



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 25 marca 2013 r.

Poz. 1692

UCHWAŁA NR XXIX/276/13 RADY GMINY ZGIERZ

z dnia 31 stycznia 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu wsi Lućmierz – Południe

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j.: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 217, poz. 1281, Nr 149, poz. 887, z 2012 r. poz. 567) i art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445) oraz w związku z uchwałą Nr LV/610/10 Rady Gminy Zgierz z dnia 7 października 2010 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu wsi Lućmierz – Południe, Rada Gminy Zgierz uchwala, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu wsi Lućmierz – Południe zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1:1000, będący integralnym załącznikiem graficznym Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, będącego integralnym załącznikiem graficznym Nr 2 do uchwały.

2. Nie załącza się rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, ponieważ nie wpłynęły uwagi do planu.

3. Granice planu, o którym mowa w ust. 1, oznaczone na rysunku planu wyznaczają:

- 1) od zachodu – wschodnia granica działki o nr ewidencyjnym 273/1 (działka drogi krajowej nr 1);
- 2) od północy – północna granica działki o nr ewidencyjnym 274 (działka drogi gminnej - ulica Sadowa);
- 3) od wschodu – granica obrębu wiejskiego Lućmierz i granica Miasta Zgierz;
- 4) od południa – południowa granica działek o nr ewidencyjnym 260/47, 260/48, 260/42.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest podniesienie warunków życia mieszkańców poprzez:

- 1) ustalenie zasad udostępniania i kształtowania terenów pod zabudowę usługową, mającą na celu umożliwienie przestrzennego rozwoju wsi Lućmierz – Południe i Gminy Zgierz w rejonie skrzyżowania drogi krajowej nr 1 z drogą gminną – ulica Sadowa (docelowo w ciągu drogi wojewódzkiej), z uwzględnieniem zasad zrównoważonego rozwoju oraz z uwzględnieniem środowiska naturalnego;
- 2) określenie zasad kształtowania ładu przestrzennego poprzez świadome kształtowanie przestrzeni terenów wiejskich, szczególnie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, uporządkowanie istniejącego zagospodarowania przestrzennego oraz nadanie nowych form przestrzennych w strefach ogólnodostępnych i prywatnych przy minimalizacji sytuacji kolizyjnych, wynikających z przeznaczenia terenów dla różnych funkcji.

§ 3. Ilekróć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu wsi Lućmierz – Południe, stanowiące przepisy gminne, obejmujące obszar określony w § 1 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć ustalenia graficzne, oznaczone na rysunku w skali 1:1000, będącym załącznikiem Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) obszarze planu - należy przez to rozumieć obszar określony granicami opracowania planu, uszczegółowionymi w § 1 ust. 3;
- 5) terenie - należy przez to rozumieć najmniejszą wydzieloną jednostkę ustaleń planu, oznaczoną numerem i symbolem literowym, dla której ustalono przepisy szczegółowe;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć granicę pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg, a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
- 7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na działce linie, określające najmniejszą dopuszczalną odległość zewnętrznego lica budynku od linii rozgraniczającej ulicy, granicy działki budowlanej lub innego obiektu, zgodnie z rysunkiem planu, z wykluczeniem loggii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynku (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń), a także reklam o charakterze informacji komercyjnej o działalności obiektów i podmiotów zlokalizowanych na danej nieruchomości), które mogą być wysunięte nie więcej niż 2,0 m poza nieprzekraczalną linię zabudowy. Linia nieprzekraczalna zabudowy nie obowiązuje w przypadku lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zaliczanych do inwestycji celu publicznego i innych urządzeń związanych z obsługą infrastruktury technicznej);
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje lub będzie dominować na danym terenie, a w przypadku terenów przeznaczonych pod zabudowę obejmuje nie mniej niż 55% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych działkach w danym terenie, chyba że przepisy szczegółowe dla poszczególnych terenów - określone w rozdziale 5 stanowią inaczej;
- 9) przeznaczeniu dopuszczalnym uzupełniającym - należy przez to rozumieć ciągi komunikacyjne, dojścia piesze, place manewrowe, parkingi, drogi wewnętrzne, miejsca gromadzenia odpadów, zbiorniki retencyjne, zieleń, elementy małej architektury i inne związane z przeznaczeniem podstawowym oraz określone rodzaje przeznaczenia i urządzenia terenu w zakresie ustalonym w rozdziale 5 – ustalenia szczegółowe planu dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony;
- 10) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków położonych w obrębie działki budowlanej liczoną jako rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię tej działki budowlanej;
- 11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitych wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków o charakterze trwałym, położonych w granicach działki budowlanej do całej powierzchni tej działki budowlanej;

