

**UCHWAŁA NR XLIII/364/06  
Rady Gminy Zgierz**

**z dnia 30 marca 2006 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego dla części obrębu Emilia -Wschód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity: Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591; zm. z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; zm. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568; zm. 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; zm. z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; zm. z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; zm. z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z Uchwałą Rady Gminy Zgierz Nr XX/178/00 z dnia 28 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu Emilia Wschód oraz Uchwałą Rady Gminy Zgierz Nr XVII/158/04 z dnia 26 lutego 2004 r. **Rada Gminy Zgierz**

**uchwala, co następuje:**

**Rozdział 1**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu Emilia - Wschód, zwany dalej "planem" wraz z:

- 1) rysunkiem planu stanowiącym [załącznik nr 1](#) do uchwały, wykonany na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000;
- 2) Integralną częścią uchwały są:
  - a) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz - stanowiący [załącznik nr 2](#) do uchwały,
  - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w okresie wyłożenia do publicznego wglądu – stanowiące [załącznik nr 3](#) do uchwały,
  - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – stanowiące [załącznik nr 4](#) do uchwały.

2. Stwierdza się zgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zgierz, przy uwzględnieniu prawomocnych decyzji administracyjnych.

3. Granice planu wyznaczają:

- 1) od strony północnej: zachodnia granica działek: 88/6, 88/5; zachodnia, północna i wschodnia granica działki 88/5; wschodnia granica działek: 90, 91/4, 137/5; przecięcie ul. Podgórnej, wschodnia i północna granica działki 97,

zachodnia granica działek: 133/1, 132/2, 131/7, 131/4 oraz ukośne przecięcie ww. zgodnie z załącznikiem Nr 1 do Uchwały;

- 2) od strony wschodniej: zachodnia granica istniejących ulic: Południowej i Sosnowej;
- 3) od strony południowej: północna granica ul. Telefonicznej;
- 4) od strony zachodniej: zachodnia granica ul. Zgierskiej (droga krajowa Nr 1),

4. Szczegółowe granice wyznaczone są na rysunku planu w skali 1:2.000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 2.** Przedmiotem ustaleń niniejszego planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego jest:

- 1) przeznaczenie terenów dla funkcji produkcyjno-magazynowej, składowej oraz mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej w korelacji z przebiegiem autostrady A-2; projektowanej przyszłościowej linii kolejowej TGV, przebiegiem drogi krajowej Nr 1 wraz z możliwością jej poszerzenia, wraz z liniami rozgraniczającymi, o różnych funkcjach lub odmiennych zasadach zagospodarowania;
- 2) wyznaczenie terenów, określenie zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu wymogów ochrony środowiska i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz cennych zasobów środowiska przyrodniczego;
- 3) wskazanie zasad obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów z uwzględnieniem powiązania z zewnętrznym układem komunikacyjnym;
- 4) wskazanie przebiegu komunikacji krajowej, regionalnej i lokalnej oraz powiązanie jej z układem autostradowym;
- 5) wskazanie możliwości rozbudowy sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem istniejących rezerw, lokalizacji nowych urządzeń;
- 6) ochrona wartościowych zasobów środowiska przyrodniczego oraz renaturalizacja odkrywek pokopalnianych.

**§ 3.** Ilekroć w tekście niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiącego przepis gminny;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Zgierz, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **ustawie** – należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. z późniejszymi zmianami);
- 5) **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć wszystkie ustawy oraz akty wykonawcze;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym (funkcji podstawowej)** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym (funkcji uzupełniającej)** – należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe i nie powodują negatywnego oddziaływania na funkcję podstawową;
- 8) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć możliwość swobodnego sytuowania budynków (nadziemnych i podziemnych części obiektów kubaturowych), lecz bez prawa przekroczenia tej linii;
- 10) **maksymalnej wysokości** – należy przez to rozumieć definicję zawartą w przepisach szczególnych, pod warunkiem, że ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej;
- 11) **froncie działki** – to część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 12) **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć oddziaływanie przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 13) **uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki** – należy przez to rozumieć, że w wyniku prowadzonej działalności gospodarczej na terenie nieruchomości nie powstaną żadne skutki w postaci szkodliwego lub uciążliwego oddziaływania na środowisko;
- 14) **ekologicznych nośnikach energii** – należy przez to rozumieć stosowanie jako źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji.

