

Kieruj na XX Sesję RMZ
Ominie KSP, KP105
17.09.2025
PRZEWODNICZĄCY
Rady Miasta Zgierza
Łukasz Wróblewski

Zarejestrowano w dniu
17-09-2025
Druk nr 212-2025

Projekt

z dnia 17 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

PREZIDENT
MIASTA ZGIERZA

Przemysław Stanisławski

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód

Na podstawie art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 2, art. 20 ust. 1, art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) w związku z art. 67 ust. 1, 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), w nawiązaniu do uchwały Nr LXVI/919/2023 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza przyjętego uchwałą Nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r., Rada Miasta Zgierza uchwala co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej - Zachód, zwaną dalej planem, obejmujący obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Integralną część planu są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) dane przestrzenne tworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

3. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze objętym planem nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

- 1) **audycie krajobrazowym** – należy przez to rozumieć audyt krajobrazowy województwa łódzkiego, zatwierdzony Uchwałą Nr XIII/150/25 Sejmiku Województwa Łódzkiego z dnia 15 kwietnia 2025 r.;
- 2) **elementach technicznego wyposażenia drogi** – należy przez to rozumieć urządzenia odwadniające oraz odprowadzające wodę, urządzenia oświetleniowe, obiekty i urządzenia obsługi uczestników ruchu, urządzenia techniczne drogi, kanały technologiczne w pasie drogowym;
- 3) **historycznym wizerunku budynku** – należy przez to rozumieć wygląd zewnętrzny budynku w oparciu o dokumentację konserwatorską;

- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której elewacja nie przekroczy od strony określonej w planie miejscowym po zewnętrznym obrysie ściany projektowanego budynku, przy czym powyższa zasada nie dotyczy:
- a) urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) części budynku, które w całości znajdują się pod ziemią,
 - c) takich części budynku wystających przed elewację jak: balkony, wykusze, zadaszenia, elementy dachu;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 6) **przeznaczeniu, przeznaczeniu uzupełniającym, przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć nazwy klas przeznaczenia terenu wg rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404);
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem liczbowo-literowym, w którym kolejno liczby oznaczają numer wyróżniający go wśród terenów o tym samym przeznaczeniu w granicach obszaru, a litery oznaczają przeznaczenie terenu;
- 8) **krajobrazie priorytetowym** – należy przez to rozumieć krajobraz określony w audycie krajobrazowym, o którym mowa w pkt 1;
- 9) **ulicy jednoprzestrzennej** – należy przez to rozumieć drogę o nawierzchni kształtowanej jako jedna płaszczyzna z zachowaniem spadków niezbędnych dla odprowadzania ścieków deszczowych;
- 10) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej, dojazdy i dojścia, parkingi, garaże, wiaty i zadaszenia;
- 11) **wielkoobszarowym terenie zdegradowanym** – należy przez to rozumieć teren określony w przepisach odrębnych o wielkoobszarowych terenach zdegradowanych, a w odniesieniu do obszaru objętego planem „Tereny Zakładów Przemysłu Barwników „Boruta” w Zgierzu” wskazane, w zawartej w tych przepisach liście rozpoznanych wielkoobszarowych terenów zdegradowanych, na których konieczne jest podjęcie działań związanych z poprawą stanu środowiska;
- 12) **wskaźnikach dotyczących zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć definicje nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj. odnoszące się do działki budowlanej;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć pas zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielający funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku braku ich określenia, w rozumieniu powszechnym.

§ 3. 1. Integralną częścią ustaleń planu stanowiących treść niniejszej uchwały są ustalenia zawarte na rysunku planu.

2. Rysunek planu, o którym mowa w ust. 1, określa przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi oraz ich warunki zagospodarowania w zakresie określonym w oznaczeniach tego rysunku.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) liczbowo-literowe oznaczenie terenów;
- 4) przeznaczenia terenów;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 6) dominanta architektoniczna;

- 7) projektowana zieleń izolacyjna;
 - 8) strefa ochrony ekspozycji „E”;
 - 9) budynek objęty ochroną w planie – wpisany do gminnej ewidencji zabytków;
 - 10) budynek objęty ochroną w planie – o walorach zabytkowych;
 - 11) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 10%;
 - 12) obszar szczególnego zagrożenia powodzią - prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi 1%;
 - 13) strefa ochronna od linii napowietrznych elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia;
 - 14) strefa kontrolowana od gazociągu średniego ciśnienia;
 - 15) strefa kontrolowana od projektowanego przyłącza gazowego wysokiego ciśnienia;
 - 16) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW;
 - 17) zwymiarowanie odległości mierzone w metrach.
4. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 4. W granicach obszaru objętego planem ustala się następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

- 1) teren usług oznaczony symbolem **U**;
- 2) teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony symbolem **U-PP-PS**;
- 3) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczony symbolem **PP-PS**;
- 4) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub ciepłownictwa oznaczony symbolem **PP-PS-IC**;
- 5) teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **PP-PS-IO**;
- 6) teren obsługi komunikacji oznaczony symbolem **KO**;
- 7) teren stacji gazowej oznaczony symbolem **IGS**;
- 8) teren wodociągów oznaczony symbolem **IW**;
- 9) teren kanalizacji oznaczony symbolem **IK**;
- 10) teren gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **IO**;
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;
- 12) teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- 13) teren zieleni oznaczony symbolem **Z**;
- 14) teren zieleni lub niesklasyfikowany oznaczony symbolem **Z-N**;
- 15) teren drogi głównej oznaczony symbolem **KDG**;
- 16) teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- 17) teren drogi dojazdowej oznaczony symbolem **KDD**;
- 18) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem **KR**.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. Na obszarze objętym planem:

- 1) obowiązuje nieprzekraczalna linia zabudowy określona jak na rysunku planu;

- 2) wysokości zabudowy ustalonych w rozdziale 12 nie stosuje się do inwestycji z zakresu inwestycji łączności publicznej.

§ 6. W zakresie zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dopuszcza się:

- 1) dla budynków istniejących o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu:
 - a) zlokalizowanych w całości poza linią zabudowy – wyłącznie remont, przebudowę i rozbiórkę,
 - b) zlokalizowanych w części poza linią zabudowy – remont, przebudowę, nadbudowę do parametrów określonych w planie oraz rozbudowę wyłącznie z zachowaniem wyznaczonej linii zabudowy;
- 2) rozbudowę budynków istniejących o wiatrolapy, windy, podjazdy nie spełniających wymagań określonych w planie z zachowaniem ustaleń przepisów szczegółowych;
- 3) dla budynków istniejących przekroczenie linii zabudowy w związku z termomodernizacją;
- 4) rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. Na obszarze objętym planem, w zakresie ochrony środowiska:

- 1) obowiązuje zakaz realizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem ustaleń w rozdziale 12;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizowania: przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem: inwestycji z zakresu łączności publicznej, urządzeń infrastruktury technicznej i dróg publicznych, z zastrzeżeniem ustaleń w rozdziale 12;
- 3) dopuszcza się w ramach istniejących przedsięwzięć rozbudowę i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych i instalacji oraz budowę nowych obiektów budowlanych i instalacji, zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z zastrzeżeniem pkt. 2, przy czym ich rozbudowa lub przebudowa musi być prowadzona w sposób nieprzekraczający standardów i wskaźników ustalonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych i instalacji związanych z gospodarowaniem odpadami z wyłączeniem:
 - a) terenów oznaczonych symbolami: 1IO, 1PP-PS-IO;
 - b) przedsięwzięć, które posiadały w dniu wejścia w życie planu ostateczne i pozostające w obiegu prawnym decyzje na ich realizację z zakresu budownictwa,
 - c) przedsięwzięć, które posiadały w dniu wejścia w życie planu ostateczne i pozostające w obiegu prawnym z zakresu ochrony środowiska, na ich funkcjonowanie;
- 5) dopuszcza się w ramach istniejących przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami rozbudowę i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych i instalacji oraz budowę nowych obiektów i instalacji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym zbieraniem, transportem i przetwarzaniem;
- 6) zakres uciążliwości dla środowiska z racji zagospodarowania dopuszczonego planem, w tym emisja zanieczyszczeń stałych i gazowych, nie może przekraczać normatywnych wskaźników i standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 7) wskazuje się, iż południowo – zachodni fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Las Okręglicki”, kod jednostki krajobrazowej 10-318.19-164, dla którego w granicy oznaczonej na rysunku planu, w zagospodarowaniu uwzględnia się wytyczne zawarte w audycie krajobrazowym wynikające z tej lokalizacji;
- 8) ustala się konieczność zachowania warunków wynikających z położenia terenów w granicach udokumentowanego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 401 Niecka Łódzka i zastosowanie

rozwiązań technicznych i technologicznych nie powodujących zagrożeń dla środowiska wodnego i mogących doprowadzić do skażenia wód podziemnych;

9) uwzględnia się lokalizację udokumentowanych ujęć wód podziemnych oznaczonych na rysunku planu:

- a) ujęcie nr 1, działka nr ew. 150/2, obręb 121, rzędna terenu 179,3 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- b) ujęcie nr 2, działka nr ew. 290/1, obręb 121, rzędna terenu 181,5 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- c) ujęcie nr 3, działka nr ew. 300/2, obręb 121, rzędna terenu 181,8 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- d) ujęcie nr 4, działka nr ew. 396, obręb 121, rzędna terenu 181,21 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- e) ujęcie nr 5, działka nr ew. 376, obręb 121, rzędna terenu 182,62 m p.p.t.,
- f) ujęcie nr 6, działka nr ew. 90/422, obręb 121, rzędna terenu 186,00 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- g) ujęcie nr 7, działka nr ew. 328, obręb 121, rzędna terenu 186,00 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- h) ujęcie nr 8, działka nr ew. 347/1, obręb 121, rzędna terenu 186,90 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- i) ujęcie nr 9, działka nr ew. 320/1, obręb 121, rzędna terenu 182,60 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- j) ujęcie nr 10, działka nr ew. 321/31, obręb 121, rzędna terenu 182,60 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- k) ujęcie nr 11, działka nr ew. 319, obręb 121, rzędna terenu 183,60 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- l) ujęcie nr 12, działka nr ew. 363, obręb 121, rzędna terenu 188,80 m p.p.t., stratygrafia – Kreda górna (późna),
- m) ujęcie nr 13, działka nr ew. 363, obręb 121, rzędna terenu 188,50 m p.p.t., stratygrafia – Kreda górna (późna),
- n) ujęcie nr 14, działka nr ew. 364/1, obręb 121, rzędna terenu 189,40 m p.p.t., stratygrafia – Kreda górna (późna),
- o) ujęcie nr 15, działka nr ew. 153/2, obręb 121, rzędna terenu 191,90 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- p) ujęcie nr 16, działka nr ew. 368, obręb 121, rzędna terenu 191,50 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- q) ujęcie nr 17, działka nr ew. 270/4, obręb 121, rzędna terenu 193,10 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- r) ujęcie nr 18, działka nr ew. 270/4, obręb 121, rzędna terenu 193,70 m p.p.t., stratygrafia – Jura,
- s) ujęcie nr 19, działka nr ew. 270/4, obręb 121, rzędna terenu 193,59 m p.p.t., stratygrafia – Kreda górna (późna),
- t) ujęcie nr 20, działka nr ew. 270/1, obręb 121, rzędna terenu 193,68 m p.p.t., stratygrafia – Kreda dolna (wczesna),
- u) ujęcie nr 21, działka nr ew. 371, obręb 121, rzędna terenu 192,19 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- v) ujęcie nr 22, działka nr ew. 371, obręb 121, rzędna terenu 193,76 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- w) ujęcie nr 23, działka nr ew. 272, obręb 121, rzędna terenu 193,59 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- x) ujęcie nr 24, działka nr ew. 275/4, obręb 121, rzędna terenu 196,30 m p.p.t., stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),
- y) ujęcie nr 25, działka nr ew. 373/3, obręb 121, rzędna terenu 191,70 m p.p.t., stratygrafia – Kreda,
- z) ujęcie nr 26, działka nr ew. 373/1, obręb 121, rzędna terenu 196,36, stratygrafia – Czwartorzęd (kenozoik),

za) ujęcie nr 27, działka nr ew. 374/4, obręb 121, obręb 121, rzędna terenu 189,00 m p.p.t., stratygrafia – Trzeciorzęd.

