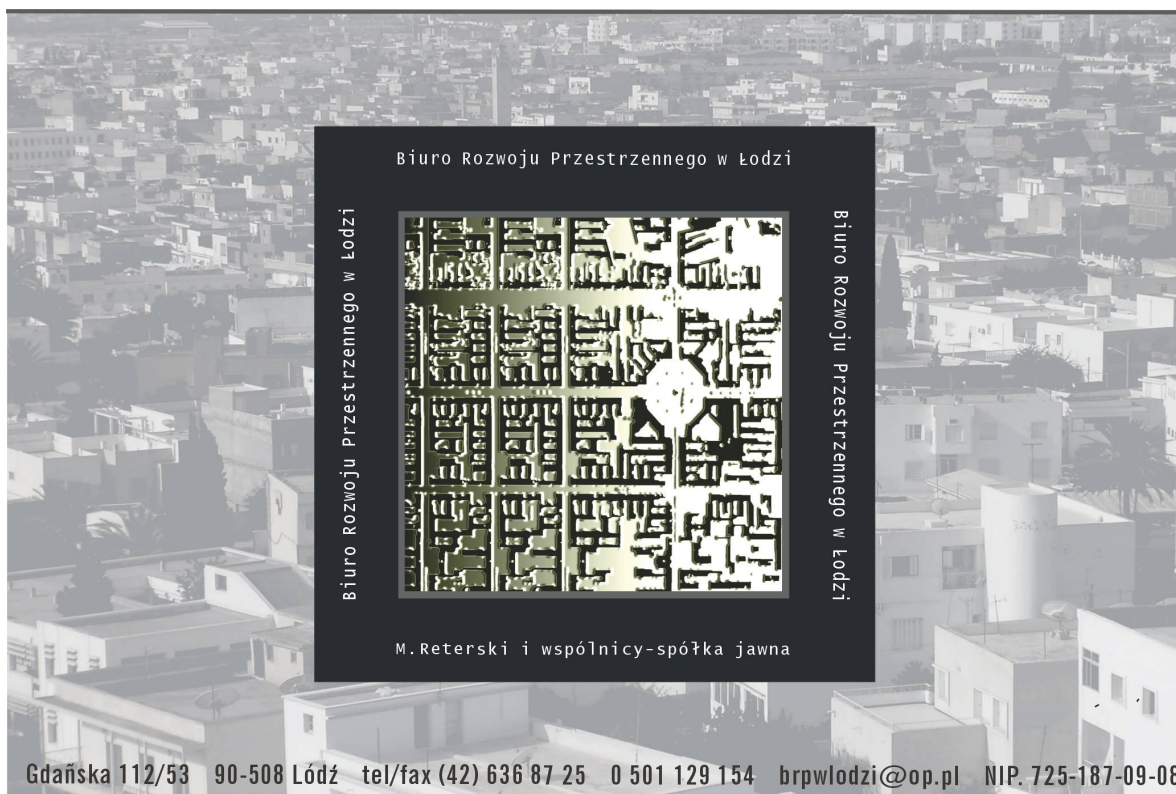
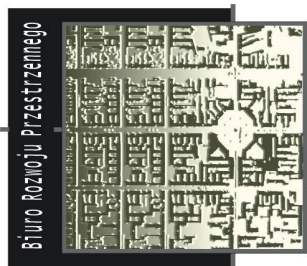


GMINA ZGIERZ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WSI LUĆMIERZ – ZACHÓD





Biuro Rozwoju Przestrzennego w Łodzi
M. Reterski i wspólnicy-spółka jawna

Gdańska 112 p.53 90-508 Łódź
tel/fax (42) 636 8725
0 501 129 154
brpwlodzi@op.pl
NIP. 725-187-09-08

Łódź, sierpień 2007

NAZWA OPRACOWANIA:

GMINA ZGIERZ

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU WSI LUĆMIERZ - ZACHÓD**

ZLECENIODAWCA :

GMINA ZGIERZ

ZESPÓŁ AUTORSKI:

<u>główny projektant zespołu</u>	mgr Marian Reterski, upr. urb. Nr 1279/92
<u>autorzy planu:</u>	
- zagospodarowanie przestrzenne	mgr inż. arch. Robert Warsza Xymena Izydorek,
- ochrona środowiska	mgr inż. Monika Pasternak – Wiśniewska
- uzbrojenie terenu	inż. Ewa Bolińska
	mgr inż. Elżbieta Kurzypska
- komunikacja	mgr inż. Barbara Kabacińska
- współpraca	tech. Anna Potocka Dominika Polakowska

Łódź, sierpień 2007

UCHWAŁA NR XI/85/07

Rady Gminy Zgierz

z dnia 30 sierpnia 2007 r.

**w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w gminie Zgierz dotyczącego terenu wsi Lućmierz – Zachód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity - Dz. U. z 2001 r. Nr 142 , poz. 1591; z 2002 roku Nr 23 poz. 220, Nr 62 poz. 558 i Nr 113 poz. 984, Nr 153 poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; zm. z 2003 roku Nr 80 poz. 717, Nr 162 poz. 1568; z 2004 roku Dz. U. Nr 102 poz. 1055, Nr 116 poz. 1203, Nr 167 poz. 1759; z 2005 roku Dz. U. Nr 172 poz. 1441, Nr 175 poz. 1457; z 2006 roku Dz. U. Nr 17 poz. 128, Nr 181 poz. 1337; Dz. U. z 2007 roku Nr 48 poz. 327) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. 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), Rada Gminy Zgierz stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z uchwałą Nr XVI/149/99 Rady Gminy Zgierz z dnia 2 grudnia 1999 r. w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz”-
uchwała co następuje:

DZIAŁ I POSTANOWIENIA OGÓLNE

Rozdział 1 Zakres obowiązywania planu

1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w części dotyczącej wsi Lućmierz - Zachód, gmina Zgierz, składający się z:
 - 1)Części tekstowej stanowiącej treść uchwały planu.
 - 2)Części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały i będący integralną częścią planu.
 - 3)Wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz stanowiący **załącznik nr 2** do uchwały;
 - 4)Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – **załącznik nr 3** do niniejszej uchwały.
 - 5)Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy - **załącznik nr 4** do niniejszej uchwały.
2. Granice planu o którym mowa w ust. 1, określone uchwałą Nr XXIII/224/04 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 września 2004 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w Gminie Zgierz w części dotyczącej wsi Lućmierz zachód, oznaczone są na rysunku planu.
3. Przedmiot planu, zakres jego ustaleń oraz skalę planu określa uchwała Rady Gminy Zgierz, o której mowa w §1, pkt 2 oraz uchwała Nr XXXIII/304/05 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 czerwca 2005 w sprawie zmiany uchwały Nr XXIII/224/04 Rady Gminy Zgierz z dnia 30 września 2004 r

2. Celem planu jest stworzenie warunków dla zrównoważonego rozwoju, przekształcenie terenów wolnych w sposób umożliwiający wyznaczenie nowych obszarów budowlanych przy minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści, wynikających z proponowanych działań i przekształceń przestrzennych.