- 12) maksymalnej wysokości budynku – należy przez to rozumieć największy nieprzekraczalny wymiar pionowy budynku mierzony od poziomu gruntu rodzimego, przez który rozumie się poziom gruntu w odniesieniu do istniejącego, udokumentowanego jego stanu wysokościowego, określonego na mapie, do najwyższej położonej górnej powierzchni przykrycia dachu;
- 13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50%, powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą jednak niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
- 14) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
- 15) usługach turystyki – należy przez to rozumieć działalność w zakresie określonym we właściwej ustawie o usługach turystycznych;
- 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, których ewentualna uciążliwość mierzona zgodnie z przepisami szczególnymi nie przekracza terenu inwestycji, ani nie powoduje innych uciążliwości dla sąsiadów;
- 17) przedsięwzięciu mogącym zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć zamierzenie budowlane lub inną ingerencję w środowisko polegającą na przekształceniu lub zmianie sposobu wykorzystania terenu, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko, lub dla których obowiązek sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko może być stwierdzony, w rozumieniu przepisów z zakresu ochrony środowiska;
- 18) reklamie - należy przez to rozumieć formy przestrzenne o charakterze reklamowym niosące przekaz informacyjny mogący wywierać wpływ na ludzką percepcję, trwale lub czasowo usytuowane w miejscach widocznych z terenów publicznych, jednocześnie nie stanowiące: elementu lokalnego systemu informacji turystycznej, oznakowania nazw i numerów ulic, sztyldów zwyczajowo przyjętych do oznakowania siedzib organizacji państwowych lub samorządowych, nazw i informacji o działalności firmy, która prowadzi działalność na danej działce oraz nie wymagających uregulowań odrębnymi przepisami, umieszczanych w przestrzeni publicznej, służących do celów informacyjnych;
- 19) budynkach gospodarczych – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do niezawodowego wykonywania prac warsztatowych oraz do przechowywania materiałów, narzędzi i sprzętu, służących do obsługi budynku o funkcji podstawowej, a także jego otoczenia;
- 20) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć drogi oraz lokalizowane pod powierzchnią ziemi, na powierzchni ziemi albo nad powierzchnią ziemi przewody, urządzenia i obiekty: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne planu

§ 4. 1. Dla obszaru objętego uchwałą ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 4) parametry wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, powierzchnię biologicznie czynną i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 7) zasady obsługi w zakresie komunikacji, rozbudowy systemu komunikacyjnego, wskaźniki w zakresie komunikacji dotyczące miejsc parkingowych dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia podstawowego;
- 8) zasady obsługi w zakresie wyposażenia w infrastrukturę techniczną oraz zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów infrastrukturalnych;

9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego.

2. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

3. W planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych - terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości;
- 5) zasad tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia, przedstawione graficznie na rysunku planu, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 2, są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV do przebudowy lub skablowania;
- 5) przeznaczenie terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. W planie wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania przestrzennego wyznaczone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu symbolami, dla których wyznacza się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usługowej – usługi turystyki i gastronomii oznaczony na rysunku planu symbolem 1Ut;
- 2) tereny zabudowy usługowej, bazy, składy, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U do 2U;
- 3) teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1E;
- 4) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDGP;
- 5) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG.

2. Oznaczenia literowe, przedstawione na rysunku planu, określają przeznaczenie podstawowe poszczególnych terenów.

3. Oznaczenia cyfrowe, przedstawione na rysunku planu, określają numery poszczególnych terenów o tym samym przeznaczeniu podstawowym.

Rozdział 3

Ustalenia szczegółowe planu w zakresie obsługi komunikacyjnej

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady adaptacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych w obszarze obowiązywania ustaleń planu poprzez:

- 1) system dróg publicznych, obsługujących komunikacyjnie obszar planu, w skład których wchodzi drogi, o następujących klasach technicznych:
 - a) KDGP – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,
 - b) KDG – teren drogi głównej.

2. Dla terenów przestrzeni dróg publicznych ustala się:

- 1) dla drogi krajowej nr 1 (ulica Lućmierska) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDGP, klasę „GP” i wyznacza się pas terenu o szerokości 9,0 m na poszerzenie tej drogi;

2) dla drogi gminnej (ulica Sadowa) oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, klasę „G” wyznacza się teren na poszerzenie drogi w rejonie skrzyżowania z drogą krajową nr 1 oraz część terenu drogi w granicach działki o nr ewidencyjnym 274, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Ustala się zakaz zjazdów bezpośrednio na drogę krajową nr 1.