§ 8. Wskazuje się oznaczony na rysunku planu rozpoznany wielkoobszarowy teren zdegradowany wymagający poprawy stanu środowiska obejmujący trzy niezrehabilitowane składowiska odpadów:

- 1) składowiska historycznych odpadów przemysłowych tj. składowisko odpadów poprodukcyjnych, w tym niebezpiecznych i składowisko gipsów i popiołów, zlokalizowane przy ul. Miroszewskiej 54-60 na działkach nr ew. od 273/1 do 273/38 obręb 119 i przy ul. Waleriana Łukasińskiego 15/17 na działkach nr ew. od 149/5 do 149/18, obręb 121;
- 2) miejsce gromadzenia historycznych odpadów przemysłowych zwane „za Bzurą” zlokalizowane przy ul. A. Struga 30 na działce nr ew. 90/27, obręb 121.

§ 9. Wskazuje się fragment udokumentowanego złoża surowców ilastych „Piaskowice” oznaczony na rysunku planu. Pozostały fragment złoża jest położony poza obszarem objętym planem.

Rozdział 5.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 10. Wskazuje się obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone w dolinie rzeki Bzury w granicach jak na rysunku planu:

- 1) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
- 2) o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%, dla którego obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

§ 11. Dla rozpoznanego wielkoobszarowego terenu zdegradowanego, o którym mowa w §8, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi obejmujące m.in. kompleksową ocenę stanu środowiska na tym terenie oraz sporządzenie projektu planu poprawy stanu środowiska określającego zakres działań zapobiegawczych lub naprawczych (tj. np. rekultywacja lub w przypadku gdy stwierdzono zanieczyszczenie powierzchni remediacja), koniecznych do przeprowadzenia oraz uzyskanie stosownej decyzji w sprawie poprawy stanu środowiska.

§ 12. 1. Ustala się strefę ochronną od linii elektroenergetycznych, oznaczoną na rysunku planu:

- 1) w odległości 18,0 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, w każdą stronę od tej osi;
- 2) w odległości 7,5 m od osi istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, w każdą stronę od tej osi.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi oraz składowisk wyrobów i materiałów, maszyn i urządzeń budowlanych;
- 2) pod linią elektroenergetyczną i w odległości 6,0 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego, obowiązuje zakaz tworzenia hałd i nasypów oraz nasadzeń zieleni wysokiej.

§ 13. 1. Ustala się strefę kontrolowaną od gazociągu średniego ciśnienia w odległości 3,0 m od osi istniejącego gazociągu średniego ciśnienia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

2. Ustala się strefę kontrolowaną od projektowanego przyłącza gazowego wysokiego ciśnienia w odległości 2,0 m od osi projektowanego przyłącza gazowego wysokiego ciśnienia, w każdą stronę od tej osi, oznaczoną na rysunku planu.

3. W strefach, o których mowa w ust. 1, 2, niezależnie od ustaleń Rozdziału 12, obowiązuje zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, w tym przeznaczonymi na stały pobyt ludzi.

4. Dla istniejących gazociągów średniego ciśnienia ustala się minimalną odległość w jakiej mogą być sadzone drzewa i krzewy na 2,0 m od osi gazociągu w obie strony.

5. Dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia ustala się minimalną odległość w jakiej mogą być sadzone drzewa i krzewy na 2,0 m od osi projektowanego przyłącza gazowego w obie strony.

§ 14. Ustala się strefę ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW, której granice pokrywają się z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: U-PP-PS, PP-PS, PP-PS-IC, PP-PS-IO, IO, Z-N, na których zgodnie z planem dopuszcza się realizację takich urządzeń.

§ 15. Dla obiektów budowlanych stanowiących przeszkody lotnicze w rozumieniu przepisów odrębnych obowiązuje uzgodnienie lokalizacji i ustalenie sposobu oznakowania przeszkód lotniczych zgodnie z tymi przepisami.

§ 16. 1. Wskazuje się obszary gruntów słabonośnych lub nienośnych w granicach oznaczonych na rysunku planu.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się nową zabudowę po przeprowadzeniu, przed opracowaniem projektu budowlanego, dokumentacji geologiczno – inżynierskiej lub dokumentacji geotechnicznej, określającej odpowiednie do warunków rozwiązania techniczne.

Rozdział 6.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się ochronę konserwatorską oznaczonych na rysunku planu:

1) obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków:

- a) budynku biura głównego Dyrekcji ZPB Boruta przy ulicy Struga 10,
- b) budynku – siedziby „Wodociągi Kanalizacja – Zgierz” sp. z o.o. przy ulicy Struga 45,
- c) wodnej wieży ciśnień w dawnym zespole przemysłowym Towarzystwa Akcyjnego Fabryki Barwników Anilinowych i Przetworów Chemicznych Zgierz przy ulicy Barwnikowej 20 stanowiącej dominantę architektoniczną;

2) obiektu o walorach zabytkowych – budynku przemysłowego wchodzącego w skład Parku Przemysłowego „Boruta – Zgierz” – dawnego Wydziału Nowych Młynów, na działce nr ew. 342/3 przy ulicy Kolorowej 21.

2. Dla budynku i jego otoczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. a, ustala się:

- 1) obowiązek odtworzenia elementów dekoracyjnych i wykończenia elewacji jeśli odbiegają od historycznego projektu;
- 2) zachowanie lub odtworzenie bryły budynku, kształtu i geometrii dachu, zastosowanie tradycyjnych materiałów budowlanych oraz kolorystykę elewacji;
- 3) utrzymanie, a w zniszczonych fragmentach odtworzenie, historycznego detalu architektonicznego;
- 4) zachowanie kształtu, rozmiarów i rozmieszczenia otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku.

3. Dla budynku i jego otoczenia, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 lit. b, ustala się:

- 1) obowiązek ochrony bryły i wyglądu elewacji budynku – przykładu rozwijającego się od pocz. XX w. nurtu modernistycznego oraz zastosowania nowatorskich rozwiązań konstrukcyjnych (żelbet);
- 2) strefę ochrony ekspozycji „E”, którą obejmuje się teren wskazany na rysunku planu, w której, niezależnie od ustaleń w rozdziale 12, ustala się wysokość zabudowy nie większą niż 16,0 m.

Rozdział 7.

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 18. W zakresie kolorystyki zabudowy:

1) dla dachów wyklucza się stosowanie kolorów jaskrawych;

2) dla elewacji budynków:

- a) wyklucza się stosowanie jaskrawych kolorów, z wyłączeniem barw zastrzeżonych prawnie dla firm,
- b) sytuowanych na tej samej działce budowlanej obowiązuje stosowanie ujednoliconych rozwiązań materiałowych oraz kolorystyki.

§ 19. Zgodnie z ustaleniami w rozdziale 12 dla poszczególnych terenów określa się:

- 1) parametry zabudowy;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenów.

§ 20. 1. Dla zaspokojenia potrzeb parkingowych ustala się obowiązek realizacji miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, według następujących minimalnych wskaźników:

- 1) dla usług urządzenie nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej budynku, nie mniej niż 2 miejsca do parkowania;
- 2) dla budynków produkcyjnych, składów i magazynów oraz powierzchni przeznaczonych pod produkcję, składy, magazyny urządzenie nie mniej niż:
 - a) 2 miejsca do parkowania na każdych 10 zatrudnionych,
 - b) 1 miejsce do parkowania na każde 1000 m² powierzchni całkowitej, dopuszcza się uwzględnienie miejsc postojowych zlokalizowanych w dokach magazynowych.

2. Na obszarze objętym planem w zakresie miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach dróg publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu obowiązują w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi;
- 2) na terenach innych niż wymienione w pkt. 1 w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - b) 2 miejsca - jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 15, na każde 15 miejsc.

3. Ustala się sposób realizacji miejsc do parkowania:

- 1) dla zaspokojenia potrzeb parkingowych obowiązuje lokalizacja miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust.1;
- 2) w przypadku występowania różnego rodzaju przeznaczenia na działce budowlanej, liczba miejsc do parkowania na tej działce powinna stanowić sumę miejsc parkingowych przyjętych osobno dla każdej z funkcji, na podstawie wskaźników ustalonych w ust.1.

4. Ustala się realizację miejsc do parkowania: w formie parkingów terenowych, garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu, budynków garażowych, wiat garażowych.

5. Dla istniejących budynków, dla których ze względu na istniejące zagospodarowanie nie ma możliwości zaspokojenia potrzeb parkingowych na terenie działki budowlanej, ustaleń określonych w ust.1 nie stosuje się.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 21. Obsługa komunikacyjna obszaru realizowana będzie poprzez istniejące:

- 1) drogi publiczne położone w obszarze objętym planem i przylegające do niego:
 - a) drogi główne (KDG) – tworzące podstawowy układ uliczny miasta,
 - b) drogi: lokalne (KDL), dojazdowe (KDD), drogi wewnętrzne (KR) – tworzące sieć uzupełniającą;
- 2) dojazdy w ramach poszczególnych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem;
- 3) dla poszczególnych terenów oraz wchodzących w ich skład działek istniejących oraz tych, które powstaną w wyniku wtórnych podziałów obowiązuje obsługa komunikacyjna z przyległych dróg dojazdowych (KDD), drogi lokalnej (KDL), dróg wewnętrznych (KR), zgodnie z ustaleniami zawartymi w rozdziale 12;
- 4) ze względu na bezpieczeństwo ruchu drogowego, dla dróg publicznych ustala się realizację trójkątów widoczności w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9.

Zasady rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W obszarze objętym planem obowiązuje:

- 1) dostawa wody z sieci wodociągowej lub indywidualnych ujęć wód zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 2) odprowadzenie ścieków do sieci kanalizacyjnej;
- 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych źródeł ciepła, odpowiadających przepisom odrębnym dotyczącym gospodarki energetycznej i ochrony środowiska, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnej zgodnie z ust. 3;
- 6) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej.

2. Dopuszcza się realizację sieci na wszystkich terenach na zasadach określonych przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odnawialnych źródeł energii:

- 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem ustalenia w pkt 2:
 - a) o mocy elektrycznej większej niż 500 kW lub o mocy cieplnej większej niż 500 kW dla terenów oznaczonych symbolami: U-PP-PS, PP-PS, PP-PS-IC, PP-PS-IO, IO, Z-N,
 - b) o mocy elektrycznej nie większej niż 50 kW lub o mocy cieplnej nie większej niż 100 kW dla pozostałych terenów wyodrębnionych w obszarze objętym planem i nie wymienionych w lit. a;
- 2) zakazuje się instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru oraz biogazu, w tym rolniczego.

Rozdział 10.

Granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

§ 23. Następujące tereny wyznaczone liniami rozgraniczającymi stanowią tereny inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu ponadlokalnym:
 - a) teren drogi głównej oznaczony symbolem 3KDG – ul. Konstantynowska – stanowiący fragment drogi powiatowej DP nr 5102E,
 - b) teren stacji gazowej oznaczony symbolem 1IGS związanej z przyłączem gazowym wysokiego ciśnienia stanowiących inwestycję towarzyszącą inwestycjom w zakresie terminalu regazyfikacyjnego skroplonego gazu ziemnego w Świnoujściu;
- 2) o znaczeniu lokalnym:
 - a) tereny obsługi komunikacji oznaczonych symbolami: 1KO, 2KO, 3KO – pętle komunikacyjne,
 - b) teren wodociągów oznaczony symbolem 1IW – komunalne ujęcie wody,
 - c) teren kanalizacji oznaczony symbolem 1IK – zagospodarowany w formie zlewni dla wozów asenizacyjnych,
 - d) tereny publicznych dróg: głównych, oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, lokalnych oznaczonych symbolem KDL, dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

Rozdział 11.