3. 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 niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej.

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:2000, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.
- 4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczeniu w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych.
- 5) obszarze obowiązywania planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem 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) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.
- 8) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej.
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przeważa na danym terenie.
- 10) dopuszczalnemu przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełniają przeznaczenie podstawowe
- 11) zasadach obsługi terenów – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne i urządzenia infrastruktury niezbędne dla zapewnienia funkcjonowania terenu niezależnie od jego przeznaczenia.
- 12) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zabudowaną obiektami kubaturowymi.
- 13) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych (bez piwnic) wszystkich budynków zlokalizowanych na działce, liczony po zewnętrznym obrysie murów, do powierzchni działki.
- 14) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonej jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną roślinność.
- 15) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć maksymalną wysokość obiektu mierzoną od poziomu terenu rodzimego do najwyższego punktu przekrycia dachu.
- 16) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica ściany budynku od linii rozgraniczającej ulicy, ciągu pieszego, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, bez wysuniętych poza ten obrys schodów, okapów, otwartych tarasów oraz balkonów.
- 17) usługach – należy przez to rozumieć samodzielne obiekty budowlane lub pomieszczenia w budynkach o innej funkcji niż usługowe i urządzenia służące działalności, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzającej bezpośrednio, metodami przemysłowymi, dóbr materialnych.
- 18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi o uciążliwości (również pod względem hałasu i zanieczyszczenia powietrza) mieszczącej się w granicach działki inwestora i nie będące przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko wymienionymi w przepisach odrębnych oraz nie zaliczane w myśl obowiązujących przepisów do inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska, nie wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
- 19) produkcji – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności gospodarczej, która nie wpływa w niekorzystny sposób na zasoby środowiska i jego podstawowe elementy w rozumieniu przepisów szczególnych.

DZIAŁ II USTALENIA PLANU

Rozdział 2 Ustalenia ogólne dla wszystkich terenów

4.

1. Dla całego obszaru objętego niniejszą uchwałą plan określa:
 - 1) podstawowe i dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające terenu oraz linie rozgraniczające 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 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) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
 - 11) stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę wynikającą z wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ustalenia planu określone są w części niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Niniejszy plan nie zawiera ustaleń dotyczących granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - z racji braku ich występowania na terenie objętym niniejszym planem.

5.

1. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, o którym mowa w §1, ust. 1, pkt 2 są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) granice obszaru objętego ustaleniami planu
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy
 - 4) przeznaczenie terenów
 - 5) strefa lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (na terenach U, MN)
 - 6) strefa ochrony konserwatorskiej
 - 7) „obiekty wartościowe” objęte ochroną konserwatorską
 - 8) szpaler drzew
 - 9) zieleń wysoka - pozostałości parku dworskiego
 - 10) drzewa pomniki przyrody
 - 11) tereny obniżenia dolinnego
 - 12) wjazd na drogę gospodarczą do obsługi pól
 - 13) napowietrzne linie energetyczne wysokiego i średniego napięcia wraz ze strefami bezpieczeństwa
 - 14) gazociąg wysokiego ciśnienia wraz ze strefą bezpieczeństwa
 - 15) odcinki istniejących linii energetycznych średniego napięcia do przebudowy
 - 16) istniejące stacje transformatorowe do przebudowy
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

6.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych.
2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.
3. Linie rozgraniczające wydzielają tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, które są opisane za pomocą cyfry i symbolu literowego gdzie:
 - 1) pierwszy (cyfra) – oznacza numer terenu,
 - 2) drugi (litery) - oznacza przeznaczenie podstawowe terenu i uzupełniające,
4. Przedmiotem ustaleń planu są :
 - 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MN**

- 2)tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **MW**
 - 3)tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zieleni izolacyjnej zlokalizowanej w wyznaczonej strefie, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,MN**
 - 4)tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**
 - 5)teren usług innych (stacja meteorologiczna), oznaczone na rysunku planu symbolem **UI**
 - 6)tereny przemysłu, magazynów, składów, oznaczone na rysunku planu symbolem **P**
 - 7)tereny usług i zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U,ZP**
 - 8)tereny zieleni parkowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**
 - 9)teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI**
 - 10)teren zieleni izolacyjnej bądź usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZI(U)**
 - 11)teren istniejącej oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **K**
 - 12)teren istniejącego ujęcia wody, oznaczony symbolem **W**
 - 13)teren istniejącej kotłowni lokalnej, oznaczony symbolem **C**
 - 14)tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**
 - 15)tereny obiektów i urządzeń obsługi komunikacyjnej oraz zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS/ZI**
 - 16)tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**
 - 17)tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD**
 - 18)tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KPJ**
 - 19)tereny wód, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**
5. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).

7.

1. W zakresie **ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** plan ustala:
 - 1)lokalizowanie zabudowy na działce lub zespołach działek zgodnie z ustaleniami rysunku planu dotyczącymi obowiązku zachowania nieprzekraczalnej linii zabudowy.
 - 2)stosowanie w ciągach i zespołach zabudowy mieszkaniowej typów budynków o podobnej wielkości, fakturze elewacji, kształcie dachu i kolorystyce.
 - 3)ochronę zabytkowego zespołu folwarcznego wraz z wyznaczonymi na rysunku planu alejami zieleni wysokiej.
 - 4)zakaz umieszczania wolnostojących reklam wieloprzestrzennych na terenach zabudowy mieszkaniowej.
 - 5)zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów usługowo-handlowych na całym obszarze planu.
 - 6)zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń telefonii komórkowej na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej.
2. Na obszarze objętym planem, z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się lokalizowanie reklam, znaków informacyjnych na budynkach, obiektach małej architektury pod warunkiem, że nie utrudniają, korzystania lub użytkowania tych obiektów.

8.