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obowiązywania ustaleń planu;
- 2) przeznaczenie terenów;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) linie rozgraniczające dróg i ulic;
- 6) elementów infrastruktury technicznej;
- 7) granice obszaru ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2, zgodnie z obowiązującym Rozporządzeniem Wojewody Łódzkiego;
- 8) granice ochrony archeologicznej: stanowiska i strefy archeologicznej.

3. Zamierzenia, dotyczące infrastruktury technicznej, w tym również rozwoju sieci, zawarte w koncepcjach budowy lub rozbudowy poszczególnych mediów infrastrukturalnych w Gminie Zgierz będą wymagały uściśleń i uszczegółowienia lokalizacji na etapie projektowania realizacyjnego.

4. Inne oznaczenia na rysunku planu posiadają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenie terenów**

**§ 5.** Ustala się następujące symbole, określające w planie podstawowe formy przeznaczenia i zagospodarowania terenów:

- 1) **P** tereny zabudowy produkcyjnej, magazynów, składów;
- 2) **MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **MN/U** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 4) **KS** teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 5) **ZL** tereny lasów;
- 6) **ZLZ** tereny zalesień;
- 7) **R** tereny rolnicze;
- 8) **E** tereny urządzeń elektroenergetycznych;
- 9) **KDA** teren autostrady A-2;
- 10) **KDGP** teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 11) **KDL** teren drogi lokalnej;
- 12) **KDD** teren drogi dojazdowej;
- 13) **KDW** teren drogi wewnętrznej, ciągu pieszo-jezdnego.

**§ 6.** Tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie zagospodarowania zostały wyodrębnione liniami rozgraniczającymi i oznaczone w następujący sposób:

- 1) początkowe cyfry arabskie określają numery wyznaczonych terenów na rysunku planu, dla których sformułowano odrębne ustalenia planu;
- 2) oznaczenie literowe, duże litery określają podstawową funkcję przeznaczenia i zagospodarowania terenów określoną w ustaleniach planu w §5.

**§ 7.** Na terenie objętym planem ustala się:

- 1) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN i MN/U zalicza się do terenów "pod zabudowę mieszkaniową" w rozumieniu przepisów szczególnych, pozostałe tereny nie są zaliczane do terenów chronionych akustycznie;
- 2) możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, budynków gospodarczych i garażowych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli wymiary działki nie pozwalają na zachowanie odległości, wynikających z przepisów szczególnych;
- 3) nowe działki budowlane na terenach podlegających podziałowi powinny mieć powierzchnię i kształt umożliwiające ich prawidłowe zagospodarowanie, zapewnioną obsługę komunikacyjną do każdej działki, możliwość sukcesywnego wyposażania w infrastrukturę techniczną;
- 4) w zakresie ochrony przeciwpożarowej terenów i lokalizowania na nich obiektów, obowiązują aktualne przepisy szczególne;
- 5) zakaz stosowania betonowych ogrodzeń w części frontowej działek;

- 6) możliwość wyznaczenia podziałów geodezyjnych nie spełniających wskazanych parametrów w celu regulacji granic działki lub linii rozgraniczających dróg i pod elementy infrastruktury technicznej;
- 7) następujące formy ochrony konserwatorskiej, archeologicznej:
  - a) strefa ochrony archeologicznej zawierająca lokalizację dwóch stanowisk archeologicznych epoki kamienia i brązu oraz cmentarzysko o nieokreślonym zasięgu zlokalizowane na wzniesieniu,
  - b) stanowisko archeologiczne oznaczone jako Stanowisko Emilia nr 3 AZP:63-51 stanowisko 27 - stanowisko nowożytnie XVIII/XIX w. (przebadane podczas budowy autostrady);
- 8) w strefie ochrony stanowiska archeologicznego przed rozpoczęciem inwestycji (kubaturowej, komunikacyjnej, związanej z budową infrastruktury technicznej i ogrodzeń oraz robotami ziemnymi i niwelacyjnymi) obowiązuje przeprowadzenie badań archeologicznych na koszt właściciela lub użytkownika gruntu. Na prowadzenie badań archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 21 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 9) strefa ochrony archeologicznej obejmuje obszary istniejących i potencjalnych stanowisk archeologicznych. W strefie ochrony archeologicznej obowiązuje przeprowadzenie na koszt właściciela lub użytkownika gruntu nadzorów archeologicznych przy wszelkich inwestycjach. Na prowadzenie nadzorów archeologicznych należy uzyskać pozwolenie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. O pozwolenie należy wystąpić nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji. W sytuacji ujawnienia stanowiska archeologicznego w obszarze ochrony archeologicznej wymagane jest wykonanie badań archeologicznych. W takiej sytuacji wszelkie prace budowlane powinny zostać przerwane, a teren, na podstawie art. 91 ust. 4 pkt 5 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, udostępniony do badań archeologicznych. Nowo odkryte stanowiska archeologiczne należy oznaczyć, zabezpieczyć i powiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Dopuszczalne jest powiększenie strefy ochrony archeologicznej po odkryciu nowych stanowisk i wciągnięciu ich do ewidencji zabytków archeologicznych;
- 10) w przypadku realizacji inwestycji liniowych np.: gazowniczych, elektroenergetycznych, teleinformatycznych i innych, o długości przekraczającej 25 m niezależnie od szerokości obowiązuje przeprowadzenie nadzoru archeologicznego podczas wykonywania prac ziemnych. Obowiązuje uzyskanie pozwolenia na prowadzenie nadzorów archeologicznych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków nie później niż 14 dni przed rozpoczęciem inwestycji;
- 11) zakaz realizacji, masztów przesyłowych telekomunikacyjnych, reklam i drogowskazów wielkoformatowych oraz elektrowni wiatrowych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **MN/U**, **ZL**, **ZLZ** oraz dla działek położonych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **P**, przylegających bezpośrednio do obszarów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