Stawka procentowa

§ 24. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązuje wysokość stawki procentowej 30%.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 25. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° ;

3) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 70%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 18 m,

b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45° ;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność: z dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m^2 ,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115° ;

3) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 2,7,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy: 30 m,

b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,

c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45° ;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

a) z drogi głównej 2KDG,

b) z dróg dojazdowych 3KDD i 4KDD,

c) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a i b dopuszcza się dojazdy.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług;

2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 590 m^2 ,

- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 85° i nie większy niż 95°;
- 3) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - b) dominanta architektoniczna o wysokości nie większej niż 20,0 m,
 - c) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - d) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 50°;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność: z drogi dojazdowej 2KDD.
- § 28.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U-PP-PS**, **2U-PP-PS** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 40,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - instalacje do produkcji energii, zgodnie z § 22 ust.3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 20 m,
 - obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
- 6) w zakresie ochrony środowiska:
- a) na terenie oznaczonym symbolem **1U-PP-PS** dopuszcza się:
 - przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
 - przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) na terenie oznaczonym symbolem **2U-PP-PS** dopuszcza się:

- przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jako rozbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładów, w których występują substancje niebezpieczne; w przypadku lokalizacji zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających wpływ na powstanie ryzyka wystąpienia awarii w istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładach:
- obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska,
- obowiązuje zastosowanie rozwiązań wykluczających powstanie skutków wobec osób oraz szkód w mieniu poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,

c) na terenie oznaczonym symbolem **2U-PP-PS** obowiązuje wzdłuż linii rozgraniczającej z terenem usług realizacja pasa zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 10,0 m;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

a) z dróg głównych 1KDG, 2KDG,

b) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się dojazdy.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS, 6U-PP-PS, 7U-PP-PS, 8U-PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 22,0 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- instalacje do produkcji energii, zgodnie z ustaleniami w §22 ust.3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 1,6,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy na terenie oznaczonym symbolem **5U-PP-PS**:

- budynków: 16 m,
- obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 16 m,

b) maksymalna wysokość zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: **3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 6U-PP-PS, 7U-PP-PS, 8U-PP-PS**:

- budynków: 20 m,
- obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30 m,
- dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

6) w zakresie ochrony środowiska:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **4U-PP-PS** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- b) na terenach oznaczonych symbolami: **5U-PP-PS**, **6U-PP-PS** w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 4,0 m;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

- a) z dróg głównych 2KDG, 3KDG,
- b) z drogi lokalnej 2KDL,
- c) z dróg dojazdowych 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD oraz z dróg publicznych położonych poza granicami planu,
- d) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a, b i c dopuszcza się dojazdy.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **9U-PP-PS**, **10U-PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) w zakresie warunków zagospodarowania:

- a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - instalacje do produkcji energii, zgodnie z §22 ust.3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20%;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 20,0 m,
 - obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30,0 m,
- b) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

6) w zakresie ochrony środowiska:

- a) na terenie oznaczonym symbolem **9U-PP-PS** w miejscu wskazanym na rysunku planu obowiązuje nasadzenie zieleni izolacyjnej o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m,
- b) na terenie oznaczonym symbolem **10U-PP-PS** na działkach nr ew. 183/16 i 184/5 obowiązuje nakaz zachowania drzew o cechach pomnikowych, tych które mają obwód pnia mierzony 1,3 m nad poziomem terenu równy lub powyżej 110 cm;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

- a) z drogi lokalnej 2KDL,
- b) z dróg dojazdowych 1KDD, 8KDD, 9KDD oraz z dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem,

c) z dróg wewnętrznych 2KR,

d) do działek nr ew. 181/2, 181/3, 181/4, 181/5 położonych w terenie oznaczonym symbolem 9U-PP-PS obowiązuje uwzględnienie dojazdów w ramach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3KO**.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS, 6PP-PS, 7PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,

b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m,

c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:

- usługi zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,

- obiekty i urządzenia towarzyszące,

- instalacje do produkcji energii, zgodnie z §22 ust. 3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) w zakresie kształtowania zabudowy:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- na terenach oznaczonych symbolami: **1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS, 6PP-PS**:

-- budynków: 20,0 m,

-- obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30,0 m,

- na terenie oznaczonym symbolem **7PP-PS**:

-- budynków: 10,0 m,

-- obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30,0 m,

b) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

6) w zakresie ochrony środowiska:

a) na terenie oznaczonym symbolem **2PP-PS** dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,

b) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

c) na terenie oznaczonym symbolem **5PP-PS** dopuszcza się lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jako rozbudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładów, w których występują substancje niebezpieczne; w przypadku lokalizacji zakładu o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej oraz wprowadzania zmian mających wpływ na powstanie ryzyka wystąpienia awarii w istniejących w dniu wejścia w życie planu zakładach,

d) na terenach oznaczonych symbolami **6PP-PS** i **7PP-PS** w zasięgu oznaczonego na rysunku planu wielkoobszarowego terenu zdegradowanego wymagającego poprawy stanu środowiska dopuszcza się działania zapobiegawcze lub naprawcze i realizację zadań związanych z poprawą stanu środowiska, o których mowa § 11;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

- a) z drogi głównej 2KDG,
- b) z dróg lokalnych 1KDL, 2KDL,
- c) z dróg dojazdowych 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD oraz z dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem,
- d) do działek nieobsługiwanych w sposób określony w lit. od a do c dopuszcza się dojazdy.

§ 32. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-PS-IC** ustala się:

1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub ciepłownictwa;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 3000 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 30,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°,

4) w zakresie warunków zagospodarowania:

- a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:
 - usługi zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku lub nie więcej niż 10% powierzchni działki w przypadku lokalizacji w odrębnym budynku usługowym,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - instalacje do produkcji energii, zgodnie z §22 ust. 3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,
- b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

5) w zakresie kształtowania zabudowy obowiązuje:

- a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków: 20,0 m,
 - obiektów budowlanych nie będących budynkiem: 30,0 m,
- b) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

6) w zakresie ochrony środowiska dopuszcza się: przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:

- a) z drogi głównej 3KDG,
- b) z drogi dojazdowej 7KDD,
- c) do działek nieobsługiwanych w sposób określony w lit. a i b dopuszcza się dojazdy,
- d) w ramach zagospodarowania terenu obowiązuje uwzględnienie dojazdu do terenu oznaczonego symbolem IIGS.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PP-PS-IO** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub gospodarowania odpadami;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;
 - 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 4) w zakresie warunków zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:
 - obiekty i instalacje związane z gospodarowaniem odpadami komunalnymi, w tym PSZOK,
 - obiekty i instalacje związane z gospodarowaniem odpadami innymi niż niebezpieczne,
 - obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - instalacje do produkcji energii, zgodnie z §22 ust.3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
 - 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 20 m,
 - b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
 - 6) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) dla gospodarki odpadami obowiązuje zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi o składowiskach odpadów;
 - 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:
 - a) z drogi lokalnej 1KD-L,
 - b) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się dojazdy.
- § 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KO**, **2KO**, **3KO** ustala się:
- 1) przeznaczenie: teren obsługi komunikacji;
 - 2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
 - 3) w zakresie warunków zagospodarowania:
 - a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - f) w ramach zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **3KO** obowiązuje uwzględnienie dojazdów do działek nr ew. 181/2, 181/3, 181/4, 181/5 położonych w terenie oznaczonym symbolem 9U-PP-PS;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
 - b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:
- a) z drogi głównej 3KDG,
 - b) z drogi lokalnej 2KDL.

§ 35. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IGS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren stacji gazowej;
- 2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 240 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 90°;
- 3) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) zagospodarowanie w formie stacji gazowej pomiarowej wysokiego ciśnienia, dopuszcza się obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,15,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 15%,
 - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0%;
- 4) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 5,0 m,
 - b) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 15°;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej: dostępność poprzez teren oznaczony symbolem **1PP-PS-IC**.

§ 36. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wodociągów;
- 2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 3) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywności zabudowy: 0,9,
 - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 20,0 m,
- b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

5) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność: z drogi lokalnej 2KDL.

§ 37. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IK** ustala się:

1) przeznaczenie: teren kanalizacji;

2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

3) w zakresie warunków zagospodarowania:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;

4) w zakresie kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;

5) w zakresie ochrony środowiska: dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

6) w zakresie obsługi komunikacyjnej: z drogi głównej 1KDG.

§ 38. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1IO** ustala się:

1) przeznaczenie: teren gospodarowania odpadami;

2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;

3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
- b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,
- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;

4) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1,2 dopuszcza się:

- obiekty i urządzenia towarzyszące,
- instalacje do produkcji energii, zgodnie z §22 ust. 3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,

b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,

- e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
 - c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
- 6) w zakresie ochrony środowiska:
 - a) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) obowiązuje zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi o składowiskach odpadów;
- 7) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) z dróg lokalnych 1KDL, 2KDL,
 - b) z drogi publicznej klasy dojazdowej 1KDD,
 - c) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a i b dopuszcza się dojazdy.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania: obowiązuje zakaz zabudowy, z wyłączeniem budowli i działań niezbędnych dla ochrony przed zanieczyszczeniem terenu związanym z sąsiedztwem terenu oznaczonego symbolem 2Z-N wchodzącego w skład rozpoznanego wielkoobszarowego terenu zdegradowanego, o którym mowa w §8.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren lasu;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania: obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci infrastruktury technicznej o ile ich lokalizacja nie będzie naruszała przepisów odrębnych.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni;
- 2) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 800 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 3) w zakresie warunków zagospodarowania:
 - a) obowiązuje zakaz budowy obiektów budowlanych, z wyłączeniem inwestycji z zakresu łączności publicznej i sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **2Z, 3Z** nakazuje się nasadzenie zielni izolacyjnej.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z-N, 2Z-N** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zieleni lub niesklasyfikowany (teren gospodarki odpadami historycznymi - wielkoobszarowy teren zdegradowany);
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren produkcji energii;
- 3) w zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - a) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2500 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 25,0 m,

- c) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 115°;
- 4) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) obowiązuje rekultywacja terenu zgodnie z przepisami odrębnymi: dopuszcza się działania zapobiegawcze lub naprawcze i realizację zadań związanych z poprawą stanu środowiska, o których mowa w §11,
- b) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1, 2 dopuszcza się:
- obiekty i urządzenia towarzyszące,
 - instalacje do produkcji energii, zgodnie z ustaleniami w §22 ust. 3 pkt 1 lit. a, pkt 2, w tym magazyny energii,
 - warunkiem realizacji zagospodarowania, o którym mowa w tiret drugie jest wcześniejsze przeprowadzenie rekultywacji terenu,
 - wyklucza się możliwość realizacji zagospodarowania, o którym mowa w tiret drugie, w przypadku konieczności usuwania drzewostanu wprowadzonego w ramach rekultywacji terenu,
- c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,01,
- d) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,9,
- e) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 10%,
- f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5%;
- 5) w zakresie kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
- b) zakaz stosowania od frontu działki dachów asymetrycznych, lukarn i facjat dachowych o powierzchni większej niż połowa połaci dachu,
- c) dachy o nachyleniu połaci nie większym niż 45°;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej dostępność:
- a) z drogi dojazdowej 1KDD oraz z dróg publicznych położonych poza obszarem objętym planem;
- b) do działek nie obsługiwanych w sposób określony w lit. a dopuszcza się dojazdy.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDG, 2KDG, 3KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania:
- a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających:
- dla terenu 1KDG nie mniej niż 23,5 m i nie więcej niż 44,0 m,
 - dla terenu 2KDG nie mniej niż 11,4 m i nie więcej niż 27,0 m,
 - dla terenu 3KDG nie mniej niż 15,0 m i nie więcej niż 22,5 m,
- c) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1,2, dopuszcza się:
- chodnik,
 - ścieżkę rowerową,
 - elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 44. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi lokalnej;
- 2) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 1KD-L nie mniej niż 21,7 m i nie więcej niż 33,3 m,
- dla terenu 2KD-L nie mniej niż 15,0 m i nie więcej niż 40,0 m,

c) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- chodnik,
- ścieżkę rowerową,
- elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 45. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD** ustala się:

1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 1KDD nie mniej niż 12,8 m i nie więcej niż 16,0 m,
- dla terenu 2KDD nie mniej niż 16,2 m i nie więcej niż 34,6 m, zakończenie placem do zawracania,
- dla terenu 3KDD nie mniej niż 11,5 m i nie więcej niż 25,7 m,
- dla terenu 4KDD nie mniej niż 12,9 m i nie więcej niż 27,0 m,
- dla terenu 5KDD nie mniej niż 13,7 m i nie więcej niż 17,2 m,
- dla terenu 6KDD nie mniej niż 12,5 m i nie więcej niż 18,2 m,
- dla terenu 7KDD nie mniej niż 15,0 m i nie więcej niż 34,4 m,
- dla terenu 8KDD nie mniej niż 19,1 m i nie więcej niż 20,7 m,
- dla terenu 9KDD nie mniej niż 8,0 m i nie więcej niż 17,0 m, zakończenie placem do zawracania,

c) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- chodnik,
- ścieżkę rowerową,
- elementy technicznego wyposażenia drogi.

§ 46. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KR, 2KR, 3KR** ustala się:

1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) w zakresie warunków zagospodarowania:

a) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się infrastrukturę techniczną niezwiązaną z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego,

b) szerokość w liniach rozgraniczających:

- dla terenu 1KR nie mniej niż 4,0 m i nie więcej niż 9,0 m,
- dla terenu 2KR nie więcej niż 4,0 m,
- dla terenu 3KR nie więcej niż 15,9 m,

c) w ramach przeznaczenia, o którym mowa w pkt 1 dopuszcza się:

- chodnik,

- elementy technicznego wyposażenia drogi,
- ulicę jednoprzestrzenną.

Rozdział 13.

Przepisy końcowe

§ 47. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/583/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 9 lutego 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 1532).