1. Plan ustala odpowiednie **zagospodarowanie przestrzeni publicznych** w formie dróg publicznych oraz ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KPJ poprzez:
 - 1)zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niepełnosprawnym.
 - 2)zharmonizowanie kolorystyki i rodzajów materiałów użytych do :
 - a) budowy nawierzchni, w szczególności chodników, placów, miejsc postojowych
 - b) urządzeń wyposażenia (latarnie, kosze, ławki itp.)
 - c) budowli i urządzeń technicznych (szafki energetyczne i telekomunikacyjne, stacje transformatorowe itp.)

- 3) możliwość lokalizacji poza jezdnią obiektów małej architektury, zieleni urządzonej, ciągów komunikacji pieszej i rowerowej, miejsc parkingowych ogólnodostępnych, przystanków komunikacji zbiorowej, urządzeń związanych z eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli zezwalają na to przepisy szczególne.
- 4) zakaz lokalizacji w przestrzeniach publicznych tymczasowych obiektów handlowo-usługowych.
- 5) zakaz lokalizacji w granicy z przestrzenią publiczną ogrodzeń z prefabrykatów betonowych oraz ogrodzeń pełnych wykonanych z innego materiału.

9. Plan ustala następujące zasady lokalizacji i gabarytów ogrodzeń:

1. Ogrodzenia działek budowlanych i innych nieruchomości muszą być lokalizowane w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg.
2. Ogrodzenia frontowe działek – ażurowe - min. 50% prześwitu o maksymalnej wysokości 1,8 m dopuszczeniem ogrodzeń na podmurówce o maksymalnej wysokości 60 cm z zakazem stosowania ogrodzeń litych.
3. Zakaz stosowania ogrodzeń z prefabrykatów betonowych.

10. Ustalenia dotyczące sposobów tymczasowego zagospodarowania:

1. Do czasu realizacji inwestycji na poszczególnych terenach funkcjonalnych dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

11. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Plan zakazuje:
 - 1) lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem terenów oznaczonych w planie symbolami: **P; U; KS; K; C**, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia, dla których sporządzanie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane z wyjątkiem realizowania inwestycji drogowych i infrastruktury technicznej, oraz inwestycji celu publicznego,
 - 2) wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub do grunt,
 - 3) emisję zanieczyszczeń o charakterze odorowym,
 - 4) prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek do których inwestor posiada tytuł prawny,
 - 5) przekraczania dopuszczalnego poziomu hałasu, zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami szczegółowymi,
2. W całym obszarze wprowadza się obowiązek:
 - 1) ogrzewania budynków z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych,
 - 2) gromadzenia i selekcji odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.
 - 3) usuwania i utylizacji odpadów wytwarzanych w ramach usług i produkcji, zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych,
 - 4) ochrony obniżenia dolinnego przed zabudową i niwelacją terenu,
 - 5) ochrony istniejących pomników przyrody, podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych,
 - 6) ochrony wartościowych szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu z zakazem ich wycinania, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia,
 - 7) zachowania walorów środowiska przyrodniczego, w tym istniejącej zieleni, pojedynczych drzew i krzewów oraz ich skupisk, obowiązuje zakaz wycinania drzew, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia lub w zarysie lokalizacji obiektów liniowych i kubaturowych
 - 8) wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym (niskiej i wysokiej) na wyodrębnionych działkach w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami: **P i U**.
3. Plan ustala ochronę wód podziemnych na całym obszarze objętym granicami opracowania planu, znajdującego się w granicach terenu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP), poprzez:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, w których prowadzona działalność może spowodować zanieczyszczenie gruntów lub wód;

- 2) obowiązek stosowania wszelkich zabezpieczeń technicznych dla ochrony środowiska, szczególnie wód podziemnych i powierzchniowych przy realizacji nowych inwestycji.

12. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej.

1. Plan wyznacza strefę ochrony konserwatorskiej obejmującą obszar dawnego zespołu folwarcznego.
2. W granicach strefy konserwatorskiej, o której mowa w ust.1 plan ustala ochronę:
 - 1) zasadniczych elementów historycznego rozplanowania
 - 2) historycznych linii zabudowy
 - 3) obiektów wartościowych pod względem wizualnym i historycznym wyznaczonych na rysunku planu
 - 4) skali oraz tradycji kształtowania zabudowy
3. Dla terenu objętego strefą ochrony konserwatorskiej plan ustala konieczność przeprowadzenia rewaloryzacji i rehabilitacji obszaru poprzez:
 - 1) dostosowanie programu usług do tradycji, charakteru obiektów i wnętrza urbanistycznych w celu utrzymania ciągłości historycznej użytkowania obiektów.
 - 2) zastosowanie nowej zabudowy nawiązującej do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i formy bryły, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów historycznych i współczesnych.
 - 3) ochronę zasadniczych proporcji wysokościowych kształtujących sylwetę historycznego układu na obszarze strefy, skali zabudowy sytuowanych obiektów w stosunku do dróg, proporcji wysokości dachu i ścian, kąta nachylenia i form dachu, podziałów architektonicznych i elewacji.
 - 4) wprowadzenie ogrodzeń o maksymalnej wysokości 160 cm z zakazem stosowania elementów z prefabrykatów żelbetowych.
 - 5) utrzymanie wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
4. Plan dopuszcza na obszarze strefy wymianę obiektów, nie wyznaczonych na rysunku planu jako wartościowych, pod warunkiem zachowania określonych dla tej strefy zasad kształtowania nowej zabudowy.
5. Plan ustala konieczność kształtowania przestrzeni wokół zabytkowego zespołu w sposób zapewniający jego właściwą ekspozycję
6. Plan ustala ochronę wartościowych „szpalerów drzew „wyznaczonych na rysunku planu z zakazem ich wycinania, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia – jako integralnej części założenia folwarcznego
7. Wszelkie działania inwestycyjne w strefie ochrony konserwatorskiej wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
8. W celu umożliwienia rozpoznania archeologicznego na obszarze planu, plan ustala obowiązek ustanowienia nadzoru archeologicznego przy realizacji inwestycji liniowych (budowa dróg oraz uzbrojenia terenu).
9. Plan postuluje wpisanie „obiektów wartościowych pod względem wizualnym i historycznym” wyznaczonych na rysunku planu do gminnej ewidencji zabytków.

