

**UCHWAŁA NR LII/472/10  
RADY MIASTA ZGIERZA**

z dnia 26 sierpnia 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług w rejonie ulic: ulicy Jana Kasprowicza, ulicy Przygranicznej, ulicy Stanisława Fijałkowskiego, terenu PKP oraz ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego**

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 VIII/60/07 Rady Miasta Zgierza z dnia 26 kwietnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenu zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług, położonego w rejonie ulic: ulicy Jana Kasprowicza, ulicy Przygranicznej, ulicy Stanisława Fijałkowskiego, terenu PKP oraz ulicy Kardynała Stefana Wyszyńskiego, Rada Miasta Zgierza

**uchwala, co następuje:**

**§ 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 stanowi 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 2. 1.** Niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren, położony w północno-wschodniej części miasta, określony granicami:

- 1) od północy: ulicą Jana Kasprowicza;
- 2) od wschodu: działkami o numerach ewidencyjnych 454, 456/2, 476/1, 476/2, 476/3, 476/4, 476/5, 476/6, 476/7, 476/8, 476/9, 476/10, 476/11, 476/12, 476/13, 476/14, 476/15, 476/16, 476/17;
- 3) od południa: teren PKP;
- 4) od zachodu: ulicami Przygraniczną i Stanisława Fijałkowskiego oraz działkami o numerach ewidencyjnych: 1052/1 i 1052/2.

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-jezdnych, 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której obowiązuje nakaz lokalizowania obiektów. Ustalenie to uznaje się za spełnione, jeżeli co najmniej 60% powierzchni jednej frontowej ściany budynku pokrywa się z wyznaczoną na rysunku planu obowiązującą linią zabudowy;
- 15) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć, wyznaczone na rysunku planu, linie wydzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 17) 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 niniejszej 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 11) 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) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) 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, przedstawione na rysunku planu, są ustaleniami obowiązującymi:

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

2. Oznaczenie graficzne granicy strefy ochrony archeologicznej, przedstawione na rysunku planu, odzwierciedla ustalenia przepisów odrębnych.

3. 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) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej, oznaczone na rysunku planu symbolem MNa;
- 3) teren infrastruktury technicznej – stacja bazowa telefonii cyfrowej, oznaczony na rysunku planu symbolem T;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – stacje transformatorowe, oznaczone na rysunku planu symbolem E;
- 5) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD.

**§ 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 i obowiązującej linii zabudowy, przy czym:

- a) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w całości między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza bieżącą konserwację oraz przebudowę tej zabudowy, ustalając jednocześnie możliwość jej odtworzenia jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
  - b) dla istniejącej zabudowy, znajdującej się w części między linią rozgraniczającą ulicy (drogi), a wyznaczonymi w planie liniami zabudowy, plan dopuszcza poza bieżącą konserwacją tej zabudowy także możliwość jej przebudowy i nadbudowy w istniejącym obrysie budynku, a rozbudowę i odtworzenie jedynie w granicach obszaru wyznaczonego przez linie zabudowy,
  - c) nakaz usytuowania zabudowy wzdłuż obowiązującej linii zabudowy nie dotyczy obiektów już istniejących, które mogą podlegać remontowi, przebudowie, rozbudowie lub nadbudowie oraz innym pracom budowlanym zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami szczegółowymi dla terenów – w takim przypadku obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - d) obowiązuje zakaz lokalizowania w obowiązującej linii zabudowy obiektów uzupełniających funkcję podstawową, takich jak: samodzielne obiekty usługowe, garaże, zabudowania gospodarcze, obiekty infrastruktury technicznej itp. – w takich przypadkach obowiązującą linię zabudowy traktować należy jako nieprzekraczalną linię zabudowy,
  - e) plan dopuszcza przekroczenie linii zabudowy niekubaturowymi częściami budynku takimi jak: schody, balkony, tarasy, gzymsy oraz inne, zgodnie z przepisami odrębnymi pod warunkiem, że w poziomie parteru nie wychodzą one poza linię rozgraniczającą terenu np.: na ulicę, drogę lub plac,
  - f) plan dopuszcza lokalizację zabudowy gospodarczej i garaży bezpośrednio w granicach działek, pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) obowiązek stosowania na terenach przeznaczonych do zabudowy budynków o podobnych parametrach w zakresie wysokości i kształtu dachu oraz o ujednocionej 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, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy odrębne;
  - 6) plan ustala zagospodarowanie terenów dróg publicznych poprzez:
    - a) kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym,
    - b) ujednoczenie 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) dopuszcza się tablice informacyjne na terenach MN i MNa o maksymalnej powierzchni 3 m<sup>2</sup>, dotyczące 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 obowiązki:
  - 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 MN i MNa 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. Plan ustala następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) we wskazanej na rysunku planu strefie ochrony archeologicznej obowiązuje:
  - a) przeprowadzenie na koszt inwestora nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach związanych ze zmianą zagospodarowania terenu tam, gdzie będą prowadzone roboty ziemne; na przeprowadzenie nadzorów należy uzyskać pozwolenie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, o które należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji,
  - b) w przypadku ujawnienia nowego stanowiska archeologicznego:

- przerwanie wszelkich prac budowlanych,
  - oznaczenie i zabezpieczenie nowoodkrytych stanowisk,
  - powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - udostępnienie terenu do badań archeologicznych;
- 2) dopuszczenie możliwości powiększenia istniejącej strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 3) na całym obszarze objętym planem przy dużych inwestycjach liniowych (dłuższych niż 20 m i szerszych niż 30 cm) wymagających prac ziemnych, obowiązuje uzgodnienie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków konieczności przeprowadzenia prac archeologicznych.

**§ 14.** 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.

**§ 15.** 1. 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 niniejszej 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.

2. Plan nie wyznacza obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów.

**§ 16.** 1. Plan ustala zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) obowiązuje docelowe wyposażenie wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę w sieci powiązane z istniejącymi i projektowanymi systemami uzbrojenia gminy:
  - a) wodociągową, z uzbrojeniem p. pożarowym,
  - b) kanalizacji sanitarnej,
  - c) elektryczną,
  - d) telekomunikacyjną;
- 2) możliwość wyposażenia terenów w sieci innych mediów technicznych (w tym sieć kanalizacji deszczowej i sieć gazową) w oparciu o obowiązujące przepisy, pod warunkiem zachowania pozostałych ustaleń planu;
- 3) podstawowe urządzenia liniowe, podziemne i nadziemne uzbrojenia niezbędne dla obsługi terenów należy lokalizować:
  - a) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i ciągach pieszo-jezdnym,

- b) w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci poza terenami dróg i ciągów pieszo-jezdnymi w pasach terenów wyznaczonych liniami zabudowy i linią rozgraniczającą drogi oraz w innych przypadkach – pod warunkiem, że zostanie zapewniona możliwość realizacji przeznaczenia danego terenu według zasad i warunków ustalonych w planie i wynikających z odrębnych przepisów;
- 4) na całym obszarze planu dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej: stacji transformatorowych, stacji telekomunikacyjnych, podziemnych przepompowni ścieków i innych urządzeń technicznych nie oznaczonych na rysunku planu na podstawie opracowań technicznych, bez konieczności zmiany planu;
- 5) obowiązuje zachowanie istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę urządzeń w przypadku kolizji z planowanym zagospodarowaniem terenu lub ze względów technicznych, na koszt podmiotu, który tę zmianę powoduje i po uzgodnieniu z właścicielem sieci;
- 6) obowiązek zapewnienia dostępu do urządzeń liniowych uzbrojenia – przebiegających przez tereny działek – w celu wykonywania bieżących konserwacji;
- 7) przyłączanie obecnych i przyszłych użytkowników do sieci miejskich systemów uzbrojenia według warunków technicznych określanych przez zarządców tych sieci.

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

- 1) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i p.pożarowe z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) podstawowym źródłem zaopatrzenia - wodociągi istniejące w ulicy Jana Kasprowicza, Przygranicznej i Stanisława Fijałkowskiego oraz magistrała wodociągowa Ø500 mm przebiegająca po północnej stronie torów kolejowych, zasilane ze stacji wodociągowej zlokalizowanej poza obszarem planu, przy ul. Ciosnowskiej;
- 3) budowę wodociągów rozbiornych w projektowanych ulicach, z uwzględnieniem wyposażenia w hydranty p.pożarowe nadziemne;
- 4) podłączanie odbiorców do sieci i dostawa wody poprzez indywidualne przyłącza według warunków określanych przez zarządzającego siecią.

3. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych plan ustala:

- 1) rozdzielczy system kanalizacji;
- 2) głównym odbiornikiem ścieków bytowych i przemysłowych - miejski kolektor sanitarny IV, przebiegający po północnej stronie torów kolejowych w kierunku ul. Szczawińskiej, do połączenia z układem kolektorów prowadzących ścieki do komunalnej oczyszczalni ścieków;
- 3) bezpośrednią obsługę wyznaczonych do zabudowy terenów przez sukcesywną rozbudowę sieci kanałów sanitarnych w projektowanych ulicach:
  - a) na terenach wyposażonych w kanalizację sanitarną podłączenie do sieci jest obowiązkowe,
  - b) na terenach przyległych do ulic nie wyposażonych w kanalizację sanitarną dopuszcza się tymczasowo gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych na terenie nieruchomości pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do stacji zlewnej ścieków; każdorazowo, po wybudowaniu w ulicy kanału sanitarnego właściciele przylegających posesji mają obowiązek bezzwłocznego ich przyłączenia do sieci, zgodnie z obowiązującymi przepisami o utrzymaniu czystości i porządku w gminach,
  - c) ścieki wprowadzane do kanalizacji miejskiej powinny spełniać warunki określone w odrębnych przepisach; ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają będą wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych plan ustala:

- 1) wyposażenie ulic w kanały deszczowe dla odprowadzania wód opadowych w sposób zorganizowany; docelowym odbiornikiem wód opadowych jest rzeka Bzura;

- 2) poprzedzenie budowy kanalizacji deszczowej w ulicach osiedlowych budową zbiorczego kolektora deszczowego, przebiegającego po północnej stronie torów PKP, odprowadzającego wody opadowe do rzeki Bzury;
- 3) dopuszczenie możliwości odprowadzania wód opadowych powierzchniowo na teren własnej działki i przez infiltrację do gruntu w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; w przypadku niewystarczająco chłonnej powierzchni biologicznej działki nadmiar wód należy retencjonować w zbiornikach na terenach działek lub odprowadzać do projektowanych kanałów deszczowych po ich wybudowaniu w ulicach;
- 4) dopuszczenie wyłącznie powierzchniowego odwadniania terenów do czasu wyposażenia obszaru w sieć kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zasilania w energię elektryczną plan ustala:

- 1) zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego (15kV) i niskiego napięcia; bezpośredni dosył energii elektrycznej do odbiorców poprzez przyłącza elektroenergetyczne niskiego napięcia;
- 2) budowę sieci oraz budowa urządzeń elektroenergetycznych prowadzona w uzgodnieniu z właściwym Zakładem Energetycznym;
- 3) budowę liniowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic;
- 4) lokalizację stacji transformatorowych SN/nn poza liniami rozgraniczającymi ulic na wydzielonych działkach, oznaczonych w planie symbolami 1E, 2E, 3E;
- 5) dopuszczenie możliwości lokalizacji stacji transformatorowych słupowych w liniach rozgraniczających ulic;
- 6) dopuszczenie możliwości przebiegu istniejącego kabla elektroenergetycznego 15kV poza linią rozgraniczającą ul. Przygranicznej;
- 7) możliwość przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej, która koliduje z projektowanym zagospodarowaniem przestrzennym i układem komunikacyjnym – w uzgodnieniu z zarządcą sieci, według przepisów odrębnych;
- 8) strefę bezpieczeństwa dla napowietrznej linii 15kV – 12 m (po 6 m od osi na stronę); w strefie tej obowiązują zakazy:
  - a) lokalizowania budynków na stały pobyt ludzi,
  - b) lokalizowania budynków na stały pobyt ludzi,
- 9) dopuszczenie możliwości zagospodarowania wyznaczonej strefy w przypadku przebudowy bądź likwidacji linii napowietrznej średniego napięcia.