### **Rozdział 3**

#### **Przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów**

**§ 8.** Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1P** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów, składów, a zabudowę usługową i obiekty zaplecza transportu jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych do 12 m, przy czym nie dotyczy to obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, silosy itp.;
- 2) dachy wielopołaciowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od  $0^0$  do  $30^0$ ;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 70% powierzchni działki;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki;
- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 30 m od drogi dojazdowej 5KDD,
  - b) minimalna powierzchnia działki  $2000 \text{ m}^2$ ,
  - c) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych, spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 7) obsługę komunikacyjną od drogi dojazdowej 5KDD;
- 8) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działek;
- 9) wykonanie rekultywacji materiałem mineralnym (działki 88/5, 146/1);
- 10) inwestor przed zamiarem wznoszenia obiektów kubaturowych w rejonach porekultywacyjnych zobowiązany jest wykonać ekspertyzę geologiczną, dotyczącą głębokości i wytrzymałości podłoża, jego stabilności oraz głębokości nadkładu.

**§ 9.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **9P** i **10P** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów, składów, a zabudowę usługową i rzemieślniczą oraz obiekty zaplecza transportu, jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych 12 m, przy czym nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, silosy;
- 2) dachy wielospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie nachylenia połaci od  $0^0$  do  $30^0$ ;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 70%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki, obowiązuje zagospodarowanie w formie zadrzewienia pasa terenu o szerokości minimum 10 m na styku z terenami mieszkaniowymi 4 MN/U, 8 MN, 20 MN/U;

- 6) utrzymanie istniejących fragmentów zieleni leśnej w zachodniej części terenu (ul. Krótka – działki : 99/1, 99/2, 99/3, 100/11);
- 7) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 8) obsługę komunikacyjną od: drogi lokalnej 4 KDL oraz częściowo od ul. Południowej (3 KDL) oraz od drogi dojazdowej 8KDD, drogi wewnętrznej 13 KDW;
- 9) dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 13KDW, pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych;
- 10) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działek;
- 11) wykonanie rekultywacji ekologicznej odkrywek pokopalnianych (części działek 102, 103/4, 104/6, 115, 116), przy zastosowaniu materiałów mineralnych;
- 12) w rejonach porekultywacyjnych obowiązek wykonania ekspertyzy geologicznej, dotyczącej głębokości i wytrzymałości podłoża, jego stabilności oraz głębokości nadkładu;
- 13) dla terenu dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 14) honorowanie ustaleń wynikających z przebiegu granic obszaru ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną;
- 15) na terenie **10P** wyznaczona jest strefa obserwacji archeologicznej - obowiązują ustalenia zawarte w §7 pkt 5 i 6.