13. Plan ustala, na całym obszarze następujące warunki w zakresie podziału i łączenia istniejących działek:

1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń.
2. Plan ustala możliwość łączenia i dokonywania podziałów istniejących działek w celu:
 - 1) wyodrębnienia nowych działek według zasad zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.
 - 2) powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji istniejących granic działki na podstawie wymagań zawartych w przepisach odrębnych.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku zalecanego połączenia istniejących działek, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną, zgodną z ustaleniami planu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4. Plan adaptuje dotychczasowe podziały na działki budowlane, zaistniałe przed uchwaleniem niniejszego planu oraz działki powstałe w wyniku wydzielenia dróg wyznaczonych na rysunku planu.

Rozdział 3 Zasady uzbrojenia i wyposażenia terenów

14. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** plan ustala:

1. Zaopatrzenie obszaru w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe z gminnej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia i stacji wodociągu wiejskiego „Rosanów”, po wybudowaniu niezbędnych przewodów doprowadzających,
2. Do czasu podłączenia do wodociągu „Rosanów” zachowuje się dotychczasowy system zasilania z istniejącego ujęcia wody w Stacji Doświadczalnej Oceny Odmian w Lućmierzu,
3. Na całym obszarze obowiązuje zasada realizacji sieci wodociągowej w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych oraz w terenach ulic wewnętrznych, według warunków podanych przez zarządzającego siecią i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniami:
 - 1) dla drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP, dróg głównych KDG i zbiorczych KDZ lokalizacja wodociągów na obrzeżach linii rozgraniczających drogi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
 - 2) dla wodociągów przebiegających poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych;
 - 3) dopuszczalna jest budowa wodociągów nie oznaczonych na rysunku planu oraz przyłączy do sieci wg potrzeb;
4. Na całym obszarze ustala się zachowanie istniejącej sieci wodociągowej oraz przyłączy wodociągowych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, stosownie do potrzeb lokalnych;
5. Podłączenie odbiorców do sieci oraz dostawa wody następować będzie na warunkach uzyskanych od zarządzającego siecią;

15. W zakresie **odprowadzania ścieków** plan ustala:

1. Wszystkie tereny przeznaczone w planie na cele zabudowy wymagają wyposażenia w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej,
2. Odbiornikiem ścieków ustala się istniejący układ gminnej kanalizacji sanitarnej zakończony biologiczną oczyszczalnią ścieków, z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków przez urządzenia infiltracyjne do ziemi; w terenie oznaczonym symbolem **1K** zabezpieczona jest możliwość ewentualnej rozbudowy urządzeń oczyszczalni,
3. Obowiązuje zasada lokalizacji kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających ulic i dróg publicznych oraz w terenach ulic wewnętrznych według warunków podanych przez zarządzającego siecią i w uzgodnieniu z zarządcą drogi, z zastrzeżeniami:
 - 1) dla drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP, dróg głównych KDG i zbiorczych KDZ lokalizacja kanałów na obrzeżach linii rozgraniczających drogi, za zgodą i na warunkach zarządcy drogi;
 - 2) dla kanałów przebiegających poza liniami rozgraniczającymi ulic i dróg należy zapewnić dostęp w celach eksploatacyjnych;
 - 3) dopuszczalna jest budowa kanałów nie oznaczonych na rysunku planu, sieciowych przepompowni ścieków i kanałów tłocznych oraz przyłączy do sieci wg potrzeb;
4. Na całym obszarze ustala się zachowanie istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej oraz przyłączy kanalizacyjnych, z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy, stosownie do potrzeb lokalnych;
5. Do czasu wyposażenia terenów w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się kanalizację indywidualną i odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na działkach, pod warunkiem zapewnienia okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego ścieków; dopuszcza się odprowadzanie ścieków na własne przydomowe oczyszczalnie i po oczyszczeniu do ziemi, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
6. Po skanalizowaniu terenów obowiązuje podłączenie wszystkich działek zabudowanych do sieci kanalizacyjnej i likwidacja zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminie,
7. Ścieki wprowadzane do gminnej kanalizacji sanitarnej powinny spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach; ustala się obowiązek podczyszczania ścieków w miejscu wytwarzania, jeśli wskaźniki zanieczyszczeń przekraczają wielkości dopuszczalne określone przez odbiorcę ścieków;

- 16.** Odprowadzanie **wód opadowych** plan ustala w systemach indywidualnych i lokalnych, powierzchniowo:
1. wody opadowe z „umownie czystych” terenów o funkcji mieszkaniowej – na teren własnej działki i przez infiltrację do ziemi, bez oczyszczania,
 2. ścieki deszczowe z terenów o funkcji przemysłowej, składowej i magazynowej - w systemach zakładowej kanalizacji deszczowej i po oczyszczeniu z piasku, zawieszin i zanieczyszczeń ropopochodnych do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na gruncie, do którego inwestor ma tytuł prawny,
 3. ustala się zachowanie istniejącego w obszarze planu rowu otwartego, z obowiązkiem utrzymania przez jego właścicieli drożności i dobrego stanu technicznego.
- 17.** W zakresie zasilania w **energię elektryczną** plan ustala:
1. Zasilanie w energię elektryczną z sieci napowietrzno-kablowej średniego napięcia (15 kV) i niskiego napięcia po jej rozbudowie.
 2. Rozbudowę, przebudowę, modernizację sieci oraz budowę urządzeń elektroenergetycznych dokonywaną w uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.
 3. Budowę liniowych odcinków średniego i niskiego napięcia na obrzeżach linii rozgraniczających dróg.
 4. Możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.
 5. Lokalizowanie nowych stacji trafo SN/nn poza liniami rozgraniczającymi dróg.
 6. Plan dopuszcza:
 - 1) lokalizowanie słupowych stacji trafo w liniach rozgraniczających dróg.
 - 2) realizację stacji trafo wbudowanych w obiekty kubaturowe.
 7. Budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenia i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy zakład energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci. Ilość i lokalizacja stacji trafo wynikać będzie ze zgłoszenia zapotrzebowania na moc przez powstające obiekty.
 8. Plan ustala szerokość stref bezpieczeństwa dla przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych:
 - a) dla linii 2x220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii na stronę)
 - b) dla linii 110 kV – 36 m (po 18 m od osi linii na stronę)
 - c) dla linii 15 kV – 12 m (po 6 m od osi linii na stronę)
 9. W strefach bezpieczeństwa, o których mowa w pkt.8 obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi.
 10. W strefach bezpieczeństwa od linii 110 kV i 15 kV istnieje możliwość lokalizacji innych obiektów niż przeznaczonych na stały pobyt ludzi, ale po uzyskaniu opinii zakładu energetycznego.
 11. Plan dopuszcza przebudowę istniejącej linii 2x220kV na linię o napięciu 400kV lub na linię wielotorową, wielonapięciową.
 12. W przypadku wystąpienia kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącą infrastrukturą elektroenergetyczną wnioskodawca pokryje koszty niezbędnej przebudowy. tych urządzeń po uprzednim uzyskaniu z zakładu energetycznego warunków przebudowy.
 13. W przypadku przebudowy, likwidacji lub skablowania istniejących sieci średniego napięcia plan dopuszcza zagospodarowanie wyznaczonych stref bezpieczeństwa bez potrzeby zmiany niniejszego planu
- 18.** W zakresie **zaopatrzenia w gaz** plan ustala:
1. Zaopatrzenie w gaz w celach ogrzewczych i socjalnych po wybudowaniu sieci średniego ciśnienia. Źródłem zasilania dla tej sieci będzie stacja redukcyjna I-go stopnia w Dąbrówce Wielkiej.
 2. Rozbudowę sieci na warunkach określonych przez właściwy zakład gazowniczy.
 3. Zasady budowy gazociągów w liniach rozgraniczających dróg muszą być zgodne z aktualnie obowiązującym rozporządzeniem określającym warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe.
 4. Dostawa gazu dla nowych odbiorców będzie możliwa o ile zostaną spełnione kryteria ekonomiczne dla dostawy gazu oraz zawarte odpowiednie porozumienia z odbiorcami.
 5. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P, 4P, 6P obowiązuje