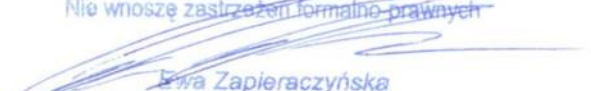
§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.



Z-ca Naczelnika Wydziału
Urbanistyki, Gospodarki Przestrzennej
i Geodezji

Sylwia Kotecka

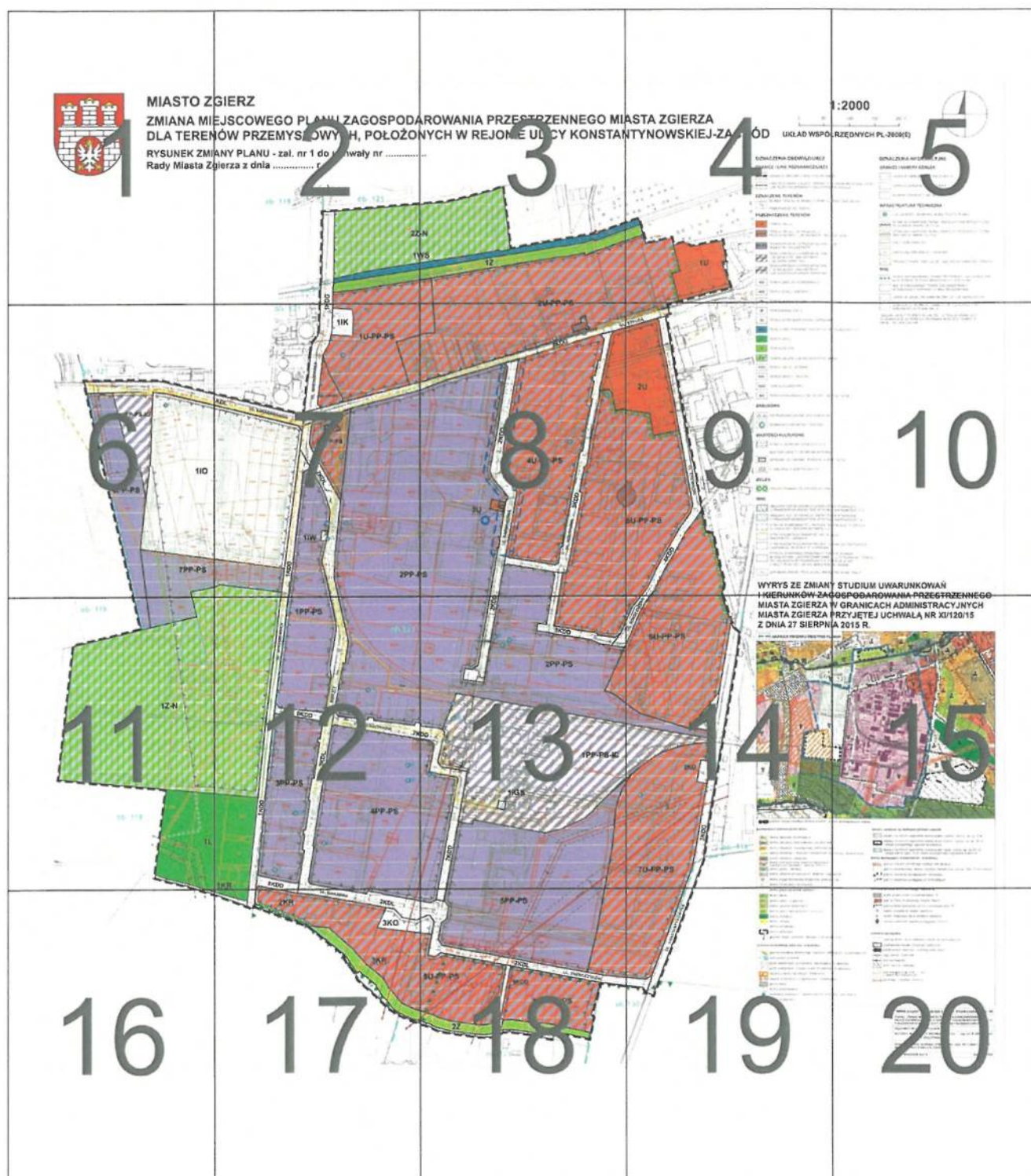
Nie wnoszę zastrzeżeń formalno-prawnych

Ewa Zapieraczyńska
radca prawny

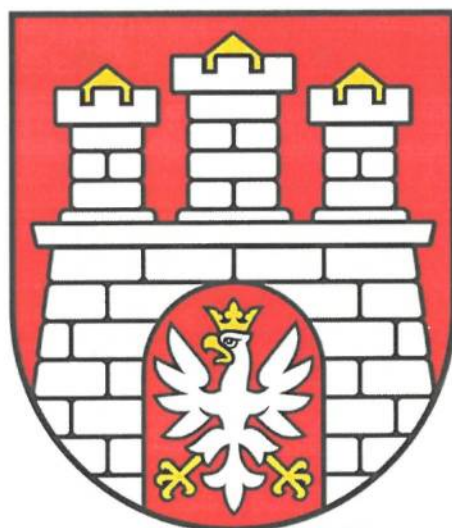
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Zgierza

z dnia.....2025 r.

Rysunek planu 1:2000





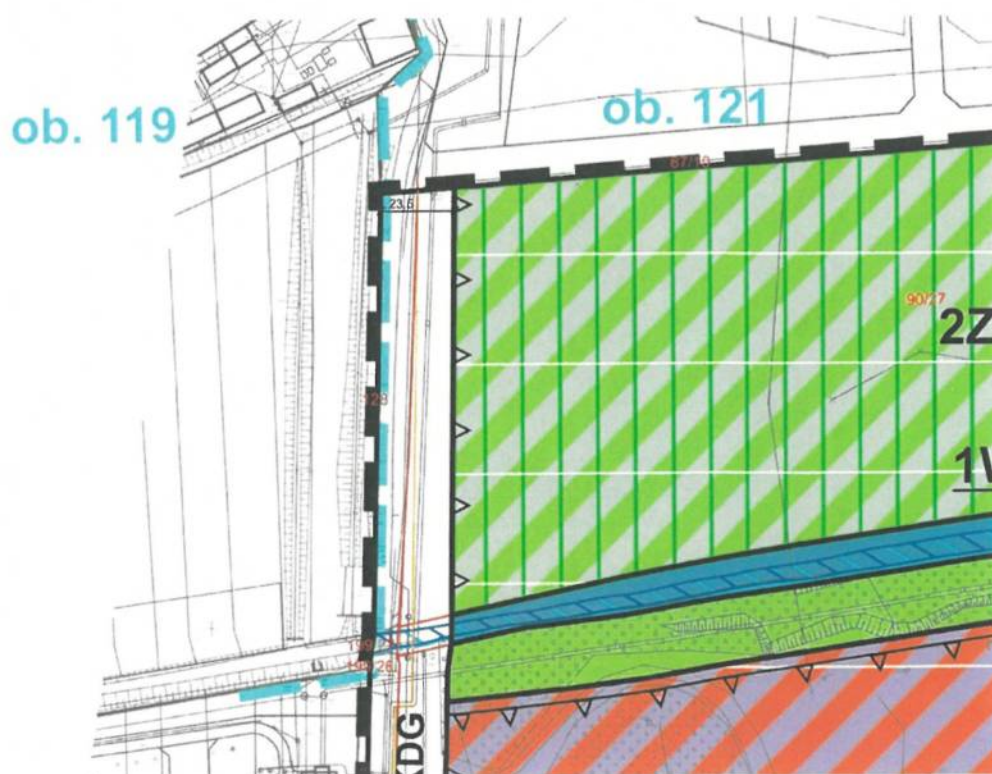
MIASTO Z
ZMIANA M.
DLA TEREN
RYSUNEK ZMI
Rady Miasta Zg

Rysunek planu - fragment nr 1

GIERZ

EJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH, POŁOŻONYCH W GIERZ

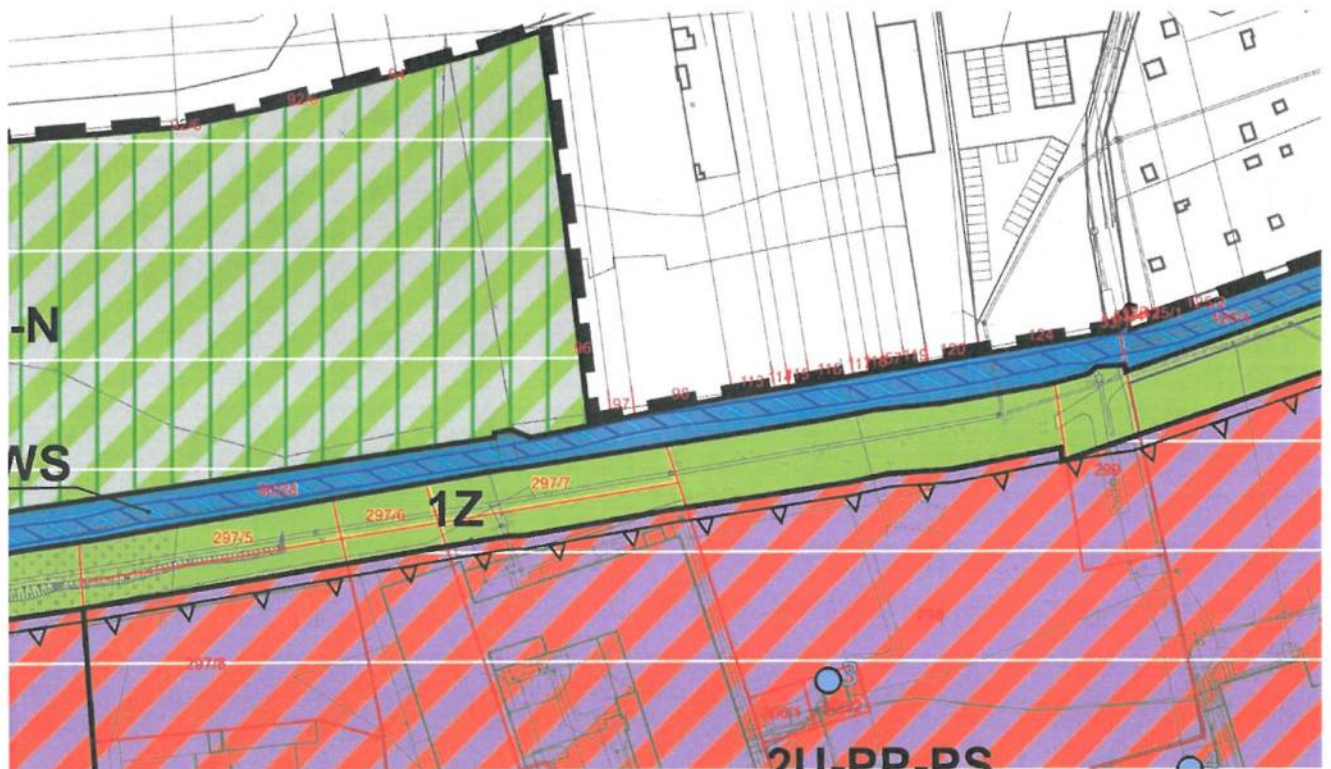
**ANY PLANU - zał. nr 1 do uchwały nr
gierza z dnia r.**



Rysunek planu - fragment nr 2

AROWANIA PRZESTRZENNEGO M... NYCH W REJONIE ULICY KONSTAN

...



