

UCHWAŁA NR XLI/379/09

RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 29 października 2009 r.

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 wyrysem 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) **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 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, „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 40o 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 m²,
 - 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 m²),
- 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 szczególnie 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 m² 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 inwestycją 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 TERENÓ 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

- niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
- 3) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy 35% działki budowlanej,
 - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 60% powierzchni działki budowlanej,
 - c) zabudowę do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 m,
 - d) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40^o,
 - 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 obowiązują ustalenia rozdziału 3;
 - 5) w zakresie podziału nieruchomości:
 - a) dla terenu 1.MN - podział nieruchomości, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 22,00 m i minimalną powierzchnię: 600,00 m²;
 - b) dla terenu 2.MN - podział nieruchomości, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 30,00 m i minimalną powierzchnię: 2000,00 m²;
 - 6) obsługę komunikacyjną:
 - a) terenu 1.MN - z dróg 02.KDZ, 09.KDD, 11.KDD;
 - b) terenu 2.MN - z dróg 02.KDZ, 09.KDD, 10.KDD, 11.KDD;
 - 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
 - 8) w strefach ograniczonego użytkowania wyznaczonych na rysunku planu wzdłuż linii energetycznych - zakaz wznoszenia obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3.MN** ustala się:

 - 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające - teren istniejących obiektów usługowych z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 3) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) 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 do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 m,
 - d) dla zabudowy nowej: dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25 do 40^o,
 - 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;
 - 5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy o przeznaczeniu

uzupełniającym:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni zabudowy terenu o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) zabudowę parterową o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 9,00 m,
 - c) dachy płaskie, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40° ,
 - d) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu I.R i I.RŁ,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 7) w zakresie podziału nieruchomości – podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 22,00 m i minimalną powierzchnię: 1300,00 m² ;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 11.KDD;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.
- § 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4.MN ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren 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) jako przeznaczenie uzupełniające - teren istniejących obiektów usługowo - produkcyjnych z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i zmiany sposobu użytkowania zgodnej z przeznaczeniem terenu;
 - 3) zakaz realizacji obiektów usługowych, w których oddziaływanie prowadzonej działalności może wpływać niekorzystnie na warunki funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej;
 - 4) 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 do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 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;
 - 5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy nie przekraczającą 30% powierzchni zabudowy terenu o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) zabudowę parterową o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 9,00 m,
 - c) dachy płaskie, symetryczne dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia do 40° ,
 - d) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
 - 6) w zakresie realizacji ogrodzeń:

- a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.R i 1.RL,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 7) w zakresie podziału nieruchomości – podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 24,00 m i minimalną powierzchnię: 750,00 m² ;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z dróg 02.KDZ oraz 12.KDD;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
- 10) utrzymanie istniejącego cieku wodnego z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3,00 m od jego krawędzi oraz z zakazem poprzecznego grodzenia cieku;
- 11) zakaz lokalizacji zabudowy i realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 3,00 m od granic z terenami wód powierzchniowych oznaczonymi 2.WS;
- 12) dla obiektu wskazanego do objęcia ochroną obowiązują ustalenia rozdziału 5.
- § 19.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5.MN ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren 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 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,
 - 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: 1000,00 m² ;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg: 02.KDZ, 12.KDD, 13.KDD oraz z ciągów pieszo-jezdných KDP;
 - 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
 - 8) utrzymanie istniejącego cieku wodnego z zakazem lokalizacji zabudowy w odległości mniejszej niż 3,00 m od jego krawędzi oraz z zakazem poprzecznego grodzenia cieku.
- § 20.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 7.MN, 9.MN, 13.MN, 19.MN, 36.MN, 38.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) 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 I.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 m²,
- 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^o,
 - 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 m²,
- 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-jezdnych 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 możliwości 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 m²,
- 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,