**§ 10.** Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami **13P i 21P** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów, składów, a zabudowę usługową i rzemieślniczą oraz obiekty zaplecza transportu jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych 12 m, przy czym nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, silosy;
- 2) dachy wielopołaciowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 0° do 30°;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 70%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki, a w strefach zrekultywowanych 30%, obowiązuje zagospodarowanie w formie zadrzewienia pasa terenu o szerokości minimum 10 m na styku z terenem mieszkaniowym 12MN/U;

- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 7) obsługę komunikacyjną od drogi dojazdowej 11KDD i od ulicy Południowej – 3 KDL (poza planem) i drogi wewnętrznej 12KDW;
- 8) dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 12KDW pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych;
- 9) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działek;
- 10) w strefie zarezerwowanej pod budowę szybkiej kolei TGV obowiązuje zakaz lokalizacji trwałej zabudowy, wskazane jest zagospodarowanie strefy pod funkcje składowe i parkingowe nie wymagające trwałych obiektów;
- 11) dla terenu dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 12) zakaz zabudowy (w rozumieniu przepisów szczególnych) w strefie napowietrznej linii energetycznej 220 kV, o szerokości 60 m, po 30 m po obu stronach od osi linii;
- 13) honorowanie ustaleń wynikających z przebiegu granic obszaru ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną.

**§ 11.** Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **14P** z przeznaczeniem podstawowym pod zabudowę produkcyjną, magazynów, składów, a zabudowę usługową i rzemieślniczą oraz obiekty zaplecza transportu, jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość obiektów budowlanych 12 m, przy czym nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych: maszty, kominy, dźwigi, silosy;
- 2) dachy wielopołaciowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 0° do 30°;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy 70%;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni działki, obowiązuje zagospodarowanie w formie zadrzewienia pasa terenu o szerokości minimum 10 m na styku z terenami mieszkaniowymi 12MN/U i 15 MN;
- 6) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązują następujące parametry:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 2000 m<sup>2</sup>,



- c) możliwość wyznaczenia dróg wewnętrznych spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 7) obsługę komunikacyjną od drogi dojazdowej 11KDD i ulicy Południowej – 3 KDL oraz drogi wewnętrznej 12KDW;
  - 8) dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 12KDW pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych;
  - 9) zapewnienie miejsc parkingowych w ramach działek;
  - 10) adaptację istniejącego obiektu produkcyjnego przy ul. Południowej na dz. 138/1, 138/2 z prawem do rozbudowy i nadbudowy oraz budowy nowych obiektów kubaturowych;
  - 11) zakaz zabudowy (w rozumieniu przepisów szczególnych) w strefie napowietrznej linii energetycznej 220 kV, o szerokości 60 m, po 30 m po obu stronach od osi linii;
  - 12) dla terenu 14P dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

**§ 12.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2 MN/U**, **3 MN/U** i **20 MN/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a zabudowę gospodarczą, usługową (handlową) i rzemieślniczą jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń, jak dla zabudowy nowej w ramach dokonywanej zmiany;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przebudowy istniejącej w obszarze ograniczonego użytkowania, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną;
- 3) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych do 9 m, a dla pozostałych obiektów do 6 m;
- 4) dla nowej zabudowy, ustala się dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od  $0^{\circ}$  do  $45^{\circ}$  dla nowej zabudowy mieszkaniowej oraz od  $0^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  dla nowej zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych;
- 5) dla zabudowy istniejącej i nowej zlokalizowanej bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- 6) dla nowej zabudowy, zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) dla nowej zabudowy maksymalną powierzchnię zabudowy 40% powierzchni działki;
- 9) dla nowej zabudowy minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% powierzchni działki;
- 10) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych pod warunkiem, iż ich szkodliwe oddziaływanie nie wykroczy poza granice działki;

- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;
- 12) zakaz realizacji obiektów produkcyjnych;
- 13) wszelkie zamierzenia inwestycyjne należy realizować w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:
- 14) minimalna szerokość frontu działki 15 m;
- 15) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;
- 16) obsługę komunikacyjną od ulicy Podgórnej 14 KDZ, dróg 5KDD i 7KDD, a dla terenu 20MN/U od drogi lokalnej 4KDL;
- 17) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;
- 18) dla terenu 2MN/U dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych, w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii, po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

**§ 13.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4 MN/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a zabudowę gospodarczą, usługową (handlową) i rzemieślniczą jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych 9 m, a dla pozostałych obiektów 5 m liczona od poziomu gruntu do kalenicy, wzdłuż środkowej osi rzutu;
- 2) zakaz budowy obiektów tymczasowych i produkcyjno-magazynowych;
- 3) dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 20<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 0<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> dla zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych;
- 4) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
- 5) dla zabudowy istniejącej i nowej zlokalizowanej przy granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- 6) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy 40%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% powierzchni działki, ochrona istniejącego drzewostanu;
- 10) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych pod warunkiem, iż całość wytwarzanych przez nie uciążliwości nie wykroczy poza granice działki;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;

- 12) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 15 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;
- 13) obsługę komunikacyjną od:
  - a) od drogi 2KDGP (drogi nr 1) - istniejące wjazdy,
  - b) od drogi zbiorczej 14 KDZ (ul. Podgórznej), drogi lokalnej 4KDL i działek drogowych nr ew. 100/10, 158 (ul Krótka) i 99/12 (ul. Słoneczna);
- 14) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;
- 15) dla terenu dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii, po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym;
- 16) honorowanie ustaleń, wynikających z przebiegu granic obszaru ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną.

