

**UCHWAŁA NR LII/470/10  
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w obrębie ulic: ulicy Piątkowskiej, ulicy Bocznej i ulicy Ciosnowskiej**

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, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996), w związku z uchwałą Nr XLV/437/06 Rady Miasta Zgierza z dnia 30 marca 2006 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w obrębie ulic: ulicy Piątkowskiej, Bocznej i Ciosnowskiej, zmienioną uchwałą Nr XVI/135/07 Rady Miasta Zgierza z dnia 19 grudnia 2007 r. oraz uchwałą Nr XLIV/407/10 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 stycznia 2010 r., Rada Miasta Zgierza

**uchwała, co następuje:**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, zwany dalej planem, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza, zatwierdzonym uchwałą Nr XL/380/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 17 listopada 2005 r., zmienionej uchwałą Nr XLII/402/05 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 grudnia 2005 r., składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu;
- 2) części graficznej, którą jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, będący integralną częścią planu;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, o którym mowa w ust. 1, nie załącza się, gdyż uwagi do projektu planu nie wpłynęły.

**§ 2.** 1. Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren działek o numerach ewidencyjnych 274/25, 274/21, 274/19, 273, 274/41, 49/6, 50/5, 51/5, 52/5, część działek o numerach ewidencyjnych 20, 48/7, 48/8 oraz regulację układu komunikacyjnego ulicy Bocznej, którego granice stanowią:

- 1) od północy: ulica Boczna oraz działki o numerach ewidencyjnych 274/22, 274/27, 274/28, 274/33, 274/42;
- 2) od południa: działki o numerach ewidencyjnych 274/22, 274/27, 274/28, 274/33, 274/42;
- 3) od wschodu: ulica Piątkowska i działki o numerach ewidencyjnych 274/27, 274/42;
- 4) od zachodu: ulica Ciosnowska i działki o numerach ewidencyjnych: 274/20, 274/22, 274/23, 274/24.

2. Granice planu określone są na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

## **Rozdział 1.**

### **PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 3.** Celem planu jest ustalenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, poprzez ustalenie warunków zabudowy na obszarze objętym planem przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

**§ 4.** 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub o odrębnych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, ustalone dla danego terenu;
- 8) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
- 9) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć zabudowaną budynkami powierzchnię działki;
- 10) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni, liczonej po zewnętrznym obrysie murów, wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, do powierzchni działki;
- 11) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach odrębnych;
- 12) maksymalnej wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego przy najniższym położonym wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość lica budynku od linii rozgraniczającej dróg, ciągów pieszo-jezdnymi, granic działek lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu; poza tę linię mogą wystawać niekubaturowe elementy budynku, takie jak schody, okapy, otwarte tarasy oraz balkony;
- 14) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 15) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 16) reklamie – należy przez to rozumieć grafikę umieszczoną na materialnym podłożu lub formę przestrzenną niosącą przekaz informacyjno-reklamowy.

2. Definicje pozostałych pojęć nie wymienionych powyżej a użytych w niniejszej uchwale znajdują się w przepisach odrębnych.

**§ 5.** Dla obszaru objętego granicami określonymi w §2 uchwały ustala się:

- 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie terenu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

**§ 6.** Plan nie zawiera ustaleń - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2. ZAKRES USTALEŃ PLANU**

**§ 8.** Na obszarze objętym granicami planu wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami cyfrowo-literowymi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczony na rysunku planu symbolem MW,U;
- 2) teren usług oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 3) teren komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ.

**§ 9.** Plan ustala zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:

- 1) obowiązek lokalizowania zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednoliconej kolorystyce elewacji oraz dachów;
- 3) zakaz stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki elewacji i dachów budynków oraz ogrodzeń;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowych i gospodarczych na całym obszarze planu;
- 5) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
- 6) zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:

- a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
- b) ujednolicenie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do:
  - budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych,
  - urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.),
  - budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.);
- 7) zakaz lokalizowania reklam na drzewach, na obiektach małej architektury oraz na urządzeniach technicznych takich jak szafki energetyczne, gazowe i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.;
- 8) zakaz rozmieszczania reklam w liniach rozgraniczających dróg, na całym obszarze planu. W pasach drogowych dopuszcza się jedynie znaki drogowe i tablice informacyjne związane z ruchem drogowym;
- 9) dopuszczenie tablic informacyjnych na terenach MW,U o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>, dotyczących działalności prowadzonych na tych terenach, zalecając ich wkomponowanie w ogrodzenie lub w elewację budynku.