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: Przygranicznej i Jana Kasprowicza;
- 2) budowę 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 dla budownictwa jednorodzinnego (otwieranych od strony ulicy) w linii ogrodzenia, a w pozostałych przypadkach – w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią; linia ogrodzeń powinna przebiegać w odległości min. 1 m od gazociągu;



4) dostawę 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) obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci w liniach rozgraniczających;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych realizowaną za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) obowiązek zabezpieczenia możliwości przygotowania łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 4) dopuszczenie możliwości przebiegu istniejącej sieci telekomunikacyjnej poza linią rozgraniczającą ul. Przygraniczną.

§ 17. 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;
- 3) możliwość lokalizacji pojemników o których mowa w ust. 2 w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD.

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

- 1) powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego planem z układem zewnętrznym stanowią: ul. Jana Kasprowicza (1KDZ), ul. Przygraniczna (2KDL), ul. Stanisława Fijałkowskiego (3KDL) oraz ul. Wojciecha i Juliusza Kossaków (10KDD);
- 2) bezpośrednią obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią: droga zbiorcza, drogi lokalne i dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) KDZ –droga zbiorcza,
  - b) KDL – drogi lokalne,
  - c) KDD – drogi dojazdowe;
- 3) dla terenów o których mowa w pkt. 1 plan ustala:
  - a) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ (ul. Jana Kasprowicza) - szerokość zmienną od 25 do 26 m,
  - b) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL (ul. Przygraniczna) - szerokość zmienna od 10 do 18 m,
  - c) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL (ul. Stanisława Fijałkowskiego) - szerokość zmienną od 15 do 16 m,
  - d) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 4KDL (ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego) - szerokość 12 m,
  - e) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD - szerokość 12 m,

- f) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 10KDD (ul. Wojciecha i Juliusza Kossaków) i 11KDD - szerokość zmienną od 12 do 14 m;
- 4) na terenach wyznaczonych przez linie rozgraniczające dróg obowiązują ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w §9 niniejszej uchwały;
- 5) plan dopuszcza obsługę działek budowlanych z dróg dojazdowych wewnętrznych nie wyznaczonych na rysunku planu, przyjmując ich minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż:
- a) 7 m – dla obsługi maksymalnie 4 działek,
  - b) 8 m – dla obsługi powyżej 4 działek,
  - c) dla dróg nieprzelotowych służących obsłudze powyżej dwóch działek plan nakłada obowiązek zakończenia takiej drogi placem do zawracania o minimalnych wymiarach 12,5x12,5 m;
- 6) 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) w przypadku terenów o dopuszczonych kilku funkcjach, miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji.

### **Rozdział 3.**

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

**§ 19. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN do 7MN plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca i bliźniacza wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
- a) zabudowania gospodarcze i garaże - wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
  - b) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi - nie więcej niż jeden budynek na działce;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.);
- 3) charakter działań:
- a) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością przebudowy i rozbudowy,
  - b) zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
  - c) możliwość realizacji nowej zabudowy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala warunki urbanistyczne:
- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
- a) minimalna szerokość frontu działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16 m (jeden segment),
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup> (jeden segment),

- c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej oraz rozbudowywanej zabudowy:
- a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 9 m,
  - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 5 m,
  - c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 30%;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy:
- a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,6,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,8,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala architekturę:

- 1) dachy:
- a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:
- a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
  - b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
  - c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) plan ustala obowiązek spełnienia warunków ochrony, nakazów i zakazów wymienionych w ustaleniach ogólnych dla wszystkich terenów a w szczególności:
- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
  - b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
  - c) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-§11,
  - d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
  - e) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
  - f) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18;
- 3) w odległości 6 m od osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych 15kV obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego;
- 4) na działkach, znajdujących się na terenach wzdłuż ulicy Przygranicznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN przez które przebiegają: kanalizacja telefoniczna i kabel elektroenergetyczny średniego napięcia – 15kV realizacja zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie w/w sieci, wymaga opinii Zakładu Energetycznego oraz operatora telekomunikacyjnego TP S.A.