**§ 14.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5MN** i **8MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o typie wolnostojącym lub bliźniaczym, a zabudowę gospodarczą, usługową jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych 9 m, a dla pozostałych obiektów 5 m liczona od poziomu gruntu do kalenicy, wzdłuż środkowej osi rzutu;
- 2) lokalizację wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych lub wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych;
- 4) dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 0<sup>0</sup> do 45<sup>0</sup> dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 0<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> dla zabudowy gospodarczej i obiektów usługowych;
- 5) dla zabudowy istniejącej i nowej, zlokalizowanej przy granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- 6) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%;
- 9) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% powierzchni działki;
- 10) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i obiektów usługowych pod warunkiem, iż całość wytwarzanych przez nie uciążliwości nie wykroczy poza granice działki;
- 11) zakaz realizacji przedsięwzięć, mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;

12) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:

a) minimalna szerokość frontu działki 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;

13) obsługę komunikacyjną od dróg 4 KDL i 8 KDD;

14) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;

15) dla terenu 5MN (działka 98/1) niezbędne są prace rekultywacyjne, obowiązek wykonania ekspertyzy geotechnicznej.

**§ 15.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12 MN/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a zabudowę gospodarczą, usługową i rzemieślniczą jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

1) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych 9 m, a dla pozostałych nowych obiektów 5 m;

2) zakaz lokalizacji funkcji uzupełniającej generującej ruch kołowy, jak np.: hurtownie, składy itp.;

3) zakaz budowy obiektów tymczasowych i produkcyjno-magazynowych;

4) dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 0° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 0° - 45° dla zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych;

5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;

6) dla zabudowy istniejącej i nowej zlokalizowanej przy granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;

7) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;

9) maksymalną powierzchnię zabudowy 40%;

10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 50% powierzchni działki;

11) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej, rzemieślniczej i obiektów usługowych pod warunkiem, iż całość wytwarzanych przez nie uciążliwości nie wykróczy poza granice działki;

12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;

13) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:

a) minimalna szerokość frontu działki 20 m,

b) minimalna powierzchnia działki 800 m<sup>2</sup>;

14) obsługę komunikacyjną od drogi 2KDGP – drogi krajowej nr1 – istniejące wjazdy (ulicy Zgierskiej) oraz dróg dojazdowych 9KDD i 10KDD;

- 15) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;
- 16) zakaz zabudowy (w rozumieniu przepisów szczególnych) w strefie napowietrznej linii energetycznej 220 kV, o szerokości 60 m, po 30 m po obu stronach od osi linii;
- 17) dla terenu dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.
- 18) na terenie 12 MN/U (ul. Zgierska 52 i 54) rezerwę terenu pod przyszły przebieg TGV;
- 19) honorowanie ustaleń wynikających z przebiegu granic obszaru ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną.

**§ 16.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **15MN, 16MN, 17MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o typie wolnostojącym lub bliźniaczym, a zabudowę gospodarczą, usługową jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość nowych budynków mieszkalnych 9 m, a dla pozostałych nowych obiektów 5 m;
- 2) lokalizację wolnostojących garaży i obiektów gospodarczych o powierzchni użytkowej nie większej niż 30 m<sup>2</sup>;
- 3) zakaz budowy obiektów tymczasowych i produkcyjno-magazynowych;
- 4) dachy dwuspadowe lub czterospadowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia połaci od 0° do 45° dla zabudowy mieszkaniowej oraz od 0° - 45° dla zabudowy gospodarczej i obiektów usługowych;
- 5) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz odbudowy, pod warunkiem zachowania odpowiednich ustaleń jak dla zabudowy nowej, w ramach dokonywanej zmiany;
- 6) dla zabudowy istniejącej i nowej zlokalizowanej przy granicy z działką sąsiednią, dopuszcza się dachy płaskie lub jednospadowe;
- 7) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy przedstawiono na rysunku planu;
- 9) maksymalną powierzchnię zabudowy 50%;
- 10) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 40% powierzchni działki;
- 11) możliwość lokalizacji zabudowy gospodarczej i obiektów usługowych pod warunkiem, iż całość wytwarzanych przez nie uciążliwości nie wykroczy poza granice działki;
- 12) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne;
- 13) wszelkie zamierzenia inwestycyjne w ramach istniejących podziałów własnościowych, a w przypadku łączenia lub podziału działek obowiązek zapewnienia obsługi komunikacyjnej i spełnienia następujących parametrów:
  - a) minimalna szerokość frontu działki 20 m,