- l) terenu 40.MN – z dróg 06.KDL, 19.KDD, 22.KDD oraz z ciągu pieszo-jezdnego KDP,
 - m) terenu 41.MN – z dróg 19.KDD oraz 22.KDD,
 - n) terenu 42.MN – z drogi 19.KDD;
- 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
- 8) w terenach 23.MN oraz 31.MN – w zakresie lokalizacji zabudowy przy granicy terenów lasów oznaczonych ZL – obowiązują ustalenia rozdziału 3.
- § 23.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **43.MN** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy oraz obiektów usługowych (tj. myjni i warsztatu samochodowego) i handlowych;
 - 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 obowiązują ustalenia rozdziału 3;
 - 5) w zakresie podziału nieruchomości - podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 20,00 m i minimalną powierzchnię: 1000,00 m² ;
 - 6) obsługę komunikacyjną terenu z dróg: 01.KDG (prawoskręt) oraz 02.KDZ;
 - 7) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41;
 - 8) w strefie ograniczonego użytkowania wyznaczonej na rysunku planu wzdłuż linii energetycznej - zakaz wznoszenia obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- § 24.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **44.MN** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
 - 2) 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 do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 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;
- 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
- a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.RL i 1.R,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 4) w zakresie podziału nieruchomości – zakaz podziału na działki budowlane;
- 5) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z § 41;
- 6) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 12.KDD z zachowaniem drogi istniejącej w terenie służącej obsłudze komunikacyjnej sąsiednich terenów rolnych;
- 7) dla fragmentu terenu znajdującego się w terenie zagrożenia powodziowego oznaczonym na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 4.
- § 25.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **45.MN** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z utrzymaniem istniejących obiektów z możliwością ich odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
 - 2) 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 do dwóch kondygnacji o wysokości do kalenicy dachu budynku nie przekraczającej 10,00 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;
 - 3) w zakresie realizacji ogrodzeń:
 - a) konieczność zgłoszenia budowy ogrodzeń od strony terenów oznaczonych na rysunku planu 1.RL,
 - b) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
 - 4) w zakresie podziału nieruchomości – podział, w wyniku którego nowopowstała działka powinna mieć następujące parametry: minimalną szerokość: 40,00 m i minimalną powierzchnię: 1100,00 m² ;
 - 5) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 11.KDD;
 - 6) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41
 - 7) w strefie ograniczonego użytkowania wyznaczonej na rysunku planu wzdłuż linii energetycznej - zakaz wznoszenia obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi.
- § 26.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.U** ustala się:
- 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zachowaniem istniejącego obiektu z możliwością jego odbudowy, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy;
 - 2) jako przeznaczenie uzupełniające – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 3) 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;
- 4) 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 do dwóch kondygnacji,
 - 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) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy dachu budynku: 10,00 m,
 - g) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 5) w zakresie parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy o przeznaczeniu uzupełniającym:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy terenu o przeznaczeniu podstawowym,
 - b) zabudowę do dwóch kondygnacji,
 - c) maksymalną wysokość zabudowy do kalenicy dachu budynku: 10,00 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;
- 6) zakaz podziału na działki budowlane;
- 7) w zakresie realizacji ogrodzeń obowiązują ustalenia rozdziału 3;
- 8) obsługę komunikacyjną terenu z drogi 06.KDL;
- 9) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 41.
§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2.U ustala się
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe – teren zabudowy usługowej z zachowaniem 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) 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^o,
 - 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 przy łączeniu 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;