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MNa i 2MNa plan ustala:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna istniejąca – wolnostojąca i bliźniacza, wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi:
  - a) zabudowania gospodarcze i garaże - wbudowane w bryłę budynku lub wolnostojące,
  - b) usługi nieuciążliwe związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowanymi w bryłę budynku lub wolnostojącymi - nie więcej niż jeden budynek na działce;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych (stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, stacje telekomunikacyjne itp.);
- 3) charakter działań:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy,
  - b) możliwość realizacji nowej zabudowy bądź wymiany istniejącej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala warunki urbanistyczne:

- 1) zachowanie działek budowlanych, zaistniałych przed uchwaleniem niniejszego planu;
- 2) podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:
  - a) minimalna szerokość frontu działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 20 m,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 16 m (jeden segment),
  - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
    - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej 1000 m<sup>2</sup>,
    - dla zabudowy bliźniaczej – 800 m<sup>2</sup> (jeden segment),
  - c) minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°;
- 3) nieprzekraczalna wysokość nowej oraz rozbudowywanej zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze, które może być użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 9 m,
  - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna, bez możliwości podpiwniczenia, o maksymalnej wysokości 5 m;
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 25%;
- 5) maksymalna intensywność zabudowy:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej: 0,4,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej: 0,6;
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala architekturę:

- 1) dachy:
  - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych: płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45°,
  - b) dla wolnostojących garaży i budynków gospodarczych: jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 45°;
- 2) kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

- a) dachy – pokrycia bitumiczne, blacha, dachówka ceramiczna, dachówka cementowa oraz inne materiały naśladowujące dachówkę o kolorystyce jednakowej lub podobnej dla wszystkich obiektów na działce,
- b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 plan ustala warunki ochrony, nakazy, zakazy:

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

- a) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §9,
- b) zasad lokalizacji i gabarytów ogrodzeń - §10,
- c) zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-§11,
- d) zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
- e) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - §13,
- f) zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
- g) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16;

2) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18.

**§ 21.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1T plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: teren infrastruktury technicznej-stacja bazowa telefonii cyfrowej.

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) parkingi,
- b) garaże i pomieszczenia gospodarcze wolnostojące,
- c) inne urządzenia infrastruktury technicznej;

3) charakter działań: realizacja nowych urządzeń i obiektów;

4) warunki urbanistyczne:

a) podział nieruchomości może nastąpić z zachowaniem następujących zasad:

- minimalna szerokość frontu działki po podziale – 20 m,
- minimalna powierzchnia działki po podziale – 400 m<sup>2</sup>,
- minimalny kąt nachylenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego – 60°,

b) wysokość zabudowy:

- wieża antenowa o wysokości 41 m,
- zabudowa gospodarcza i urządzenia infrastruktury technicznej- 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 4 m,

c) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%,

d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 20%,

e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%;

5) architektura - kolorystyka, forma oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń:

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

b) elewacje – tynki w gamie kolorów pastelowych oraz kamień i drewno w barwach naturalnych,

c) ogrodzenia – kamień, cegła, drewno, metal;

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 tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-§11,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
- zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
- zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16,

b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1E do 3E plan ustala:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – urządzenia i obiekty infrastruktury elektroenergetycznej;

2) charakter działań: zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy;

3) warunki urbanistyczne:

a) maksymalna wysokość nowej zabudowy: 1 kondygnacja, o maksymalnej wysokości 7 m,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy działki: 50%,

c) maksymalna intensywność zabudowy: 0,5,

d) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%;

4) architektura:

a) dachy: płaskie, dwuspadowe 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 lub białym, zakaz stosowania okładzin z blach i tworzyw sztucznych,
- ogrodzenia frontowe – kamień, cegła, drewno, metal, w barwach dostosowanych do kolorystyki budynku;

5) 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 tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów-§11,
- zasad ochrony środowiska przyrodniczego - §12,
- zasady scalania i podziału istniejących działek - §15,
- zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej - §16,

b) obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na działkach budowlanych zgodnie z ustaleniami zawartymi w §18.

#### **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 23.** Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MNa, T (działki niezabudowane) w wysokości 20%.

**§ 24.** Dla terenów oznaczonych symbolami KDZ, KDL, KDD oraz E stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu, nie nalicza się.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

**Andrzej Mięso**