- b) minimalna powierzchnia działki 1000 m<sup>2</sup>;
- 14) obsługę komunikacyjną od dróg dojazdowych 9 KDD, 10 KDD oraz dróg lokalnych: ul. Sosnowej – 3KDL i ul. Telefonicznej – 6KDL;
  - 15) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych w granicach działek;
  - 16) obowiązek rekultywacji działki 141/6, obowiązek wykonania ekspertyzy geotechnicznej;
  - 17) zakaz zabudowy (w rozumieniu przepisów szczególnych) w strefie napowietrznej linii energetycznej 220 kV, o szerokości 60 m, po 30 m po obu stronach od osi linii;
  - 18) dla terenu dopuszcza się zabudowę w rozumieniu przepisów szczególnych w strefie ochronnej napowietrznej linii energetycznej 15 kV o szerokości 16 m, po 8 m z obu stron od osi linii, po uzgodnieniu z właściwym zakładem energetycznym.

**§ 17.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6 ZL**, **11 ZL** i **19 ZL** o przeznaczeniu pod zieleń leśną, dla których ustala się:

- 1) zakaz wtórnych podziałów i realizacji zabudowy;
- 2) zakaz wycinania drzew, za wyjątkiem prowadzonej planowo wycinki, wynikające z planu urządzeniowego lasu i planów produkcyjnych;
- 3) tereny 6 ZL i 11 ZL wymagają częściowej rekultywacji i dolesień;
- 4) obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 6 ZL – droga 8KDD,
  - b) dla terenu 11ZL – droga 3KDL i możliwy dojazd od drogi 4KDL,
  - c) dla terenu 19ZL – drogi 3KDL i 6KDL.

**§ 18.** 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7 R** o przeznaczeniu pod uprawy rolnictwa polowego dla którego ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) możliwość scaleń gruntów rolnych;
- 3) utrzymanie polowego profilu produkcji rolnej;
- 4) możliwe dokonywanie zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi.

2. Wymieniona rolnicza przestrzeń produkcyjna stanowi część gospodarstw rolnych znajdujących się poza obszarem opracowania planu (część działek: 131/4, 131/7, 132/2, 133/1, 133/2).

**§ 19.** Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **18KS** o przeznaczeniu podstawowym pod obsługę komunikacji samochodowej: stacja paliw, stacja auto-gazu, a zabudowę usługową jako funkcję uzupełniającą, dla których ustala się:

- 1) maksymalną wysokość nowych obiektów 7 m, przy czym parametr nie dotyczy obiektów i urządzeń towarzyszących, których wysokość wynika bezpośrednio z wymogów technologicznych lub użytkowych: wiaty, zadaszenia;
- 2) lokalizacja wszelkich urządzeń i obiektów musi spełniać odpowiednie przepisy szczególne zgodnie z ich funkcją i przeznaczeniem;

- 3) dachy wielopołaciowe z zaleceniem zachowania jednakowych spadków połaci o kącie pochylenia od  $0^0$  do  $40^0$ ;
- 4) zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych naturalnych, zakaz stosowania sidingu;
- 5) maksymalną powierzchnię zabudowy 60%;
- 6) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 20%;
- 7) obsługę komunikacyjną od ulicy Telefonicznej oznaczonej 6KDL.

**§ 20.** Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **22E i 23E** o przeznaczeniu podstawowym pod lokalizację urządzeń elektroenergetycznych dla którego ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej (teren 22E - działka nr ew. 88/3);
- 2) dla terenu 22E obsługa komunikacyjna od drogi 7KDD;
- 3) dla terenu 23E obsługa komunikacyjna od drogi 4KDL.

## **Rozdział 4**

### **Zasady obsługi w zakresie komunikacji**

**§ 21.** 1. Na terenach wyznaczonych pod komunikację, w obrębie linii rozgraniczających dopuszcza się:

- 1) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 2) lokalizację zieleni izolacyjnej, nie utrudniającej organizacji ruchu.