Rysunek planu - fragment nr 3

ASTA ZGIERZA NTYNOWSKIEJ-ZACHÓD

0 50

UKŁAD WSPÓŁ



OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

GRANICE I LINIE ROZGRANICZAJĄCE

-  GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANE
-  LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O R LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPOD

OZNACZENIE TERENÓW

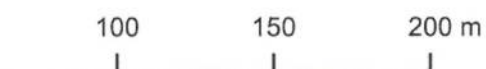
-  NUMER TERENU W RAMACH DANEGO
-  PRZEZNACZENIE TERENU

PRZEZNACZENIE TERENÓW

-  U TEREN USŁUG
-  U-PP-PS TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAG
-  PP-PS TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ L SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
-  PP-PS-IC TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB CIEPŁOWNICTWA
-  PP-PS-IO TEREN PRODUKCJI PRZEMYSŁOWEJ LUB SKŁADÓW I MAGAZYNÓW LUB GOSPODAROWANIA ODPADAMI
-  KO TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
-  IGS TEREN STACJI GAZOWEJ
-  IW TEREN WODOCIĄGÓW

Rysunek planu - fragment nr 4

1:2000



WZKŁADNIKOWYCH PL-2000(6)

OZNACZENIA INFORMACYJNE

GRANICE I NUMERY DZIAŁEK

M		GRANICE OBRĘBÓW GEODEZYJNYCH
WYKAZEM PRZEZNACZENIU WYKAZEM		GRANICE EWIDENCYJNE DZIAŁEK
PRZEZNACZENIA		NUMERY EWIDENCYJNE DZIAŁEK

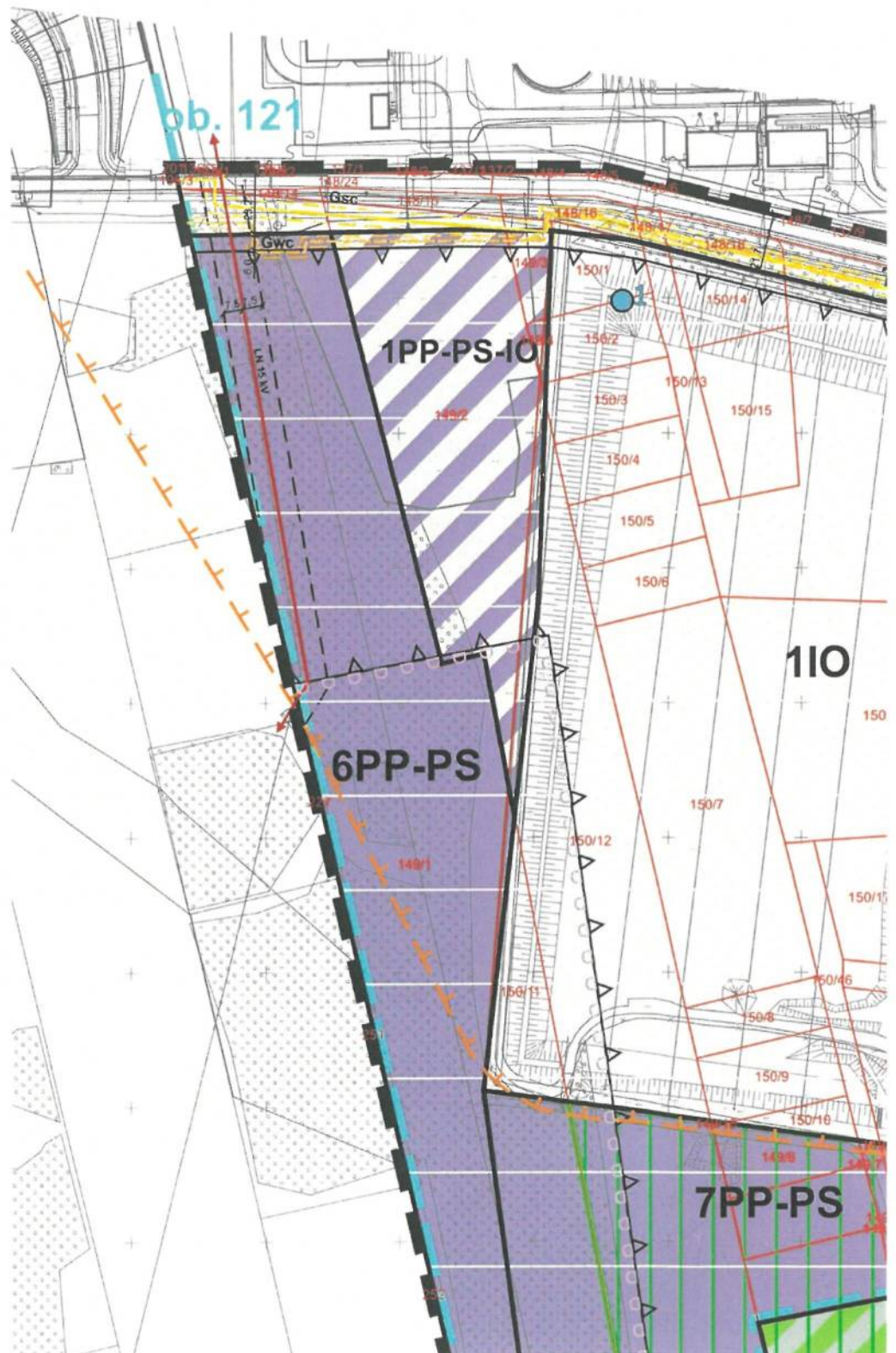
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

		UJĘCIA WODY (NUMERACJA WG TEKSTU PLANU)
		ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV
WYKAZEM		ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV
WYKAZEM		SIEĆ CIEPŁOWNICZA
UB		GAZOCIĄG ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
		PROJEKTOWANE PRZYŁĄCZE GAZOWE WYSOKIEGO CIŚNIENIA

INNE

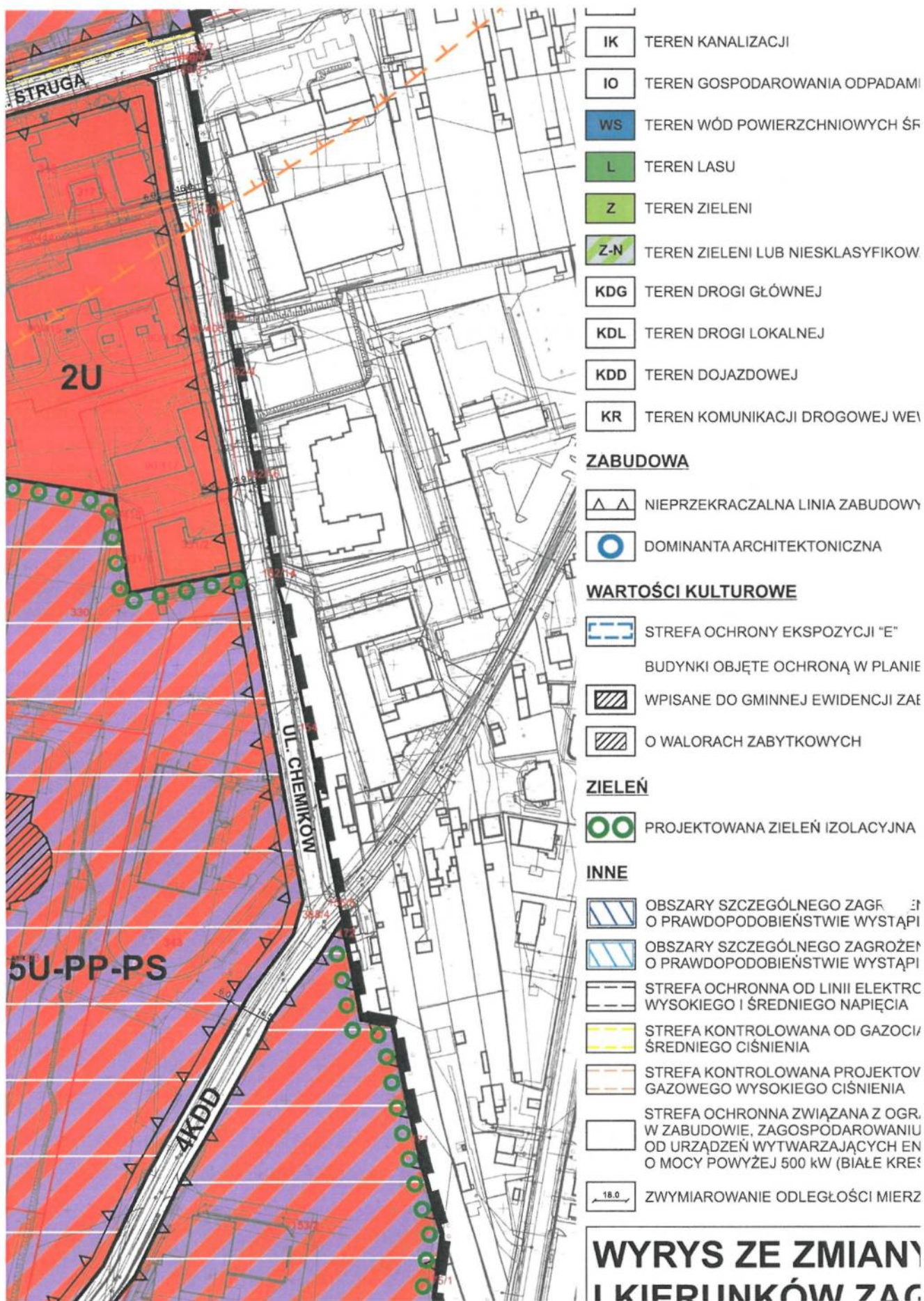
	GRANICA KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO "LAS OKRĘGLICKI", KOD JEDNOSTKI KRAJOBRAZOWEJ 10-318.19-164
	WIELKOBSZAROWY TEREN ZDEGRADOWANY WYMAGAJĄCY POPRAWY STANU ŚRODOWISKA
	GRANICA GRUNTÓW SŁABONOŚNYCH LUB NIENOŚNYCH

Rysunek planu - fragment nr 5



Rysunek planu - fragment nr 6





Rysunek planu - fragment nr 9



GRANICA UDOKUMENTOWANEGO ZŁOŻA SUROWCÓW
MINERALNYCH "PIASKOWICE"

OBSZAR OBJĘTY PLANEM W CAŁOŚCI ZLOKALIZOWANY JEST
W GRANICACH GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH
NR 401 NIECKA ŁÓDZKA

I

WÓDLĄDOWYCH

ANY

WNEŹRZNEJ

,

::

WYTKÓW

WIA POWODZIĄ
ENIA POWODZI 10%

WIA POWODZIĄ
ENIA POWODZI 1%

ENERGETYCZNYCH

GU

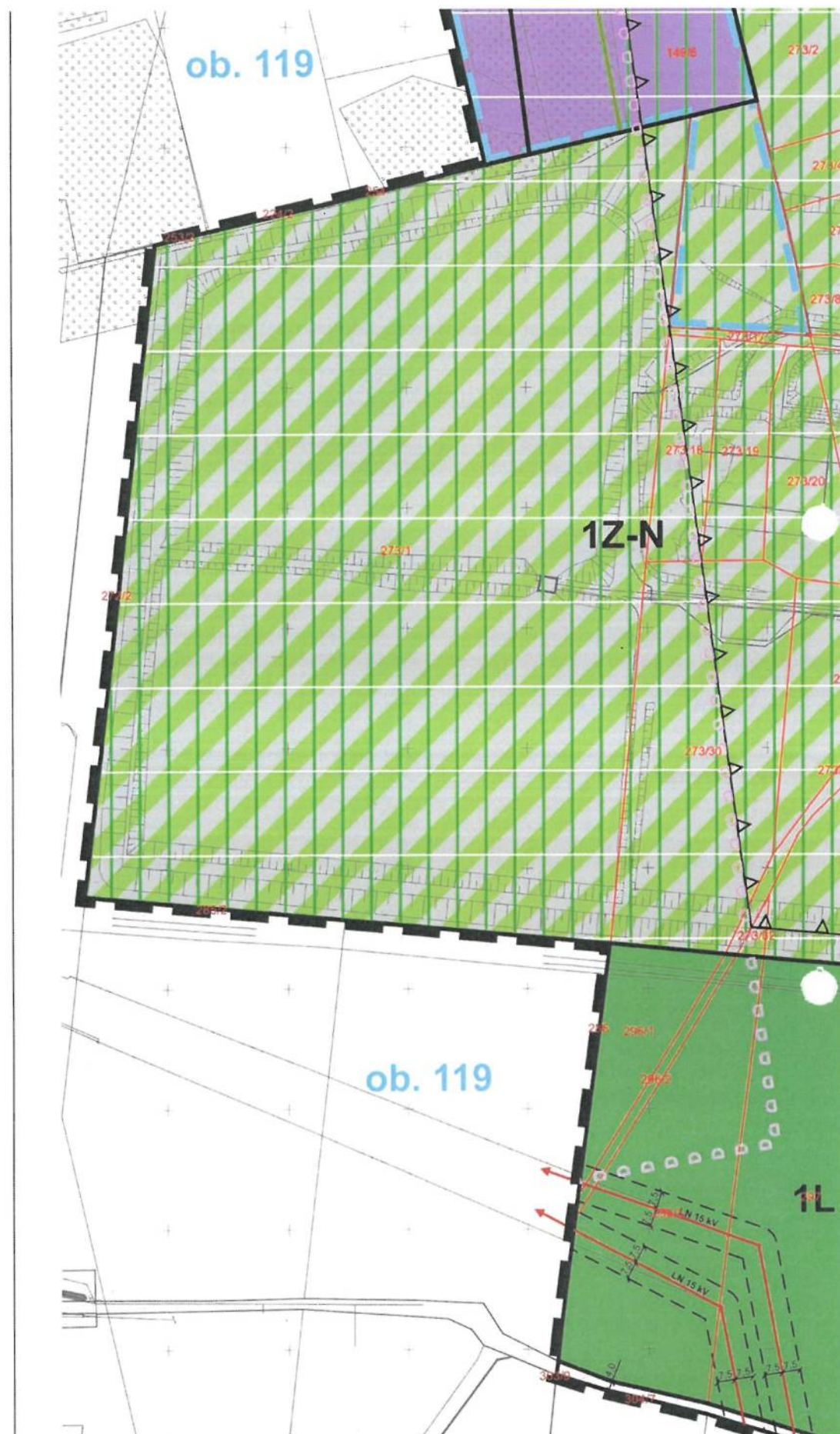
ANEGO PRZYŁĄCZA

ANICZENIAMI
I I UŻYTKOWANIU TERENU
IERGIĘ Z OZE
SKOWANIE)