4. Dopuszcza się obsługę działek budowlanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Ut oraz 2U z dróg wewnętrznych nie oznaczonych w planie, powiązanych z drogą gminną (ulica Sadowa) klasy G istniejącym wjazdem/zjazdem, wyznaczonych na zasadach określonych w § 17 ust. 5 pkt 2 lit. „e” i „f” oraz § 19 ust. 5 pkt 2 lit. „e” i „f”.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 2, ustala się możliwość lokalizacji urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej i zieleni, jako przeznaczenie uzupełniające, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 2 zakazuje się lokalizacji nowych budynków i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu drogowego; dopuszcza się lokalizację zieleni, rowów odwadniających, elementów małej architektury, urządzeń komunikacyjnych związanych z obsługą ruchu, a w szczególności: przystanków komunikacji zbiorowej, ścieżek rowerowych, pasów postojowych, urządzeń związanych z utrzymaniem i eksploatacją tras oraz urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem nienaruszania wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskania zgody zarządcy dróg.

7. W zakresie wyposażenia dróg w infrastrukturę techniczną ustala się:

- 1) zachowanie na terenach, o których mowa w ust. 2, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym oraz projektowanym;
- 2) obowiązek realizacji systemu uzbrojenia na warunkach określonych poprzez właściwego zarządcę dla danej sieci (systemu), przy zachowaniu wzajemnych, normatywnych odległości wynikających z przepisów odrębnych.

8. Ustala się obowiązek zagospodarowania i urządzenia powierzchni terenu przestrzeni ogólnodostępnych w sposób umożliwiający bezkolizyjne poruszanie się po nich osobom niepełnosprawnym.

9. W zakresie lokalizacji reklam i informacji komercyjnej w terenach dróg ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji reklam;
- 2) zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie;
- 3) zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy;
- 4) zakaz malowania napisów reklamowych bezpośrednio na ogrodzeniach dostępnych z przestrzeni dróg ogólnodostępnych i wewnętrznych.

Rozdział 4

Ustalenia szczegółowe planu w zakresie obsługi w infrastrukturę techniczną

§ 8. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w media techniczne poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia, na warunkach określonych poprzez właściwego dla danej sieci (systemu) zarządcę.

2. Dopuszcza się możliwość zachowania sieci infrastruktury istniejącej w liniach rozgraniczających dróg, istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenu, z możliwością ich rozbudowy i przebudowy, ze względu na stan techniczny lub na kolizję z uzbrojeniem liniowym istniejącym, tylko za zgodą zarządcy drogi.

3. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów infrastruktury technicznej, takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy kontenerowe stacje telekomunikacyjne na podstawie opracowań technicznych, na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

§ 9. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) gminną sieć wodociągową jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę;

- 2) rozbudowę sieci wodociągowej stosownie do potrzeb lokalnych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 3) przy rozbudowie i budowie wodociągów należy uwzględniać wymogi dotyczące p.poż. zaopatrzenia wodnego, w szczególności lokalizację hydrantów p.poż. oraz przygotowanie awaryjnych ujęć wody do wykorzystania w sytuacjach szczególnych;
- 4) zaopatrzenie w wodę na cele p.poż. lub technologiczne w ilościach przekraczających wydajność komunalnej sieci wodociągowej, należy zapewnić poprzez budowę zbiorników retencyjnych, zbiorników przeciwpożarowych, lub indywidualnych ujęć wody.

§ 10. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków w systemie kanalizacji zbiorczej, poprzez rozbudowę istniejącej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni komunalnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej miasta Zgierz;
- 3) ustala się obowiązek podłączenia wszystkich działek budowlanych do sieci kanalizacyjnej, zaraz po jej zrealizowaniu;
- 4) ustala się obowiązek podczyszczania wytwarzanych ścieków przemysłowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych i precyzującymi obowiązki dostawców ścieków przemysłowych;
- 5) do czasu wyposażenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem okresowego wywozu zgromadzonych nieczystości do punktu zlewnego.

2. Ustala się zakaz wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu oraz utrzymywania otwartych kanałów ściekowych.