konieczność zachowania wymogów określonych w przepisach odrębnych, a dotyczących lokalizacji zabudowy w odległościach 15 m - 35 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji obiektów z zarządcą gazociągu.

- 19.** W zakresie **zapotrzebowania w ciepło** w celach ogrzewczych i ciepłej wody użytkowej plan ustala zaopatrzenie z lokalnych źródeł ciepła z zaleceniem stosowania technologii i paliw ekologicznych.
- 20.** W zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne** plan ustala.
 1. Obsługę telekomunikacyjną z istniejących i projektowanych sieci na obrzeżach linii rozgraniczających dróg na warunkach określonych przez zarządcę drogi.
 2. Możliwość przebiegu telefonicznych linii napowietrznych poza liniami rozgraniczającymi dróg.
 3. Bezpośrednią obsługę telekomunikacyjną z sieci dowolnego operatora telekomunikacyjnego za pośrednictwem indywidualnych przyłączy.

Rozdział 4 Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

- 21.** Plan ustala **zasady modernizacji i rozbudowy istniejących dróg oraz budowy nowych** na obszarze obowiązywania planu.
 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem stanowią droga zbiorcza, drogi lokalne, dojazdowe oraz ciągi pieszo-jezdne, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) KDGP – droga główna ruchu przyspieszonego
 - b) KDG – droga główna
 - c) KDZ – droga zbiorcza
 - d) KDL – droga lokalna
 - e) KDD – drogi dojazdowe
 - f) KPJ – ciągi pieszo-jezdne
 2. Dla terenów, o których mowa w ust.1 pkt1 plan ustala:
 - 1) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDGP** plan wyznacza zachodnią linię rozgraniczającą drogi zgodnie z rysunkiem planu.
 - 2) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **2KDG** szerokość w liniach rozgraniczających 35 m, łączącą drogę 1KDGP z projektowanym węzłem Zgierz-Lucmierz na drodze ekspresowej S-14
 - 3) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **3KDZ, 4KDZ** oraz **6KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, jednojezdniowa
 - 4) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **5KDZ** szerokość w liniach rozgraniczających 25 m, dwujezdniowa; lub jednojezdniowa. Plan ustala ochronę wartościowych „szpalerów drzew”, wyznaczonych na rysunku planu z zakazem ich wycinania, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia.
 - 5) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **7KDL** szerokość w liniach rozgraniczających od 16 m do 25 m, adaptacja istniejącego układu komunikacyjnego.
 - 6) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **8KDL, 10KDL** szerokość w liniach rozgraniczających 15 m, jednojezdniowe.
 - 7) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **9KDL** szerokość w liniach rozgraniczających od 14 m do 15 m, jednojezdniowa.
Plan ustala ochronę wartościowych „szpalerów drzew”, wyznaczonych na rysunku planu z zakazem ich wycinania, oprócz przypadków bezpośredniego zagrożenia
 - 8) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **11KDL** szerokość w liniach rozgraniczających 15,5 m, jednojezdniowa zakończona placem manewrowym; zakaz zjazdu na drogę 1KDGP.
 - 9) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **12KDD** szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, jednojezdniowa.
 - 10) dla dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **13KDD, 16KDD, 17KDD, 19KDD, 21KDD, 22KDD** szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, jednojezdniowe.
 - 11) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **14KDD** szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 15 m, jednojezdniowa; adaptacja istniejącego układu komunikacyjnego z placem manewrowym.
 - 12) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **15KDD** szerokość w liniach

- rozgraniczających 10 m, droga dojazdowa do istniejących garaży.
- 13) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **18KDD** szerokość w liniach rozgraniczających 10,5 m.
 - 14) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **20KDD** szerokość w liniach rozgraniczających od 9,5 m do 14,5 m, w zależności od istniejącego zagospodarowania przestrzennego; jednojezdniowa.
 - 15) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **23KDD** szerokość w liniach rozgraniczających od 13,5 m do 14,5 m; jednojezdniowa.
 - 16) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **24KDD** szerokość w liniach rozgraniczających 13 m, jednojezdniowy sięgacz zamknięty placem manewrowym; zakaz zjazdu na drogę 1KDGP.
 - 17) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **25KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 m, jednojezdniowa.
 - 18) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **26KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 7,5 m, jednojezdniowy sięgacz zamknięty placem manewrowym; zakaz zjazdu na drogę 1KDGP.
 - 19) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **27KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, jednojezdniowa.
 - 20) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **28KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, jednojezdniowa, droga dojazdowa do istniejącej oczyszczalni ścieków.
 - 21) dla drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem **29KPJ** szerokość w liniach rozgraniczających 6 m, jednojezdniowa; adaptacja istniejącego układu komunikacyjnego.
3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczającej dróg plan dopuszcza lokalizację zieleni, urządzeń związanych z obsługą ruchu drogowego, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, pasów postojowych, parkingów, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją dróg oraz urządzeń infrastruktury technicznej – za zgodą zarządcy drogi oraz pod warunkiem, że lokalizacja tych urządzeń nie narusza wymogów określonych w przepisach szczególnych.
 4. Plan ustala obowiązek sytuowania ogrodzeń frontowych działek budowlanych w wyznaczonych w planie liniach rozgraniczających dróg.
 5. Plan ustala obowiązek wyposażenia terenów budowlanych w miejsca postojowe przy uwzględnieniu następujących norm:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca postojowe/1 mieszkanie
 - 2) zabudowa usługowa – 3 miejsca postojowe/100 m² powierzchni użytkowej usług
 - 3) zabudowa produkcyjna – indywidualnie na każdej działce w zależności od rodzaju prowadzonej działalności
 - 4) w przypadku terenów o funkcjach łączonych miejsca postojowe należy zapewnić oddzielnie dla każdej funkcji
 6. Dla drogi krajowej **Nr 1 (1KDGP)** plan ustala następujące obowiązki, nakazy i zakazy:
 - 1) obowiązek utrzymania linii zabudowy zgodnie z ustaleniami rysunku planu
 - 2) obowiązek obsługi komunikacyjnej terenów wzdłuż drogi krajowej z wyznaczonych w planie dróg z wyłączeniem drogi krajowej
 - 3) zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową
 - 4) obowiązek uzgadniania z zarządcą drogi zamierzeń wprowadzających zmiany w zagospodarowaniu terenu przyległego do pasa drogowego drogi krajowej
 - 5) możliwość lokalizacji infrastruktury technicznej w pasie pomiędzy granicą opracowania a zachodnią linią rozgraniczającą drogi za zgodą zarządcy drogi.