**§ 10.** Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabaryty ogrodzeń:

- 1) sytuowanie ogrodzeń działek budowlanych w wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zastosowanie ażurowych ogrodzeń działek o min. 50% prześwitu, o maksymalnej wysokości 1,8 m, z dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 0,6 m;
- 3) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych, przy czym preferowane są ogrodzenia z kamienia, cegły, drewna, metalu w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

**§ 11.** Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy.

**§ 12.** Plan ustala zasady ochrony środowiska przyrodniczego:

- 1) na całym obszarze plan zakazuje:
  - a) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizowania inwestycji celu publicznego,
  - b) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu,
  - c) samowolnego wycinania drzew, dopuszcza się wycinanie w przypadkach stwarzających bezpośrednie zagrożenie dla życia ludzi oraz utraty mienia lub stanowiących przeszkodę dla lokalizacji obiektów kubaturowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej, za zgodą odpowiednich organów;
- 2) plan ustala obowiązek:
  - a) ogrzewania lokalnego budynków z zastosowaniem źródeł ekologicznie czystych (energia elektryczna, gaz przewodowy lub z butli, olej opałowy nisko siarkowy do 0,3% oraz inne ekologiczne nośniki energii),
  - b) ochrony powietrza atmosferycznego poprzez zastosowanie w obiektach o charakterze usługowym instalacji, których eksploatacja nie spowoduje przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący usługi posiada tytuł prawny,
  - c) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta,
  - d) maksymalnego zachowania istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk;
- 3) plan ustala, zgodnie z obowiązującymi przepisami z zakresu ochrony środowiska, że tereny MW,U przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, podlegają ochronie akustycznej i obowiązują dla nich dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w obszarze wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 401 Niecka Łódzka, poprzez:

- a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód, bez zaprojektowania i wykonania odpowiednich zabezpieczeń,
- b) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

**§ 13.** 1. Plan ustala parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dotyczące:

- 1) nieprzekraczalnej wysokości zabudowy mieszkaniowej, usługowej i gospodarczej;
- 2) maksymalnej intensywności zabudowy;
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy;
- 4) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) nachylenia połaci dachowych.

2. Wielkości parametrów i wskaźników, o których mowa w ust. 1. określone są w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

**§ 14.** 1. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

2. Plan ustala następujące zasady w zakresie scalania i podziału nieruchomości:

- 1) scalenia i podziały należy przeprowadzać procedurą przewidzianą ustawą o gospodarce nieruchomościami;
- 2) nieruchomości powstałe w wyniku scalenia istniejących działek, a następnie ich podziału, muszą mieć:
  - a) parametry zgodne z zapisami w „Ustaleniach szczegółowych dla terenów” (rozdział 3 uchwały),
  - b) zapewniony dostęp do drogi publicznej, zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z przepisami zawartymi w ustawach dotyczących gospodarki nieruchomościami oraz warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

**§ 15.** 1. Plan ustala zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - na obszarze objętym planem obowiązuje zaopatrzenie terenów i działek w media infrastruktury technicznej z istniejących i projektowanych sieci zbiorczych systemów uzbrojenia.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej istniejącej w ul. Ciosnowskiej i Bocznej i sieci rozbiornej istniejącej w terenach;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i budowli na funkcjonujących przewodach wodociągowych bez ich przebudowy;
- 3) możliwość przebudowy sieci wodociągowej za zgodą i wg wymogów zarządzającego siecią;
- 4) podłączanie odbiorców do sieci według warunków uzyskanych od zarządzającego siecią;
- 5) likwidację (wg procedur określonych w odrębnych przepisach) istniejących na terenie IKDZ studni głębinowych, budynku hydroforni i sieci wodociągowej stanowiących pozostałość po ujęciu wody.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiego systemu kanalizacyjnego, ze wskazaniem jako odbiorniki główne kolektora sanitarnego istniejącego w ul. Bocznej oraz kanału sanitarnego, biegnącego po północnej stronie torów PKP, od ul. Ciosnowskiej na zachód do przepompowni ścieków przy ul. Modrzewskiego, skąd są transportowane do kolektora III;
- 2) bezpośrednią obsługę poprzez drugorzędne kanały istniejące w terenach;

