ 49. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) adaptację istniejących i budowę nowych elementów systemu energetycznego, tj.:
  - a) budowę nowych stacji transformatorowych 15/0,4 [kV],
  - b) sieci średniego napięcia 15 [kV],
  - c) sieci niskiego napięcia;
- 2) strefę ochronną wolną od zabudowy dla istniejących i projektowanych linii 110 [kV] – łącznie 30 m (po 15 m z każdej strony) oraz dla linii 15 [kV] – łącznie 15 m (po 7,5 m z każdej strony) - w celu ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem pola elektromagnetycznego;
- 3) konieczność zarezerwowania miejsca w pasach dróg lub ulic na prowadzenie sieci energetycznej kablowo – napowietrznej;
- 4) możliwość zmiany lokalizacji przebiegu linii energetycznej (obowiązują strefy ochronne zgodnie z nowym przebiegiem), zmiana przebiegu linii nie będzie wymagała zmiany niniejszej uchwały.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące zasad lokalizacji urządzeń obrony cywilnej**

**§ 50.** W zakresie lokalizacji urządzeń obrony cywilnej ustala się:

- 1) dopuszczenie na obszarze obowiązywania planu lokalizacji urządzeń sygnalizacji alarmowej obrony cywilnej;
- 2) konieczność uwzględnienia przy realizacji nowej zabudowy wymogów w zakresie obrony cywilnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Ustalenia dotyczące wysokości stawki procentowej**

**§ 51.** Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu jak następuje:

- 1) dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, U: 20 %,
- 2) dla pozostałych terenów nie ustala się stawki wzrostu wartości nieruchomości.

## **C Z Ę Ś Ć V . U S T A L E N I A K O Ń C O W E**

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

**§ 53.** Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

**§ 54.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



**Przewodniczący Rady Miasta Zgierza**

**Andrzej Mięsok**