ONE W METRACH

Y STUDIUM UWARUNKOWAŃ POSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

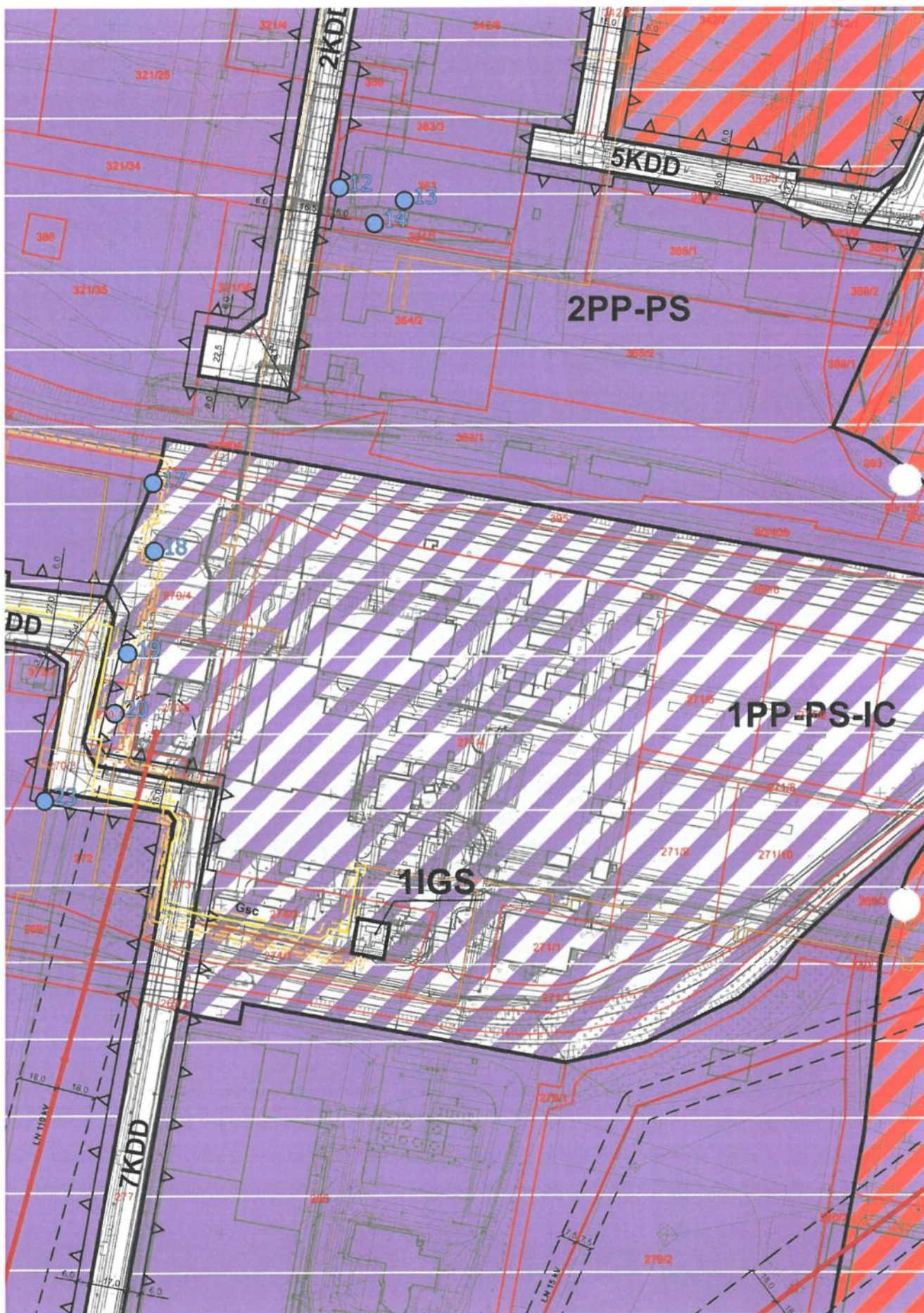
Rysunek planu - fragment nr 10



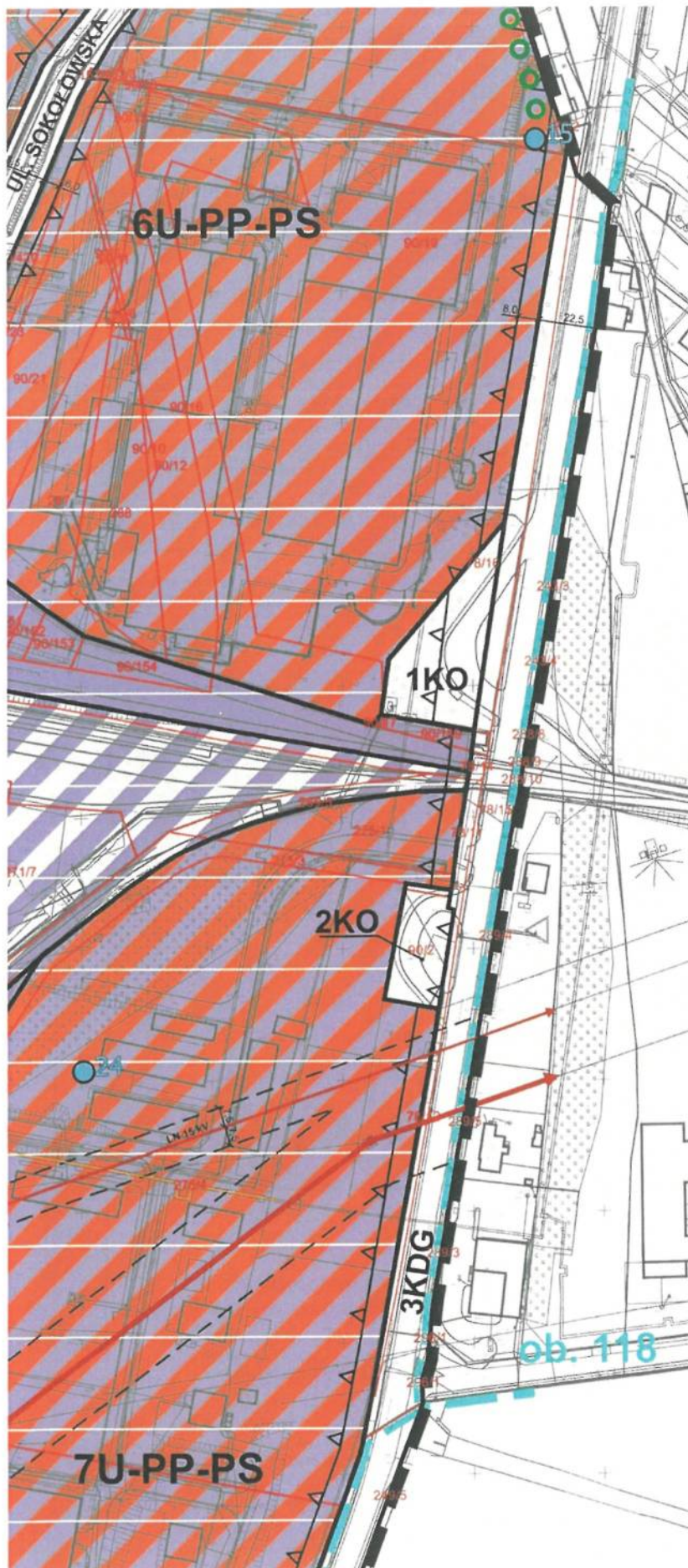
Rysunek planu - fragment nr 11



Rysunek planu - fragment nr 12



Rysunek planu - fragment nr 13



MIASTA ZGIERZA I MIASTA ZGIERZA I Z DNIA 27 SIERPNI

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANOWANIEM



granice obszaru objętego zmianą studium - granice postulowanego przeznaczenia terenu

postulowane przeznaczenie terenu

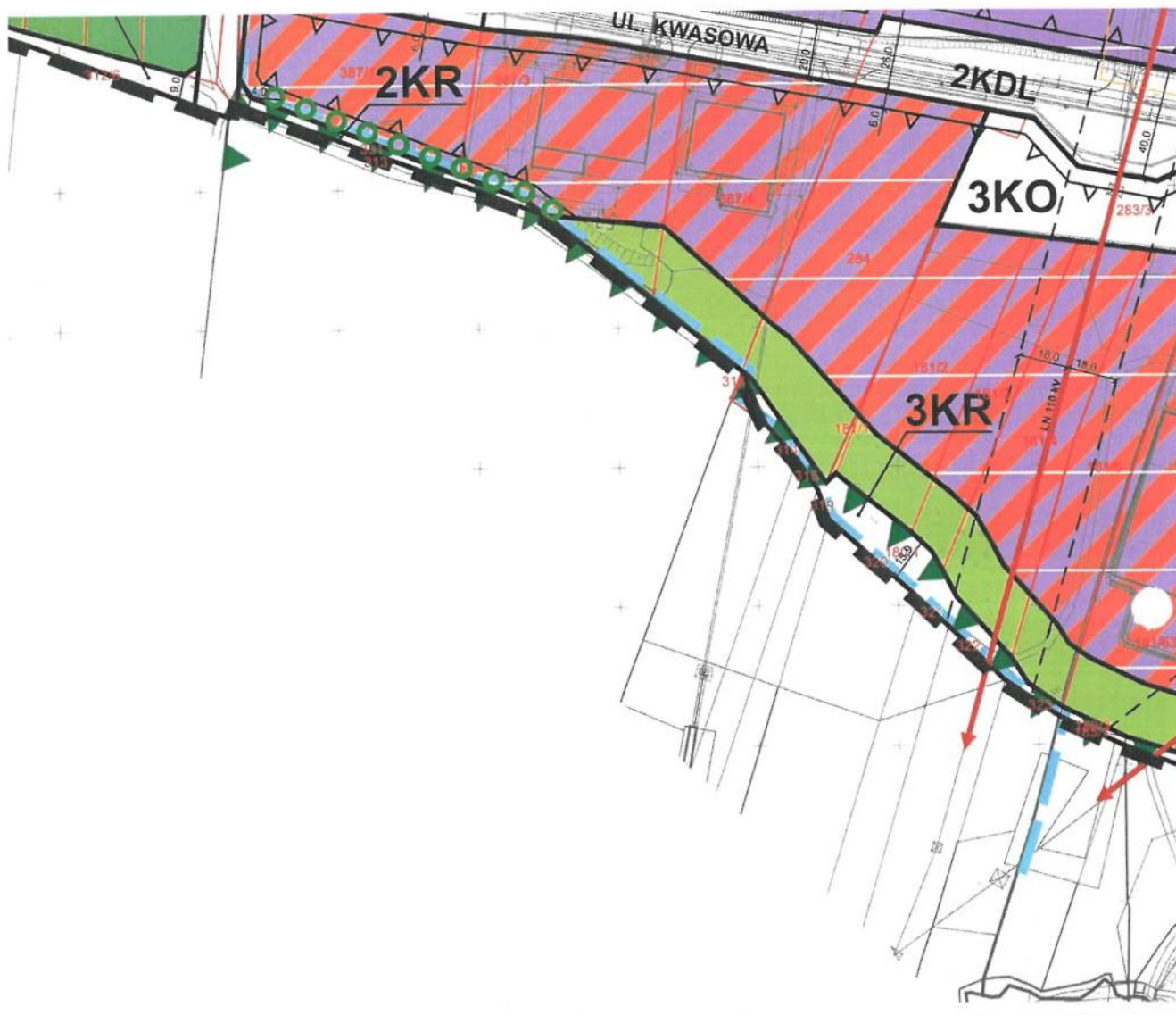
MU	tereny zabudowy śródmiejskiej
MW	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MNR	tereny zabudowy z obiektami mieszkalnymi dla
U/U*	tereny zabudowy usługowej
UC	tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ²
US	tereny sportu i rekreacji
P	tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów
UP	tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej
IT	tereny infrastruktury technicznej