- 3) zachowanie istniejących w terenach kanałów sanitarnych, nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów i układem ulic;
- 4) przebudowę kanałów kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem w celu ich usytuowania w liniach rozgraniczających projektowanych ciągów komunikacyjnych;
- 5) możliwość realizacji zabudowy w miejscach kolizji z istniejącymi kanałami po usunięciu kolizji, pod nadzorem zarządzającego siecią.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) realizację sieci kanalizacji deszczowej z odpływami kierowanymi do rzeki Maliny;
- 2) jako bezpośredni odbiornik – istniejący poza obszarem planu kanał deszczowy  $\varnothing 0,20 \div 0,80$  m, biegnący od ul. Ciosnowskiej przez teren Proboszczewic, z wylotem do rzeki Maliny w rejonie ul. Proboszczewice, przy czym dopuszcza się przebudowę górnego odcinka kanału oraz budowę innego odbiornika;
- 3) możliwość odprowadzania wód opadowych z ulic, parkingów i innych zanieczyszczonych powierzchni, do odbiorników po oczyszczeniu z piasku, zawieszin substancji ropopochodnych, na odpowiednich urządzeniach oczyszczających, lokalizowanych w granicach odwadnianych terenów, zgodnie z wymaganiami określonymi w przepisach odrębnych.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia 0,4/0,23kV;
- 2) budowę sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych prowadzona w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i urządzeń elektroenergetycznych prowadzona w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji będzie wynikać ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez nowobudowane obiekty;
- 4) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu i układem komunikacyjnym – w uzgodnieniu z zarządcą sieci i według przepisów odrębnych;
- 5) lokalizację nowych stacji transformatorowych wolnostojących lub wbudowanych na warunkach określonych przez zarządcę sieci, na działkach inwestorów z zapewnieniem dojazdu od dróg publicznych.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło plan ustala:

- 1) ogrzewanie budynków ze źródeł lokalnych, bezpiecznych ekologicznie, tj. zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin (energia elektryczna, olej opałowy niskosiarkowy, gaz przewodowy, gaz z butli bądź zbiorników);
- 2) możliwość zaopatrzenia w energię cieplną ze źródeł odnawialnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz dla celów gospodarczych i grzewczych plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci średniego ciśnienia w ulicach: Bocznej i Ciosnowskiej;
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, zawartymi w aktualnie obowiązującym Rozporządzeniu Ministra Gospodarki;
- 3) lokalizację szafek gazowych w miejscach uzgodnionych z zarządcą sieci;
- 4) możliwość dostawy gazu dla nowych odbiorców pod warunkiem spełnienia kryterium ekonomicznego opłacalności budowy sieci oraz zawarcia odpowiednich porozumień z odbiorcami.

8. W zakresie telekomunikacji plan ustala:

- 1) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z istniejącej i projektowanej sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy, na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) możliwość przebudowy istniejącej sieci telekomunikacyjnej, kolidującej z projektowanym zagospodarowaniem terenu – w uzgodnieniu z zarządcą sieci i według przepisów odrębnych;
- 4) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych.

**§ 16.** W zakresie zasad gospodarki odpadami plan ustala:

- 1) gromadzenie i selekcję odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 2) gromadzenie i selekcję odpadów w 4 typach oznaczonych pojemnikami:
  - a) na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko,
  - b) surowce wtórne,
  - c) odpady organiczne przeznaczone do kompostowania,
  - d) wydzielone odpady niebezpieczne.