Rozdział 5 Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów

22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1MN** do **10MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza. Dla terenu 3MN dodatkowo zabudowa szeregowa
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi związane z zaopatrzeniem mieszkańców (handel, rzemiosło, gastronomia) jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego,

- dobudowane lub wolnostojące – nie więcej niż jeden budynek na działce
- b) garaże i pomieszczenia gospodarcze jako wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojące – nie więcej niż jeden garaż i jeden budynek gospodarczy na działce
3. Charakter działań:
- 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy
 - 2) realizacja nowej zabudowy
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych bądź obowiązujących linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2) adaptacja istniejących podziałów na działki budowlane
 - 3) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki:
 - 18 m dla zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej
 - 12 m dla zabudowy bliźniaczej, tj. dla jednego segmentu
 - 9 m dla zabudowy szeregowej
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale:
 - 1 000 m² dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - 600 m² dla zabudowy bliźniaczej
 - 300 m² dla zabudowy szeregowej
 - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 10 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - b) usługowej, gospodarczej, garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - 5) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 35%
 - 6) maksymalna intensywność zabudowy – 0,7
 - 7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%
5. Architektura:
- 1) nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa i usługowa: dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - b) zabudowa gospodarcza i garaże: dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:
 - a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi:
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1) Plan dopuszcza prowadzenie nieuciążliwej działalności usługowej w pomieszczeniach wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojących – uciążliwość prowadzonej działalności usługowej nie może wykraczać poza granice działki.

- 2) Na wyodrębnionych działkach budowlanych, położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 9MN, 10MN, z uwagi na ich obecną wielkość plan postuluje realizację głównie zabudowy bliźniaczej, wskazując jednocześnie w kilku przypadkach, zgodnie z rysunkiem planu, połączenie działek.
- 3) Na terenie oznaczonym symbolem 3MN obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w odległości 6 m od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV; lokalizacja innych obiektów budowlanych wymaga uzyskania zgody zakładu energetycznego.
- 4) W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
- 5) Ustala się obowiązek podłączenia wszystkich budynków mieszkalnych i usługowych do sieci kanalizacji sanitarnej zaraz po jej wybudowaniu.
- 6) Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach: położonych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 5MN, wymaga przełożenia istniejącego wodociągu w ulicę Parkową.
- 7) Obowiązek zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kasztanowej z możliwością uzupełnienia zieleni nowymi nasadzeniami.

23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem od **1U,MN** do **6U,MN** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca dla właściciela usług
 - 2) garaże, parkingi
 - 3) obiekty małej architektury
 - 4) zieleń izolacyjna
 - 5) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. Charakter działań – realizacja nowej zabudowy
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu,
 - 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30 m
 - b) minimalna powierzchnia działki – 3 000 m²
 - c) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu terenów bez podziału i zagospodarowania ich przez jednego inwestora
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%
 - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości do 10 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - b) mieszkaniowej – 2 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 10 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - c) zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości do 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
5. Architektura:
 - 1) nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa – dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - b) zabudowa usługowa i gospodarcza – dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci od 10° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być

jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:

- a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
- b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
- c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1)Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 2)W zagospodarowaniu działki budowlanej lub zespołu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
- 3)W zabudowie usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 4)Obsługa komunikacyjna terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg lokalnych i dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających - min. 8 m.
- 5)Obowiązuje zakaz zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDGP.
- 6)Obowiązek zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kasztanowej z możliwością uzupełnienia zieleni nowymi nasadzeniami.
- 7)Na terenie 1U/MN plan ustala obowiązek zachowania odpowiednich odległości od istniejącego kanału sanitarnego zgodnie z rysunkiem planu.

24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW, 2MW** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1)garaże i parkingi
 - 2)obiekty małej architektury
 - 3)urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
 - 4)zieleni
3. Charakter działań:
 - 1)adaptacja istniejącej zabudowy
 - 2)adaptacja istniejących podziałów
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1)obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2)plan nie przewiduje podziałów wtórnych
 - 3)maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%
 - 4)maksymalna intensywność zabudowy – 0,6
 - 5)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%
 - 6)nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) mieszkaniowej – 3 kondygnacje naziemne, w tym poddasze użytkowe, razem o maksymalnej wysokości 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - b) zabudowy gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości do 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
5. Architektura:
 - 1)nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa : dachy płaski, dwuspadowe i

- b) zabudowa gospodarcza i garaże: dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
- 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:
 - a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi:
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków.