Rysunek planu - fragment nr 14

Strona 16



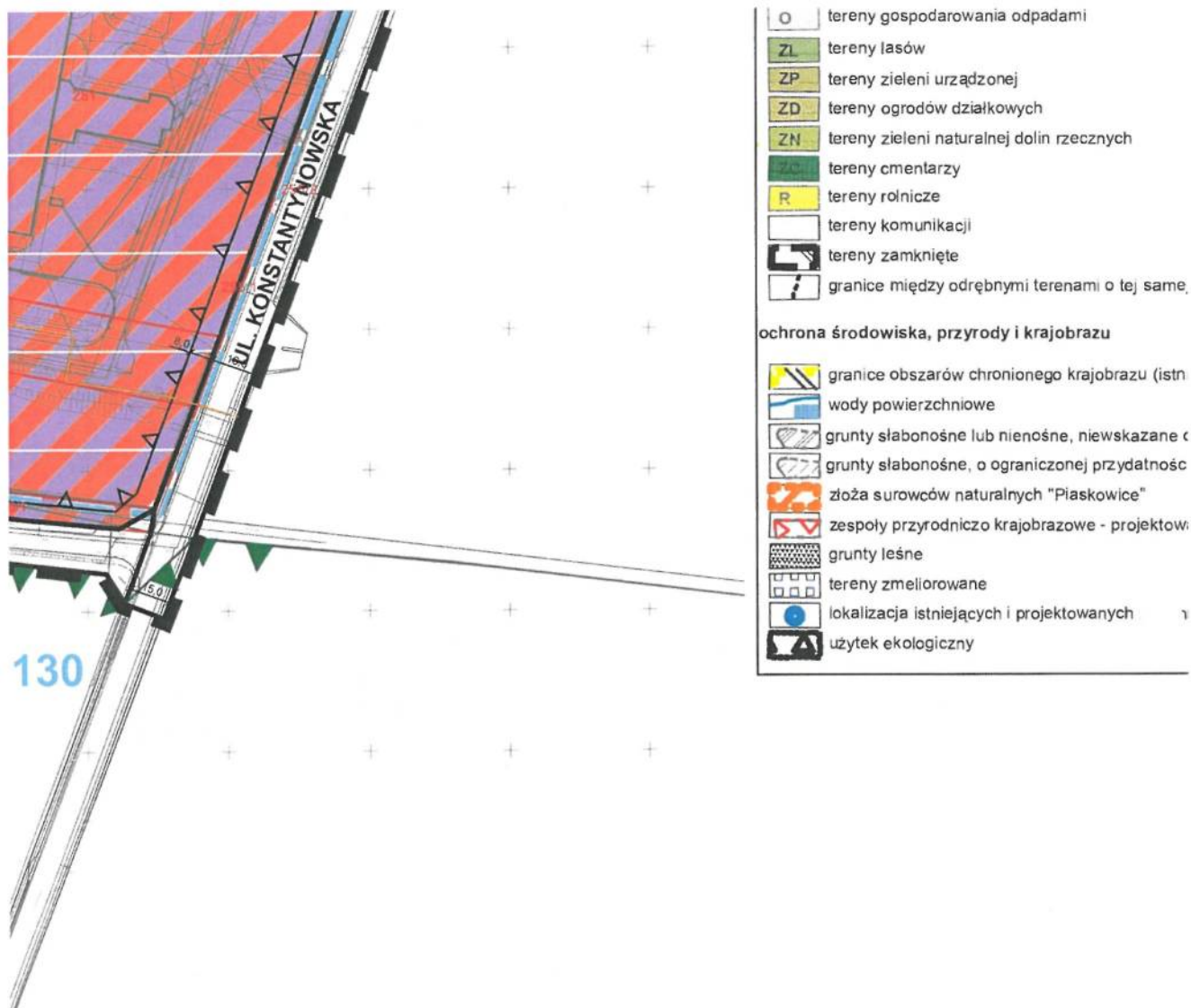
Rysunek planu - fragment nr 16



Rysunek planu - fragment nr 17



Rysunek planu - fragment nr 18



Rysunek planu - fragment nr 19

ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

	strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"
	granica Parku Kulturowego "Miasto Tkaczy"
	granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
	obiekty wpisane do rejestru zabytków
	obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków
	miejsca pomników zagłady podlegające ochronie

ustalenia szczególne

funkcji		rezerwa terenu na ponadlokalne inwestycje komunikacyjne
		podstawowe obszary przestrzeni publicznej
ejących i projektowanych)		pasaż pieszo-rowerowy - przebieg postulowany
		ciągi piesze i rowerowe
to zabudowy		linie tramwajowe
i do zabudowy		teren bocznic kolejowych
ane		linie energetyczne 220kV i 110kV z pasem technologicznym
		gazociągi wysokiego ciśnienia
ków małej retencji		

"WMW-projekt" s.c., 90-006 Łódź, ul. Piotrkowska 116 m. 49

ZGIERZ - ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA DLA TERENÓW PRZEMYSŁOWYCH, POŁOŻONYCH W REJONIE ULICY KONSTANTYNOWSKIEJ-ZACHÓD

PRZEDMIOT RYSUNKU: RYSUNEK PLANU

**AUTORZY: dr inż. arch. D. MIROWSKA-WALAS, mgr inż. A. ZBUCZYŃSKI
mgr inż. V. ZBUCZYŃSKA**

**PODKŁAD: LICENCJA NR6642.1758.2025.MD_1020_PP Z DNIA 17.04.2025
WYDANA PRZEZ STAROSTĘ ZGIERSKIEGO**

DATA: WRZESIEŃ 2025 R.

SKALA: 1:2000

Rysunek planu - fragment nr 20

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Zgierza

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozstrzygnięcia uwagi przez Prezydenta Miasta Zgierza		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	7.	8.	9.
1.	16.06.2025 r.	[...]	Dla terenu 2PP-PS uzupełnienie oznaczenia o symbol „O” lub „IO”, w celu wyeliminowania wątpliwości co do możliwości kontynuacji prowadzonej na działce nr ew. 321/12, obręb 0121 od 2015 r. działalności w zakresie gospodarowania odpadami (z wyłączeniem składowisk odpadów), zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Łódzkiego z dnia 21.07.2015 r. – pozwolenia na wytwarzanie oraz zezwolenia na zbieranie i przetwarzanie odpadów.	teren 2PP-PS		X	uwaga nieuwzględniona kontynuacja działalności możliwa jest dla istniejących w dniu wejścia w życie planu przedsięwzięć na podstawie zapisów par. 7 pkt 4 i 5 projektu zmiany miejscowego planu
2.	16.06.2025 r.	...	W celu umożliwienia na działce nr 371, obręb 0121, na której historycznie prowadzona była działalność związana z	teren 4PP-PS		X	2.1 uwaga nieuwzględniona Projekt zmiany miejscowego planu kontynuuje założenia obowiązującego miejscowego planu w zakresie

			gospodarowaniem odpadami i ponownego prowadzenia takiej działalności (z wyłączeniem składowisk odpadów) wnioskuje się o: 2.1 Na terenie 4PP-PS dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w tym przedsięwzięć w zakresie zbierania i przetwarzania odpadów, z wyłączeniem składowisk odpadów i uzupełnienie oznaczenia terenu o symbol „O” lub „OI”.				niedopuszczania powstawania nowych przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz związanych z gospodarką odpadami
			2.2 Uzupełnienie zapisów §31 pkt 6) ppkt 4 poprzez wskazanie w tym punkcie terenu 4PP-PS.			X	2.2 uwaga nieuwzględniona Przedmiotowy teren nie został uznany za wielkoobszarowy teren zdegradowany wymagający poprawy stanu środowiska, ponieważ nie spełnia warunków określonych w definicji zawartej w §2 pkt 9 tekstu planu
3.	24.06.2025 r.	[...]	3.1 Zmiana treści §29 pkt 6 lit. a rozdziału 12 projektu zmiany planu na „na terenie oznaczonym symbolem 4U-PP-PS i 7U-PP-PS dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko”.	teren 7U-PP-PS		X	3.1 uwaga nieuwzględniona Wskazany zapis pozostawiono bez zmian - projekt zmiany miejscowego planu kontynuuje założenia obowiązującego miejscowego planu w zakresie niedopuszczania powstawania nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

			3.2 Usunięcie z §29 pkt 1) projektu zmiany planu treści „<i>teren usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów</i>” oraz przywrócenie treści §24 ust 2 pkt 1) obecnego planu z symbolem 7P/U, przeznaczenie podstawowe: „<i>tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</i>”.	tereny 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS, 6U-PP-PS, 7U-PP-PS (poprzednio 7P/U), 8U-PP-PS		X	3.2 uwaga nieuwzględniona wnioskowane nazewnictwo przeznaczenia podstawowego jest niezgodne z Rozporządzeniem MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 2404)
			3.3 Dopisanie w §29 pkt 2) projektu zmiany planu treści „<i>oraz obiekty i urządzenie towarzyszące</i>”, co jest treścią § 24 ust. 2 pkt 2).	tereny 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS, 6U-PP-PS, 7U-PP-PS, 8U-PP-PS		X	3.3 uwaga nieuwzględniona wnioskowane nazewnictwo przeznaczenia podstawowego jest niezgodne z Rozporządzeniem MRiT z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 2404)
			3.4 Usunięcie z §31 pkt 1) projektu zmiany planu zapisu „<i>teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów</i>” oraz przywrócenie treści §20 ust. 2 pkt 2) lit. b) obecnego planu z symbolem 7P, przeznaczenie podstawowe: „<i>tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów</i>”.	tereny 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS, 4PP-PS, 5PP-PS (poprzednio 7P), 6PP-PS, 7PP-PS		X	3.4 uwaga nieuwzględniona wnioskowane nazewnictwo przeznaczenia podstawowego jest niezgodne z Rozporządzeniem MRiT z dnia 7 grudnia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 2404)
			3.5 Dopisanie w §31 pkt 2 projektu zmiany planu treści „<i>oraz obiekty i</i>	tereny 1PP-PS, 2PP-PS, 3PP-PS,		X	3.5 uwaga nieuwzględniona wnioskowane nazewnictwo przeznaczenia podstawowego

			urządzenia towarzyszące”, co jest treścią §20 ust.2 pkt 2) lit. b) obecnego planu z symbolem 7P.	4PP-PS, 5PP- PS (poprzednio 7P), 6PP-PS, 7PP-PS			jest niezgodne z Rozporządzeniem MRiT z dnia 7 grudnia z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2024 r. poz. 2404)
			3.6 W §31 pkt 6) lit. c) dotyczącym terenu 5PP-PS projektu zmiany planu przywrócenie zapisów §20 ust. 5 pkt 2) lit. a i lit. b) dotychczasowego planu: „a) obowiązuje jego zaprojektowanie, wykonanie, prowadzenie oraz likwidacja w sposób zapobiegający awariom przemysłowym i ograniczający ich skutki dla ludzi oraz środowiska, b) obowiązuje zastosowanie rozwiązań wykluczających powstanie skutków wobec osób oraz szkód w mieniu poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny”.	teren 5PP-PS		X	3.6 uwaga nieuwzględniona Zrezygnowano ze wskazanych zapisów, ponieważ całe ustalenie (łącznie z treścią pozostawioną dla terenu 5PP- PS) nie było wewnętrznie spójne w odniesieniu do zakresu, w jakim plan dopuszcza lokalizację zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jednocześnie treść wskazanych zapisów wynika z przepisów odrębnych
			3.7 Umożliwienie realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w celu	teren 7U-PP-PS		X	3.7 uwaga nieuwzględniona Projekt zmiany miejscowego planu kontynuuje założenia obowiązującego miejscowego planu w zakresie niedopuszczania powstawania nowych przedsięwzięć mogących znacząco