2. Wyznacza się tereny komunikacji z przeznaczeniem podstawowym na drogi, które na rysunku planu w zależności od klas, oznaczone są symbolami:

- 1) 14 KDZ (ul. Podgórna) droga zbiorcza – zmniejszenie szerokości w liniach rozgraniczających 15 m ze względu na istniejące zainwestowanie;
- 2) 4KDL, droga lokalna o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;
- 3) 7 KDD, 8 KDD, 9 KDD, 10 KDD, 11KDD drogi dojazdowe: o szerokości w liniach rozgraniczających 10 m;
- 4) 5 KDD o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m;
- 5) drogi wewnętrzne 12KDW i 13KDW o parametrach spełniających wymagania transportu wielkogabarytowego;
- 6) dopuszcza się zmianę przebiegu lub rezygnację z drogi 12KDW i 13KDW w zależności od potrzeb przyszłych inwestorów i pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych z dróg publicznych;
- 7) 2KDGP – droga krajowa Nr 1 – istniejąca, z poszerzeniem pasa drogowego;
- 8) 14KDZ – droga zbiorcza - istniejąca, z poszerzeniem pasa drogowego;
- 9) 3KDL – droga lokalna - istniejąca, z poszerzeniem pasa drogowego;
- 10) 6KDL – droga lokalna - istniejąca, z poszerzeniem pasa drogowego.

3. Dopuszcza się możliwość odstępstw od powyższych ustaleń uzasadnionych szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi.

4. Na rysunku planu przeznacza się tereny pod autostradę A-2 wraz ze zjazdem (wjazdem) oraz drogą serwisową, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDA, zgodnie z prawomocną decyzją administracyjną.

5. W obszarze ograniczonego użytkowania od projektowanej autostrady A-2 ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji nowych obiektów oraz rozbudowy, nadbudowy i odbudowy obiektów o funkcjach chronionych, przemysłowych i usługowych, których funkcjonowanie może zwiększyć poziom hałasu w środowisku;
- 2) zakaz zmiany funkcji terenów rolnych i leśnych na cele inne niż rolne i leśne;
- 3) wprowadzenie odpowiednich wymagań technicznych dotyczące budynków w odniesieniu do poziomu hałasu komunikacyjnego w środowisku;
- 4) inne zasady postępowania (prawne), w przypadku ograniczenia sposobu korzystania ze środowiska;

6. Na rysunku planu rezerwuje się tereny pod przyszłościową, szybką kolej TGV.

## **Rozdział 5**

### **Infrastruktura techniczna**

**§ 22.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego "Kania Góra", ze stacji wodociągowej "Kania Góra";
- 2) budowę oraz rozbudowę sieci w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dostawę wody do odbiorców za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dostawcę wody;
- 4) wybudowanie nowych ujęć wód podziemnych może nastąpić pod następującymi warunkami:
  - a) na podstawie projektu prac geologicznych zatwierdzonego przez właściwy organ administracji geologicznej,
  - b) po wykonaniu ujęcia powinna być opracowana dokumentacja hydrogeologiczna zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - c) w przypadku szczególnego korzystania z wód, użytkownik ujęcia winien uzyskać pozwolenie wodno-prawne na pobór wód podziemnych;
- 5) dla planowanych lub eksploatowanych ujęć wody powinno być w miarę potrzeby wyznaczenie strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 6) zakaz wykorzystywania istniejących lokalnych otworów studziennych po okresie ich eksploatacji jako zbiorników na odpady lub ścieki.

**§ 23.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:



- 1) odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez realizację planowanego systemu gminnej kanalizacji, a za jej pośrednictwem do projektowanej oczyszczalni ścieków;
- 2) do czasu wybudowania systemu kanalizacji realizacja nowych inwestycji z uwzględnieniem rozwiązań tymczasowych odprowadzania ścieków np. szczelnych atestowanych zbiorników bezodpływowych;
- 3) za rozwiązanie docelowe uznaje się podłączenia istniejących obiektów do zrealizowanej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
- 5) odprowadzanie wód opadowych poprzez spływ powierzchniowy;
- 6) obowiązuje nakaz podczyszczania wód deszczowych zanieczyszczonych z powierzchni utwardzonych w miejscach ich wprowadzania do systemów odprowadzających je do odbiorników do wielkości wskaźników zanieczyszczeń ustalonych dla ścieków odprowadzanych do wód lub do ziemi.