**§ 17.** Plan ustala zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych na obszarze obowiązywania planu:

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszarów objętych planem z układem zewnętrznym stanowi ul. Boczna (1KDZ);
- 2) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszarów objętych planem stanowią:
  - a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MW,U – droga zbiorcza (1KDZ) oraz drogi wewnętrzne wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla rejonu ulicy Piątkowskiej,
  - b) dla terenu oznaczonego symbolem 1U – drogi wewnętrzne wyznaczone w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla rejonu ulicy Piątkowskiej,
  - c) dla terenu oznaczonego symbolem 2U – ulica Ciosnowska, znajdująca się poza granicami opracowania;
- 3) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Boczna) plan ustala szerokość w liniach rozgraniczających zmienną – od 25 do 27 m;
- 4) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §9 uchwały;
- 5) plan ustala obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych przy uwzględnieniu następujących wskaźników:
  - a) 1 miejsce postojowe / 1 lokal mieszkalny,
  - b) 2 miejsca postojowe / 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
  - c) 1 miejsce postojowe dla samochodu osobowego / 2 pracowników w obiektach produkcyjnych,
  - d) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Rozdział 3.**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW**

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW,U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z usługami, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - a) usługami związanymi z zaopatrzeniem mieszkańców, wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
  - b) garażami i pomieszczeniami gospodarczymi, wbudowanymi w bryłę budynku mieszkalnego,
  - c) parkingami,
  - d) zielenią urządzoną,
  - e) obiektami małej architektury,
  - f) placami zabaw;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) realizacja nowej zabudowy;
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) scalanie i podział może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - minimalna powierzchnia działki po podziale – 5000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki po podziale – 50 m,
    - minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 80°,
  - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe – razem o maksymalnej wysokości 12 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy terenu: 30%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy: 0,9,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%;
- 5) architektura:
  - a) dachy: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
  - b) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
    - ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;
- 6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:
  - a) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
    - zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
    - zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
    - zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
    - zasad scalania i podziału nieruchomości - §14,
    - zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15,



b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,

c) nakaz maksymalnego zachowania i ochrony zieleni wysokiej.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z obiektami, budowlami i urządzeniami towarzyszącymi:

a) obiektami małej architektury,

b) zielenią urządzoną;

2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;

3) charakter działań: realizacja nowej zabudowy;

a) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

4) warunki urbanistyczne:

a) scalanie i podział może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:

- minimalna powierzchnia działki po podziale – 1500 m<sup>2</sup>,

- minimalna szerokość frontu działki po podziale – 60 m,

- minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 80°,

b) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:

- usługowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 10 m,

- gospodarczej, towarzyszącej zabudowie usługowej oraz garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%,

d) maksymalna intensywność zabudowy działki – 1,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%;

5) architektura:

a) dachy:

- dla budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,

- dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jędnospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,

b) kolorystyka oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladowujące dachówkę o kolorystyce jędnakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,

- elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,

- ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;

6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

a) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:

- zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego - §9,

- zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
  - zasad scalania i podziału nieruchomości - §14,
  - zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,
- c) zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z obiektami, budowlami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - a) obiektami małej architektury,
  - b) zielenią urządzoną,
  - c) parkingami;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych;
- 3) charakter działań: realizacja nowej zabudowy;
- 4) warunki urbanistyczne:
  - a) scalanie i podział może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
    - minimalna powierzchnia działki po podziale – 1000 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki po podziale – 30 m,
    - minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 80°,
  - b) nieprzekraczalna wysokość nowej i rozbudowywanej zabudowy:
    - usługowej – 2 kondygnacje naziemne, o maksymalnej wysokości 12 m,
    - gospodarczej, towarzyszącej zabudowie usługowej oraz garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 7 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%,
  - d) maksymalna intensywność zabudowy działki – 0,8,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki – 25%;
- 5) architektura:
  - a) dachy:
    - dla budynków usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°,
    - dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 30°,
  - b) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
    - dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
    - elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
    - ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;

6) warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- a) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
- zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
  - zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
  - zasad scalania i podziału nieruchomości - §14,
  - zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §15,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §17,
- c) zakaz prowadzenia działalności o uciążliwości wykraczającej poza granice działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami: MW,U, U oraz KDZ stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

**§ 22.** W granicach obszarów objętych niniejszym planem traci moc miejscowy plan zagospodarowania miasta Zgierza dla rejonu ulicy Piątkowskiej, zatwierdzony uchwałą XLVI/507/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 10 października 2002 r., (Dziennik Urzędowy Województwa Łódzkiego Nr 281, poz. 3433).

**§ 23.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się ustalenia planu.

**§ 24.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

**Andrzej Mięso**