- 11) dla terenów lub fragmentów terenów znajdujących się w terenach zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 4;
- 12) dla terenów jako znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chelmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.
§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.R** ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania,
 - 2) możliwość remontu, przebudowy, odbudowy istniejących obiektów w ramach następujących parametrów:
 - a) zabudowa do dwóch kondygnacji pod warunkiem, że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy 7,00 m,
 - c) utrzymanie istniejącej geometrii dachów,
 - d) wysokość do okapu dachu 3,00 m,
 - e) obowiązują ustalenia rozdziału 3;
 - 3) utrzymanie istniejących terenów upraw polnych, łąk i pastwisk;
 - 4) utrzymanie istniejących zadrzewień śródpolnych;
 - 5) utrzymanie istniejących zbiorników oraz cieków wodnych;
 - 6) zakaz stosowania ogrodzeń;
 - 7) utrzymanie istniejących dojazdów do pól, z możliwością przeznaczenia części gruntów rolnych na ich poszerzenie, a przy łączeniu lub przy podziałach gruntów możliwość wyznaczania nowego dojazdu;
 - 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 znajdujących się w granicach zasięgu strefy ochrony archeologicznej OW oznaczonej na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 5;
- 11) dla terenu znajdującego się w terenach zagrożenia powodziowego oznaczonych na rysunku planu obowiązują ustalenia rozdziału 4.
- 12) dla terenów znajdujących się w zasięgu projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu Korytarz Chelmy – Łagiewniki obowiązują ustalenia rozdziału 4.
§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1. RŁ** ustala się:
 - 1) jako przeznaczenie podstawowe – tereny 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 kompleksów łąk jako istotnych elementów przyrodniczych i krajobrazowych;
 - 5) utrzymanie istniejących grup zieleni niskiej oraz zadrzewień;
 - 6) utrzymanie istniejących rowów, zbiorników i cieków wodnych z możliwością ich modernizacji;
 - 7) utrzymanie istniejących dojazdów do łąk;

- 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. RL** 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 zielenią 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 Chelmy – 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 liniach 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. Lagiewnicka	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. Akacyjna	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 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 m² 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.

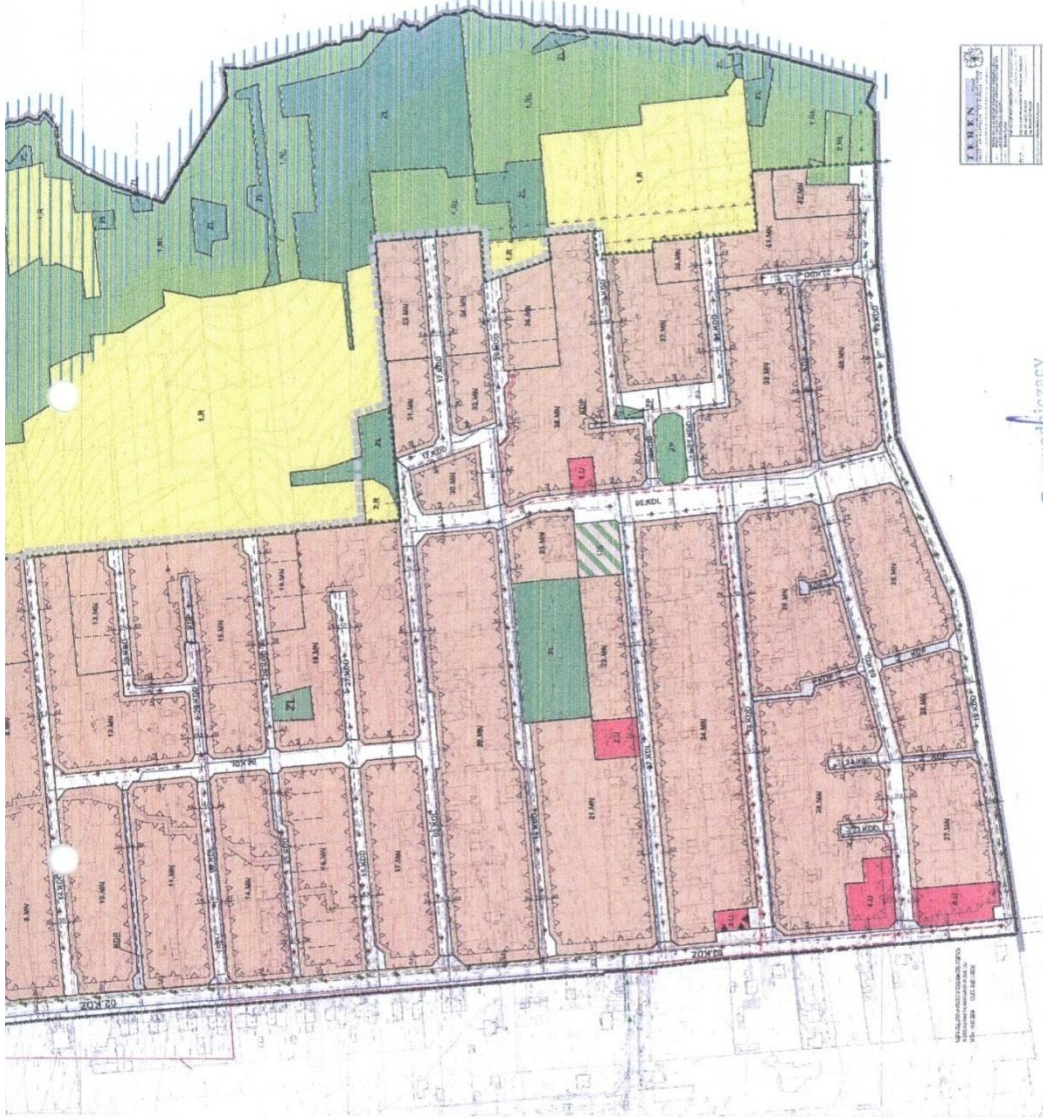
§ 53. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni oraz w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