25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U, 2U** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) garaże i parkingi
 - 2) obiekty małej architektury
 - 3) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
 - 4) zieleń
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy
 - 2) realizacja nowej zabudowy
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 30 m
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 3 000 m²
 - c) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu terenów bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora
 - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:
 - a) usługowej – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu; (ograniczenie wysokości i ilości kondygnacji nie dotyczy obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki, itp. oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji),
 - b) garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
 - 4) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 30%
 - 5) maksymalna intensywność zabudowy – 0,5
 - 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%
5. Architektura:
 - 1) nachylenie połaci dachowych:
 - a) zabudowa mieszkaniowa: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 10° do 45°
 - b) zabudowa gospodarcza i garaże: dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być

jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:

- a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
- 3)ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- 1)Plan ustala możliwość przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami 1U, 2U na cele specjalnej strefy ekonomicznej.
 - 2)Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
 - 3)W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
 - 4)Zakaz lokalizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefie bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych 15 kV w odległości 6 m od osi linii na stronę.
 - 5)W strefach od linii 15kV, na obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, plan dopuszcza lokalizację innych obiektów budowlanych, poza obiektami mieszkaniowymi i przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego.
 - 6)W strefach, o których mowa wyżej plan dopuszcza lokalizację innych obiektów budowlanych pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego.
 - 7)Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu stref wymagają uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.
 - 8)Na terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 9)Obsługa komunikacyjna terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg lokalnych i dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających - min. 10 m.
 - 10)Obowiązuje zakaz zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDGP.
 - 11)Obowiązek zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kasztanowej z możliwością uzupełnienia zieleni nowymi nasadzeniami.

26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1P** do **6P** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów wraz z obiektami towarzyszącymi.
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1)zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi
 - 2)garaże i parkingi
 - 3)obiekty małej architektury
 - 4)urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
 - 5)zieleni izolacyjna
3. Charakter działań – realizacja nowej zabudowy.
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1)obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2)podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - a) minimalna szerokość krótszego boku działki – 50 m
 - b) minimalna powierzchnia działki po podziale – 5 000 m²
 - c) dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku

planu terenów bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora

3)nieprzekraczalna wysokość zabudowy:

- a) produkcyjnej, magazynowej i usługowej – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu; (ograniczenie wysokości i ilości kondygnacji nie dotyczy obiektów technicznych, takich jak: kominy, anteny, wysięgniki, itp. oraz części budynków, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technicznych, konstrukcyjnych i technologii produkcji),
- b) gospodarczej i garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.

4)maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 50%

5)maksymalna intensywność zabudowy – 0,7

6)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20%

5. Architektura:

1)nachylenie połaci dachowych:

- a) zabudowa produkcyjna, magazynowa i usługowa: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci w zakresie od 5° do 45°
- b) zabudowa gospodarcza i garaże: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci w zakresie od 5° do 45°

2)kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:

- a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
- b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
- c) plan dopuszcza dla elewacji i dachów kolorystykę - związaną z kolorami firmowymi danego inwestora.

3)ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

1)Plan ustala możliwość przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami od 1P do 6P na cele specjalnej strefy ekonomicznej.

2)Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.

3)Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P, 2P, oraz 4P obowiązuje zasada kształtowania nowej zabudowy w sposób zapewniający właściwą ekspozycję zespołu folwarcznego oraz zachowania i odtworzenia częściowo zniszczonych walorów krajobrazu kulturowego: cieków wodnych oraz drzew.

4)Na terenie obniżenia dolinnego znajdującego się w granicach terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3 P i 4 P obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy. Plan dopuszcza na terenie obniżenia dolinnego sytuowanie zieleni niskiej, zbiorników retencyjnych oraz lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

5)Zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi w strefach bezpieczeństwa dla linii elektroenergetycznych:

- a) w odległości 6 m od osi linii na stronę dla linii 15 kV,
- b) w odległości 18 m od osi linii na stronę dla linii 110 kV,
- c) w odległości 25 m od osi linii na stronę dla linii 220 kV

- 6)W strefach od linii 15kV i 110kV, na obszarach wyznaczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, plan dopuszcza lokalizację innych obiektów budowlanych, poza obiektami mieszkaniowymi i przeznaczonymi na stały pobyt ludzi, pod warunkiem uzyskania zgody zakładu energetycznego.
- 7)Zakaz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości 5,5 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 220 kV (w świetle koron).
- 8)Wszelkie zmiany w zagospodarowaniu stref wymagają uzgodnienia z właściwym zarządcą sieci.
- 9)Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 3P, 4P, 6P obowiązuje konieczność zachowania wymogów określonych w przepisach odrębnych, a dotyczących lokalizacji zabudowy w odległościach 15 m - 35 m od istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, pod warunkiem uzgodnienia lokalizacji obiektów z zarządcą gazociągu.
- 10)Na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
- 11)Obowiązek wprowadzenia zieleni o charakterze izolacyjnym (niskiej i wysokiej) na terenach wyodrębnionych działek.
- 12)Obsługa komunikacyjna terenu z wyznaczonych na rysunku planu dróg lokalnych i dojazdowych oraz poprzez drogi wewnętrzne nie wyznaczone na rysunku planu o szerokości w liniach rozgraniczających - min. 12 m.
- 13)Obowiązuje zakaz zjazdów na drogę główną ruchu przyspieszonego 1KDGP oraz drogę główną 2KDG.
- 14)W zagospodarowaniu działek należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych.

27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U,ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z obiektami towarzyszącymi
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1)zielen parkowa wysoka i niska
 - 2)miejsca postojowe
 - 3)obiekty małej architektury
 - 4)urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
 - 5)terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne
3. Charakter działań:
 - 1)adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy
 - 2)realizacja nowej zabudowy
4. Zasady podziału na działki:
 - 1)zakaz podziału na nowe działki z uwagi na konieczność utrzymania historycznego układu przestrzennego
5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1)obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy
 - 2)maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%
 - 3)maksymalna intensywność zabudowy – 0,4
 - 4)minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60%
 - 5)nieprzekraczalna wysokość zabudowy oraz wymogi z zakresu architektury – zgodnie z zasadami kształtowania przestrzeni określonymi w §12 „zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej”
6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1)Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
 - 2)W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
 - 3)Na terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.
 - 4)Plan ustala obowiązek zachowania warunków ochrony dotyczących zagospodarowania, określonych w §12„zasady ochrony dziedzictwa kulturowego,

zabytków i dóbr kultury współczesnej”

5)Ustala się możliwość zagospodarowania terenów, poza obszarem przeznaczonym do zabudowy, polegającego na zachowaniu i odtworzeniu częściowo zniszczonych walorów środowiska kulturowego (cieki wodne, stare zespoły drzew) oraz na wprowadzeniu nowych zespołów zieleni niskiej i wysokiej wraz z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi.