**§ 24.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny ustala się:

- 1) zgazyfikowanie części obrębu wsi Emilia Wschód w oparciu o gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Rosanów – Kutno;
- 2) zaopatrzenie w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącego układu gazociągów średniego ciśnienia znajdującego się poza obszarem Emilia Wschód, po jego rozbudowie w liniach rozgraniczających dróg, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2;
- 3) rozbudowę sieci w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci;
- 4) zasady lokalizacji gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, określającymi warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 5) w przypadku prowadzenia nowej sieci gazociągu wysokiego ciśnienia (Ø 300 mm) obowiązuje strefa wybuchu o szerokości 50 m (po 25 m w obie strony), zakaz wszelkiej zabudowy w tej strefie.

**§ 25.** W zakresie ogrzewnictwa ustala się:

- 1) zaopatrzenie przyszłych obiektów w energię ciepłą z ekologicznych nośników energii i źródeł ciepła energii elektrycznej, gazu, oleju opałowego niskosiarkowego, energii odnawialnej oraz innych nośników spalanych w urządzeniach o wysokim poziomie czystości emisji;
- 2) sukcesywne eliminowanie istniejących nieekologicznych kotłowni i zakaz ich odtwarzania.

**§ 26.** W zakresie zasilania w energię elektryczną ustala się:

- 1) zaopatrzenie odbiorców z istniejącego systemu sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV;
- 2) lokalizację sieci kablowej średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2, na warunkach i za zgodą zarządcy drogi i w uzgodnieniu z gestorem sieci;

- 3) możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV o wymiarach 5x5 m<sup>2</sup> z dostępem do drogi na terenach oznaczonych symbolem P, lokalizacja powinna wynikać ze zwiększonych obciążeń, ewentualna konieczność przesunięcia lokalizacji stacji transformatorowych nie wymaga zmiany niniejszej uchwały;
- 4) oświetlenie zewnętrzne z sieci oświetlenia ulic, prowadzonej w liniach rozgraniczających poza pasem jezdni na warunkach i za zgodą zarządcy drogi;
- 5) zakaz zabudowy mieszkaniowej i innych obiektów z funkcjami chronionymi w wyznaczonych strefach ochronnych zgodnie z ustaleniami poszczególnych terenów;
- 6) budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych w uzgodnieniu z gestorem sieci.

**§ 27.** W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) lokalizację nowej sieci oraz urządzeń telekomunikacyjnych pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg i ulic, w chodnikach lub w zieleni, w postaci pasów o szerokości 1,0 m, z wyjątkiem drogi krajowej Nr 1 i autostrady A-2; umożliwia się połączenie sieci telekomunikacyjnej istniejącej z przyszłościową – doziemną;
- 2) zabezpiecza się możliwość podłączenia sieci telekomunikacyjnej do odbiorców na warunkach określonych przez operatorów sieci;
- 3) szczegółowe warunki rozwoju sieci i urządzeń technicznych telekomunikacji określi operator sieci w uzgodnieniu z gestorem terenu i zarządcą dróg i ulic.

**§ 28.** W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek zbiórki odpadów komunalnych w miejscach wyznaczonych w obrębie każdej nieruchomości, z sukcesywnym wprowadzaniem ich segregacji zgodnie z przyjętym planem gospodarki odpadami gminy;
- 2) postępowanie z odpadami innymi niż komunalne, w tym z odpadami niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami szczególnymi.

## **Rozdział 6** **Obrona cywilna**

**§ 29.** W zakresie ochrony cywilnej ustala się:

- 1) w wyznaczonych podpiwniczeniach budynków wielokondygnacyjnych administracyjno-przemysłowych i gospodarczych, należy przewidzieć odpowiednie pomieszczenia o wzmocnionej konstrukcji z przeznaczeniem ochrony ludności od zagrożeń szczególnych. Dla poszczególnych inwestycji, lokalizację tych obiektów należy uzgodnić z odpowiednimi służbami obrony cywilnej, w oparciu o rejonowy plan obrony;
- 2) zobowiązuje się inwestorów i użytkowników do zapewnienia łączności telefonicznej do celów alarmowych;
- 3) przy rozbudowie sieci wodociągowej, ustala się obowiązek lokalizacji na terenach **10 P, 13 P, 14P i 21P** awaryjnych ujęć wody oraz hydrantów nadziemnych dla zaopatrzenia ludności w wodę w warunkach specjalnych w uzgodnieniu z odpowiednimi służbami obrony cywilnej.

## **Rozdział 7**

### **Ustalenia końcowe**

**§ 30.** Wysokość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości, określa się na:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: **P, MN, MN/U, KS** - 30%,
- 2) dla pozostałych terenów 0%.

**§ 31.** Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

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

*Przewodniczący  
Rady Gminy Zgierz*

*(-) Ryszard Barylski*