3. Ustala się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków.

§ 11. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, powierzchniowo na teren własnej działki lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej. Na etapie przygotowania projektu zagospodarowania działki należy wykonać bilans chłonności gruntu i ilości wód opadowych w stosunku do planowanego zagospodarowania. Nadmiar wód, przekraczający możliwości chłonne gruntu należy zagospodarować w sposób zorganizowany, poprzez gromadzenie w zbiornikach retencyjnych bezodpływowych (z wtórnym wykorzystaniem), odprowadzenie do gruntu poprzez studnie chłonne lub systemy rozsączające oraz inne rozwiązania zgodne z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się kształtować powierzchnię działek budowlanych w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny i ulice przed spływem powierzchniowym wód opadowych i roztopowych na teren poza granicami działki budowlanej;
- 3) wody opadowe i roztopowe pochodzące ze szczelnej powierzchni terenów zabudowy usługowej, baz, składów, a także parkingów o powierzchni powyżej 0,1 ha, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne, nakazuje się oczyszczać przed wprowadzeniem ich do wód, lub do ziemi, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi jakości ścieków wprowadzanych do wód, lub do ziemi;
- 4) nakazuje się instalowanie separatorów substancji ropopochodnych na odpływach wód opadowych ze szczególnie utwardzonych placów postojowych i manewrowych, parkingów;
- 5) dopuszcza się wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych pochodzących z dachów oraz powierzchni innych niż powierzchnie, o których mowa w pkt 4 do wód lub do ziemi bez oczyszczenia.

2. Ustala się docelowo budowę kanalizacji deszczowej.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) jako podstawowe źródła energii elektrycznej istniejącą sieć napowietrzno-kablową średniego SN-15 kV i niskiego napięcia oraz poprzez rozbudowę lub przebudowę tej sieci;

- 2) budowę sieci urządzeń elektroenergetycznych prowadzoną w oparciu o warunki przyłączenie i umowy przyłączeniowe zawierane przez właściwy Zakład Energetyczny z podmiotami ubiegającymi się o przyłączenie do sieci; ilość i lokalizacja stacji trafo SN/nn będzie wynikać ze zgłoszenia zaopatrzenia na moc dla powstających obiektów;
- 3) przebudowę lub skablowanie istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, która koliduje z projektowanym zainwestowaniem; przebudowa istniejącej sieci może być realizowana w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego zarządcę sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) budowę nowych odcinków sieci średniego i niskiego napięcia w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się możliwość przebiegu sieci elektroenergetycznej poza liniami rozgraniczającymi dróg.

§ 13. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zaopatrzenie w gaz do celów gospodarczych i grzewczych z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia;
- 2) rozbudowę sieci gazowej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Gazowniczy;
- 3) dostawy gazu ziemnego do nowych odbiorców będą możliwe, o ile zostaną spełnione techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych;
- 4) zasady budowy gazociągów w drogach muszą być zgodne z obowiązującym Rozporządzeniem określającym warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- 5) linia ogrodzenia winna przebiegać minimum 1,0 m od gazociągu w rzucie poziomym;
- 6) na terenach zabudowy usługowej, baz i składów lokalizacja szafek w miejscu uzgodnionym z zarządcą sieci.

§ 14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) zaopatrzenie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła wolnostojących lub wbudowanych w obiekty usługowe, bazy, składy;
- 2) obowiązek stosowania paliw ekologicznych, zapewniających wysoki stopień czystości emisji spalin, z preferencją do zastosowania takich czynników grzewczych, jak: gaz przewodowy, olej niskosiarkowy, węgiel niskosiarkowy, energia elektryczna i inne źródła energii ekologicznie czyste;
- 3) możliwość zaopatrzenia w ciepło energią pozyskiwaną ze źródeł odnawialnych, tj. energia słońca, biomasy i inne.

§ 15. W zakresie telekomunikacji ustala się:

- 1) pełną obsługę telekomunikacyjną z istniejącej i projektowanej sieci;
- 2) bezpośrednią obsługę abonentów telefonicznych za pośrednictwem indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez dowolnego operatora telekomunikacyjnego;
- 3) obowiązek zapewnienia łączności alarmowej dla ochrony mieszkańców w sytuacjach szczególnych;
- 4) rozbudowę sieci stosownie do potrzeb lokalnych na warunkach określonych przez gestora sieci;
- 5) lokalizowanie projektowanych kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych w liniach rozgraniczających ulic; dopuszcza się przebieg istniejących kabli telekomunikacyjnych doziemnych i linii telefonicznych napowietrznych, poza liniami rozgraniczającymi ulic.