			umożliwienia wznowienia działalności Fabryki żelatyny.				oddziaływać na środowisko oraz związanych z gospodarką odpadami.
			3.8 Uzupełnienie postulowanego terenu projektu zmiany planu w jego załączniku graficznym/rysunku, ponieważ nie jest zgodne z oznaczeniem terenu wskazanym jego treścią i jego częścią graficzną	brak wskazania terenu		X	3.8 uwaga nieuwzględniona Brak wskazania terenu uniemożliwia stwierdzenie jakiego terenu dotyczą podnoszone niespójności
4.	24.06.2025 r.	[...]	Zapytanie o możliwość uzyskania decyzji środowiskowej pod kątem zbierania i przetwarzania odpadów w większym zakresie kodów niż wg obecnej decyzji na zbieranie odpadów	2PP-PS działki nr ew. 321/30 i 321/20 obręb 121		X	uwaga nieuwzględniona Uwaga nie zawiera sformułowań kwestionujących konkretne zapisy projektu planu. Natomiast zgodnie z §7 pkt 5 „ <i>dopuszcza się w ramach istniejących przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami rozbudowę i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych i instalacji oraz budowę nowych obiektów i instalacji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym zbieraniem, transportem i przetwarzaniem</i> ”
5.	24.06.2025 r.	[...]	Zapytanie o możliwość uzyskania decyzji środowiskowej pod kątem zbierania i przetwarzania odpadów w większym zakresie kodów niż wg obecnej decyzji na zbieranie odpadów	2PP-PS działki nr ew. 306, 307, 308/1, 321/16, 321/20, 321/20 i 321/30 obręb 121		X	uwaga nieuwzględniona Uwaga nie zawiera sformułowań kwestionujących konkretne zapisy projektu planu. Natomiast zgodnie z §7 pkt 5 „ <i>dopuszcza się w ramach istniejących przedsięwzięć związanych z gospodarowaniem odpadami</i> ”

							rozbudowę i przebudowę istniejących w dniu wejścia w życie planu obiektów budowlanych i instalacji oraz budowę nowych obiektów i instalacji związanych z gospodarowaniem odpadami, w tym zbieraniem, transportem i przetwarzaniem”
6.	30.06.2025 r.	[...]	Usunięcie zapisu §29 pkt. 6) lit. a projektu zmiany planu	teren 4U-PP-PS		X	uwaga nieuwzględniona uwaga sprzeczna z uwagą nr 3.1, w której wnioskowano o dodatkowe uwzględnienie we wskazanym ustaleniu terenu 7U-PP-PS. Kwestionowane w uwadze ustalenie szczegółowe, tak jak wszystkie ustalenia szczegółowe dotyczące konkretnych terenów należy czytać łącznie z ustaleniami ogólnymi dotyczącymi całego obszaru, w tym przypadku odnoszącymi się do ustaleń w zakresie ochrony środowiska i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zawartych w §7.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Zgierza

z dnia.....2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Miasta Zgierza stwierdza, że:

§ 1. Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały ustala się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii należących do zadań własnych gminy.

§ 2. 1. Ustala się, że źródłem finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w §1 będą:

- a) środki własne gminy,
- b) środki pozyskane z funduszy Unii Europejskiej,
- c) środki pozyskane z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej,
- d) kredyt bankowy.

2. Ustala się możliwość wykorzystania innych źródeł finansowania nie wymienionych w ust. 1, w tym również finansowania inwestycji ze środków prywatnych.

§ 3. Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zgierza

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę.

UZASADNIENIE

Niniejsze uzasadnienie do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód, zwanej dalej planem, sporządza się na podstawie art. 15 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Przedmiotowa uchwała, do której sporządza się niniejsze uzasadnienie, dotyczy zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, którego granice szczegółowo określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.

Niniejsza uchwała podejmowana jest w ramach procedury planistycznej, która została zainicjowana uchwałą Nr LXVI/919/2023 Rady Miasta Zgierza z dnia 31 sierpnia 2023 roku w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód.

Celem regulacji zawartych w projekcie planu jest weryfikacja ustaleń zawartych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza dla terenów przemysłowych, położonych w rejonie ulicy Konstantynowskiej – Zachód zatwierdzonego uchwałą Nr XLIV/583/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 9 lutego 2022 r. (Dz. Urz. Woj. Łódzkiego z 2022 r., poz. 1532) w dostosowaniu do aktualnych zamierzeń inwestycyjnych oraz aktualnych przepisów.

Zakres sporządzanego projektu planu odpowiada problematyce wyszczególnionej w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Jego treść merytoryczna uwzględnia zagospodarowanie określone w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zgierza przyjętego Uchwałą nr XI/120/15 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 sierpnia 2015 r., a także wymogi obowiązujących przepisów oraz wnioski złożone przez instytucje i wynikające z treści uzyskanych uzgodnień i opinii.

W ramach obszaru objętego projektem planu wyróżniono następujące przeznaczenia terenów:

- tereny usług oznaczone symbolem **U**;
- tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczone symbolem **U-PP-PS**;
- tereny produkcji przemysłowej lub składów i magazynów oznaczone symbolem **PP-PS**;
- teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub ciepłownictwa oznaczony symbolem **PP-PS-IC**;
- teren produkcji przemysłowej lub składów i magazynów lub gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **PP-PS-IO**;
- tereny obsługi komunikacji oznaczone symbolem **KO**;
- teren stacji gazowej oznaczonych symbolem **IGS**;
- teren wodociągów oznaczony symbolem **IW**;
- teren kanalizacji oznaczony symbolem **IK**;
- teren gospodarowania odpadami oznaczony symbolem **IO**;
- teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **WS**;

- teren lasu oznaczony symbolem **L**;
- tereny zieleni oznaczone symbolem **Z**,
- tereny zieleni lub niesklasyfikowane oznaczone symbolem **Z-N**;
- tereny dróg głównych oznaczone symbolem **KDG**;
- teren drogi lokalnej oznaczony symbolem **KDL**;
- tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolem **KDD**;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone symbolem **KR**.

Projekt planu uwzględnia wymogi wynikające z:

- art. 1 ust. 2, 3 i 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, środowiska, przyrody i krajobrazu, ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, kształtowania przestrzeni publicznych, granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego określono w rozdziałach 3, 4, 6, 10 tekstu planu.

Szczegółowe analizy dotyczące ochrony środowiska (w tym gospodarowania wodami i ochrony powierzchni biologicznie czynnej), elementów środowiska kulturowego oraz bezpieczeństwa ludności zostały przeprowadzone w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1112, 1881, 1940), oraz były przedmiotem opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Łodzi oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zgierzu.

Zgodnie z Audytem krajobrazowym województwa łódzkiego południowo-zachodni fragment obszaru objętego planem położony jest w zasięgu krajobrazu priorytetowego „Las Okręglicki”, kod jednostki krajobrazowej 10-318.19-164. W zagospodarowaniu ww. fragmentu uwzględnia się wytyczne zawarte w ww. dokumencie wynikające z tej lokalizacji m.in. poprzez wydzielenie na przedpolu lasu (położonego poza obszarem objętym planem) terenów zieleni z obowiązkiem urządzenia w formie zieleni izolacyjnej, a na terenach o innym przeznaczeniu ustalony nakaz zachowania drzew o cechach pomnikowych.

W projekcie planu przyjmuje się zasady ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, między innymi poprzez ustalenie:

- strefy ochronnej od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego i średniego napięcia,
- strefy kontrolowanej od istniejącego gazociągu średniego ciśnienia,
- strefy kontrolowanej projektowanego przyłącza gazowego wysokiego ciśnienia,
- strefy ochronnej związanej z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu od urządzeń wytwarzających energię z OZE o mocy powyżej 500 kW, której granice pokrywają się

z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych symbolami: U-PP-PS, PP-PS, PP-PS-IC, PP-PS-IO, IO, Z-N,

- obowiązku realizacji miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

Tereny wydzielone w obszarze objętym planem nie są klasyfikowane pod względem akustycznym zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi dopuszczalnego poziomu hałasu.

Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Przedmiotowy obszar stanowi kontynuację układu funkcjonalno – przestrzennego tej części miasta Zgierza. Ze względu na ustalone przeznaczenie terenów ustala się stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. – 30%.

Ustalenia projektu planu nie będą wpływać na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. W obszarze objętym planem nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

Projekt planu zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez wyznaczenie terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym: terenu drogi głównej oznaczonego symbolem 3KDG – ul. Konstantynowskiej stanowiącej fragment drogi powiatowej DP nr 5102E oraz terenu stacji gazowej oznaczonego symbolem IIGS wraz z przyłączem gazowym wysokiego ciśnienia DN 150 MOP 6,3MPa do Elektrowni PGE Energia Ciepła S.A (Decyzja Wojewody Łódzkiego Nr 7/2023, Łódź, 8 maja 2023 r.) oraz inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: terenów obsługi komunikacji oznaczonych symbolami: 1KO, 2KO, 3KO – pętli komunikacyjne, terenu wodociągów oznaczonego symbolem IIW – komunalnego ujęcie wody, terenu kanalizacji oznaczonego symbolem IIK – zagospodarowanego w formie zlewni dla wozów asenizacyjnych, terenów publicznych dróg: głównych, oznaczonych symbolami: 1KDG, 2KDG, lokalnych oznaczonych symbolem KDL, dojazdowych oznaczonych symbolem KDD.

Tereny dróg publicznych zostały ustalone wraz z wyznaczeniem ich linii rozgraniczających, klasyfikacji i parametrów. W projekcie planu ustalono także obowiązek zapewnienia potrzeb parkingowych według podanych wskaźników.

Projekt planu zabezpiecza obsługę infrastrukturą techniczną, w tym w zakresie: zaopatrzenia ludności w wodę, odprowadzania ścieków, wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w: energię elektryczną, energię ciepłą, gaz, łącza telefoniczne i teleinformatyczne oraz w zakresie gospodarki odpadami i w odniesieniu do melioracji i urządzeń wodnych (rozdziały 8, 9 tekstu planu).

Przy ustalaniu przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania i korzystania z wydzielonych terenów wzięto pod uwagę interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane postulaty w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, także ograniczenia wynikające z obowiązujących przepisów, a także przeznaczenia terenów dla celów budowlanych, inwestycyjnych ustalonego w dotychczas obowiązujących miejscowych planach. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie zmiany zagospodarowania terenów będących we władaniu osób fizycznych.

Procedura planistyczna związana ze sporządzeniem projektu planu prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z zapewnieniem udziału społeczeństwa (ogłoszenie, obwieszczenie, zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu oraz wyłożeniu do publicznego wglądu – w formie tradycyjnej oraz przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, umożliwienie składania wniosków i uwag do planu z wykorzystaniem komunikacji elektronicznej).

Podczas wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu złożono 6 uwag do projektu planu oraz 0 uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Potwierdzenie powyższego stanowi załącznik nr 2 do uchwały dotyczący rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zgłoszonych w czasie wyłożenia do publicznego.

Przy ustalaniu lokalizacji nowej zabudowy wzięto pod uwagę wymagania efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne. Przeanalizowano istniejące zagospodarowanie terenu oraz usytuowanie terenów zainwestowanych. Położenie obszaru w strukturze funkcjonalno-przestrzennej miasta i stan jego zainwestowania, wraz z wykształconym w pełni układem dróg publicznych, zapewnia bezpośrednią dostępność do układu drogowego miasta i umożliwia wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. Ustalenia planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości przemieszczania się pieszych i rowerzystów oraz wykorzystywania transportu zbiorowego. Do rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, należy dopuszczenie umieszczania w liniach rozgraniczających dróg chodników i ścieżek rowerowych. Obszar objęty planem należy generalnie uznać za przygotowany do uzupełniania zabudowy w zakresie dostępności komunikacyjnej i infrastruktury. Na całym obszarze zabezpieczono możliwość lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

- art. 15 ust. 1 pkt 2, 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Ustalenia niniejszego projektu planu są zgodne z analizą, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zatwierdzoną uchwałą Nr LXXIII/1108/2024 Rady Miasta Zgierza z dnia 21 marca 2024 r., w której wskazano, że podjęcie uchwały w sprawie zmiany obowiązującego planu z 2022 r. zostało poprzedzone analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia takiej zmiany, która jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej realizowanej przez miasto. Dodatkowo wskazano, że zakres prac nad przedmiotową zmianą planu odpowiada aktualnym potrzebom społecznym i inwestycyjnym. W związku z powyższym, kontynuacja prac nad tą zmianą jest zalecana.

W swojej treści merytorycznej projekt planu uwzględnia uniwersalne projektowanie poprzez uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa powyżej w niniejszym uzasadnieniu.

Oceniając wpływ niniejszego planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, należy podkreślić, iż ze względu na już istniejące zagospodarowanie, koszty związane z realizacją jego ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy, nie będą obciążały budżetu gminy. Ustalone w planie tereny układu komunikacyjnego zostały zmniejszone względem ustalonych w

obowiązującym planie. Obszar cechuje się wysokim stopniem uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. Powyższe potwierdza załącznik nr 3 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie oraz prognoza skutków finansowych.

- art. 67a ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Dane przestrzenne tworzone dla przedmiotowego planu stanowią załącznik nr 4 do uchwały, której dotyczy niniejsze uzasadnienie. Przedmiotowe dane obejmują: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sporządzony w trybie określonym w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co dokumentuje sporządzona dokumentacja planistyczna.



PREZIDENT
MIASTA ZGIERZA
Przemysław Stanisławski