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



Przewodniczący Rady Miasta Zgierza

Andrzej Mięsook



TEREN	
1. Nazwa terenu	
2. Adres terenu	
3. Data powstania terenu	
4. Data aktualizacji terenu	
5. Data zamknięcia terenu	
6. Data otwarcia terenu	
7. Data likwidacji terenu	
8. Data wykreślenia terenu	
9. Data wykreślenia z ewidencji	
10. Data wykreślenia z ewidencji	
11. Data wykreślenia z ewidencji	
12. Data wykreślenia z ewidencji	
13. Data wykreślenia z ewidencji	
14. Data wykreślenia z ewidencji	
15. Data wykreślenia z ewidencji	
16. Data wykreślenia z ewidencji	
17. Data wykreślenia z ewidencji	
18. Data wykreślenia z ewidencji	
19. Data wykreślenia z ewidencji	
20. Data wykreślenia z ewidencji	

Przewodniczący
Rady Miejskiej
Andrzej Jędrzejak

Łódź

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLII/379/09
Rady Miasta Zgierza
z dnia 29 października 2009

ROZSTRZYGNIECIE
O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA DLA TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ REJON ŁAGIEWNICKA – WŚCHÓD

Rozstrzygnięcia dokonano na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami)

lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie prezydenta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	25.08.2009	Jadwiga Rutkowska ul. Parczewska 28 m. 39 95-100 Zgierz	1. Zapewnienie dojazdu do działki 2. Przeznaczenie działki na cele budowlane	dz. Nr 19/5 (ul. Łagiewnicka 21 a)	1. R (tereny rolnicze z utrzymaniem istniejącego zagospodarowania)		Nieuwzględniona		Nieuwzględniona	Ad1. Dojazd do działki jest zapewniony Ad2. Przeznaczenie działki na cele budowlane byłoby niezgodne z ustaleniami Studium

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLI/379/09
Rady Miasta Zgierza
z dnia 29 października 2009 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów zabudowy mieszkaniowej rejon Łagiewnicka – Wschód inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

W oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego” ustala się:

1. Zakres inwestycji:

lp.	Rodzaj inwestycji:	Przewidywane koszty
1.1	Wykup gruntów pod budowę dróg	$20\,280\text{ m}^2 \times 60\text{ PLN/m}^2 = 1\,249\,200\text{ PLN}$
1.2	Budowa ulic	5 482 000 PLN
1.3	Budowa sieci wodociągowej	$3\,380\text{ m} \times 250\text{ PLN/m} = 845\,000\text{ PLN}$
1.4	Budowa gazociągu	$3\,960\text{ m} \times 250\text{ PLN/m} = 990\,000\text{ PLN}$
1.5	Budowa sieci kanalizacji deszczowej	$2\,110\text{ m} \times 1300\text{ PLN/m} = 2\,743\,000\text{ PLN}$

2. Źródła finansowania:

- budżet gminy z możliwością wykorzystania środków pomocowych i funduszy strukturalnych