28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZP, 2ZP** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń parkowa
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1)terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne
 - 2)urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. Warunki ochrony, nakazy i zakazy:
 - 1)zakaz realizacji obiektów kubaturowych

29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna niska i wysoka
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające
 - 1)terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne (teren 2ZI)
 - 2)urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
3. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1)zakaz realizacji obiektów kubaturowych
 - 2)Na terenie 2ZI plan ustala obowiązek zachowania odległości 5m na stronę od istniejącego kanału sanitarnego.

30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI(U)** plan ustala:

1. W przypadku pozostawienia istniejącego szamba:
 - 1)Przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna niska i wysoka, obiekty i urządzenia infrastruktury kanalizacyjnej-szambo zbiorcze.
2. W przypadku likwidacji szamba:
 - 1)Przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa wraz z obiektami towarzyszącymi.
 - 2)Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - a) garaże i parkingi
 - b) obiekty małej architektury
 - c) urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych
 - d) zieleni
 - 3)Charakter działań:
 - a) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy
 - b) realizacja nowej zabudowy
 - 4)Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - b) podział na nowe działki z zachowaniem następujących zasad:
 - minimalna szerokość krótszego boku działki – 30 m
 - minimalna powierzchnia działki po podziale – 3 000 m²
 - dopuszcza się możliwość zachowania wyznaczonych na rysunku planu terenów bez dokonywania podziałów i zagospodarowania ich przez jednego inwestora
 - c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy;
 - usługowej – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachowego.
 - garaży – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachowego.
 - d) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 20%
 - e) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4
 - f) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 50%

5)Architektura:

- a) nachylenie połaci dachowych:
 - zabudowa usługowa: dachy płaskie lub dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 10° do 45°
 - zabudowa gospodarcza i garaże: dachy dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - b) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:
 - dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków
- 6) Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
- a) Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
 - b) W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.
 - c) Na terenach zabudowy usługowej o charakterze publicznym należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej określone w przepisach szczególnych dotyczących obronności i bezpieczeństwa państwa.

31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS, 2KS** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) adaptacja istniejących garaży (1KS)
 - 2) adaptacja istniejącej stacji paliw (2KS)
2. Charakter działań – adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy.
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz podziału na nowe działki
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2) plan nie przewiduje podziałów wtórnych
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%
 - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 1 kondygnacja naziemna o maksymalnej wysokości do 7 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu.
5. Architektura:
 - 1) nachylenie połaci dachowych: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:
 - a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami

zewnętrznymi :

- dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
- dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych

c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 2) W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.

32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KS/ZI, 2KS/ZI** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe: parkingi
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające: zieleń wysoka o charakterze izolacyjnym
3. Charakter działań – adaptacja istniejącej zieleni wysokiej
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz podziału na nowe działki
5. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:
 - 1) Obowiązek zachowania istniejącego szpaleru drzew wzdłuż ulicy Kasztanowej
 - 2) Możliwość uzupełnienia istniejącej zieleni nowymi nasadzeniami.

33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UI** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – stacja meteorologiczna
2. Charakter działań – adaptacja stacji
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz podziału na nowe działki

34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1C** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – kotłownia lokalna
2. Charakter działań – adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy i rozbudowy
3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - zakaz podziału na nowe działki
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu
 - 2) plan nie przewiduje podziałów wtórnych
 - 3) maksymalna powierzchnia zabudowy działki – 40%
 - 4) maksymalna intensywność zabudowy – 0,4
 - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10%
 - 6) nieprzekraczalna wysokość zabudowy – 2 kondygnacje naziemne o maksymalnej wysokości do 12 m, od punktu posadowienia na gruncie rodzimym do najwyższego punktu pokrycia dachu. Wysokość kominów powinna być związana z potrzebami technologicznymi
5. Architektura:
 - 1) nachylenie połaci dachowych: dachy płaskie, dwuspadowe i wielospadowe o równym nachyleniu połaci w zakresie od 20° do 45°
 - 2) kolorystyka, charakter oraz materiał dachów, elewacji i ogrodzeń muszą być jednakowe lub podobne dla wszystkich obiektów na działce. W tym zakresie plan ustala:
 - a) dla materiałów naturalnych jako ich właściwy naturalny (cegła, dachówka, drewno, metale)
 - b) dla materiałów sztucznych, malowanych lub pokrywanych warstwami zewnętrznymi :
 - dla elewacji kolor biały lub pastelowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych. Zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.
 - dla dachów kolory : ceglane, brązy, czarny, grafitowy - zakazuje się stosowania kolorów jaskrawych
 - c) ogrodzenie frontowe: ażurowe (kamień, cegła drewno, metal) w

kolorystyce dostosowanej do elewacji budynków

6. Warunki ochrony, nakazy, zakazy:

- 1) Obowiązek ograniczenia uciążliwości wywołanej prowadzoną działalnością usługową do granic działki, do której właściciel ma tytuł prawny.
- 2) W zagospodarowaniu działki budowlanej należy przewidzieć odpowiednią liczbę miejsc postojowych dla samochodów.

35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1K** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – oczyszczalnia ścieków, szambo, kanały sanitarne
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych z obiektami towarzyszącymi
3. Charakter działań:
 - 1) adaptacja istniejącej oczyszczalni i szamba
 - 2) rozbudowa istniejącej oczyszczalni o nowe zespoły i urządzenia do oczyszczania ścieków
4. Obsługa komunikacyjna działki tereny 1K – droga 28KPJ

36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1W** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejące ujęcie wody
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej dla potrzeb lokalnych z obiektami towarzyszącymi
3. Charakter działań - adaptacja istniejących urządzeń z możliwością rozbudowy
4. Obsługa komunikacyjna działki – droga 23KDD.

37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1R** plan ustala:

1. Przeznaczenie podstawowe:
 - 1) tereny upraw rolnych
 - 2) trasa i urządzenia i obiekty komunikacyjne drogi GP- S14
2. Dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) urządzenia infrastruktury technicznej
 - 2) zieleń izolacyjna
3. Charakter działań – adaptacja istniejących obiektów
4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zakaz podziału na nowe działki
 - 2) zakaz lokalizacji nowej zabudowy
 - 3) utrzymanie istniejących dojazdów do pól znajdujących się poza granicami opracowania planu

DZIAŁ III USTALENIA KOŃCOWE

38. 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, w następującej wysokości:

1. dla terenów oznaczonych symbolami: **KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KDW, K, C, UI, ZP, ZI, ZI(U)** – 0%
2. dla terenów oznaczonych symbolem **MN, MW, KS, U, U,MN, U,ZP, P** – 30%

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

40. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

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

*Przewodniczący
Rady Gminy Zgierz*

(-) Barbara Kaczmarek