§ 16. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) obowiązek gromadzenia i selekcji odpadów na działkach budowlanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
- 3) zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

Rozdział 5

Ustalenia szczegółowe planu dla terenów w zakresie ich przeznaczenia, użytkowania, podziału i ochrony

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Ut** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa – usługi turystyki i gastronomii,
- b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – budynki gospodarcze, garaże, pomieszczenia mieszkalne, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy, i przebudowy istniejących budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w § 17 ust. 6; przy rozbudowie lub przebudowie istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków plan dopuszcza odstępstwa od zasad i warunków określony w ust. 6 (w przypadku gdy forma budynku znacząco odbiega od wytycznych zawartych w ust. 6) wynikające z obowiązku zachowaniem jednorodnej całości architektonicznej bryły budynków przebudowywanych lub rozbudowywanych (dopuszcza się stosownie: innej maksymalnej wysokości budynku przy zachowaniu ilości kondygnacji, innego kąta spadku połaci dachowych, ilości połaci dachowych),
- b) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- c) ustala się obowiązek lokalizacji ogrodzeń w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych, z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% powierzchni przęsła, o wysokości nie większej niż 1,8 m; wysokość podmurówki nie może być większa niż 60 cm,
- d) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych,
- e) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego, dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
- f) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi nowej zabudowy usługowej,
- g) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 2 m²,
 - powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach usługowych nie może przekraczać 4 m²,
 - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
 - zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy,
 - zakaz lokalizacji reklam na drzewach;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka” wysoki reżim sanitarny poprzez:
 - obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
 - obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu,
- b) ustala się obowiązek zgłoszenia planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;

4) ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

- b) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki,
- c) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) przyjmuje się klasyfikację akustyczną terenów w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo-usługowe, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach szczególnych;

5) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- b) dopuszcza się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 30,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2400 m²,
 - nowo wydzielone działki muszą mieć obsługę komunikacyjną z drogi wewnętrznej mającej powiązanie komunikacyjne przez istniejący zjazd publiczny, z drogą gminną (ulica Sadowa) klasy G,
 - minimalna szerokość drogi wewnętrznej w linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejsza niż 10,0 m,
 - przy dokonywaniu podziału w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w § 17 ust. 5 pkt 2, lit. „a”, „b”, „c”,
- c) w przypadku przeprowadzenia scalenia, podziału nieruchomości należy dokonać na warunkach określonych w § 17 ust. 5 pkt 2 lit. od „a” do „f”;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:

- ustala się lokalizację budynków usługowych jako wolnostojące,
- ustala się lokalizację pomieszczeń mieszkalnych jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu usługowym,
- ustala się lokalizację pomieszczeń gospodarczych i garażowych jako wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym lub dobudowane do tego budynku dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych jako wolnostojące,
- ustala się maksymalną wysokość budynków usługowych - 12 m, w tym maksimum trzy kondygnacje naziemne; rzędna parteru nie większa niż 65 cm ponad gruntem rodzimym,
- ustala się maksymalną wysokość budynków gospodarczych i garaży - 7,0 m, w tym jedna kondygnacja naziemna,
- nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,

- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce,
- zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie pokrycia dachowego takim samym materiałem wykończeniowym i w takiej samej kolorystyce,
- nakazuje się stosowanie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci w zakresie od 15° do 45°, z możliwością realizacji facjat, ryzalitów, lub lukarn o innym kącie spadku połaci dachowych,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

b) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 35% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 35% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 0,7;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi wewnętrznej mającej po-
wiązanie komunikacyjne przez istniejący zjazd/wjazd, z drogą gminną (ulica Sadowa) klasy G,

b) zakazuje się obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych z drogi krajowej nr 1,

c) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:

- dla obiektów usług gastronomii – jedno miejsce postojowe na każde 4 miejsca konsumenckie,

- dla obiektów usług turystyki – jedno miejsce postojowe na każdy 1 pokój.

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

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, bazy, składy,

b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa lub pomieszczenia o funkcji administracyjno-biurowej, budynki przeznaczone dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy polegające na możliwości rozbudowy i przebudowy istniejących, na dzień wejścia w życie planu miejscowego, budynków oraz realizację nowej zabudowy na zasadach określonych w § 18 ust. 6 niniejszej uchwały,

b) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

c) ustala się obowiązek lokalizacji ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% powierzchni przęsła, o wysokości nie większej niż 1,8 m w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; wysokość podmurówki nie może być większa niż 60 cm,

d) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych,

e) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego, dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,

f) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:

- powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 2 m²,

- powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach usługowych nie może przekraczać 4 m²,
- zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
- zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
- zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy,
- zakaz lokalizacji reklam na drzewach;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka” wysoki reżim sanitarny poprzez:
 - obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
 - obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu,
- b) ustala się obowiązek zgłoszenia planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

4) ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha,
 - inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,
- b) zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki,
- c) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

5) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- b) dopuszcza się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 100,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2,5 ha,
 - nowo wydzielone działki muszą mieć obsługę komunikacyjną poprzez istniejący zjazd publiczny z drogi gminnej (ulica Sadowa) klasy G,

c) w przypadku przeprowadzenia scalenia, podziału nieruchomości należy dokonać na warunkach określonych w § 18 ust. 5 pkt 2 lit. od „a” do „d”;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:

- ustala się lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym jako wolnostojące,
- ustala się lokalizację budynków o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
- ustala się wysokość budynku nie większą niż 12,0 m,
- dla budynków o przeznaczeniu podstawowym ustala się nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynków o funkcji administracyjno-biurowej ustala się nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,
- dopuszcza się w budynkach o przeznaczeniu podstawowym realizację obiektów wieżowych i części budynków, które muszą być wyższe ze względu na wymogi techniczne, konstrukcyjne i technologiczne, o maksymalnej wysokości 20 m - mierzonej od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji,
- nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce,
- zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie pokrycia dachowego takim samym materiałem wykończeniowym i w takiej samej kolorystyce,
- nakazuje się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i powłokowych,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

b) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,3;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, bezpośrednio z drogi gminnej (ulica Sadowa) klasy G poprzez istniejący zjazd publiczny,

b) zakazuje się obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych z drogi krajowej nr 1,

c) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:

- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- dla terenów składów i magazynów co najmniej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa, bazy, składy,
- b) dopuszczalne przeznaczenie uzupełniające – zabudowa o funkcji administracyjno-biurowej, budynki przeznaczone dla zapewnienia ochrony obiektów o przeznaczeniu podstawowym, sieć, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- b) ustala się obowiązek lokalizacji ogrodzeń z ażurowym wypełnieniem o prześwicie co najmniej 50% powierzchni przęsła, o wysokości nie większej niż 1,8 m w liniach rozgraniczających dróg ogólnodostępnych; wysokość podmurówki nie może być większa niż 60 cm,
- c) zakazuje się stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykatów betonowych,
- d) zakazuje się grodzenia działek budowlanych murem pełnym lub innym rodzajem ogrodzenia nieprzejrystego, dopuszcza się stosowanie nieprzejrystego żywopłotu,
- e) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi nowej zabudowy usługowej, baz, składów,
- f) ustala się możliwość lokalizacji reklam z następującymi ograniczeniami:
 - powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) wolnostojących w ramach jednej działki budowlanej nie może przekraczać 2 m²,
 - powierzchnia całkowita reklam (znaków i szyldów) umieszczonych na budynkach usługowych nie może przekraczać 4 m²,
 - zakaz umieszczania reklam na ogrodzeniach z wyłączeniem informacji dopuszczonych przez system informacji w gminie,
 - zakaz malowania napisów reklamowych i informacyjnych bezpośrednio na dachach i elewacjach budynków oraz na ogrodzeniach,
 - zakaz lokalizacji ekranów multimedialnych niosących przekaz reklamowy,
 - zakaz lokalizacji reklam na drzewach;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) ustala się na całym obszarze objętym ustaleniami planu w strefie wysokiej ochrony (OWO) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 401 „Niecka Łódzka” wysoki reżim sanitarny poprzez:
 - obowiązek dostosowania lokalizacji nowych obiektów do warunków i struktur hydrogeologicznych,
 - obowiązek budowy i eksploatacji urządzeń do gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków wykluczających ich przenikanie do gruntu,
- b) ustala się obowiązek zgłoszenia planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP,
- c) ustala się zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²;

4) ochronę środowiska przyrodniczego, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem:
 - zabudowy magazynowej, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 1 ha,
 - garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,5 ha,

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej,

- b) zakazuje się wprowadzania nie oczyszczonych i oczyszczonych ścieków bytowych i przemysłowych do gruntu tworzenia i utrzymywania otwartych zbiorników na ścieki,
- c) zakazuje się prowadzenia działalności usługowej i wytwórczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki budowlanej, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu telekomunikacji,
- d) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii, w szczególności dotyczące emisji hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych,
- e) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest wykonanie podstawowych elementów infrastruktury technicznej, tj. przyłącze energetyczne, przyłącze wodociągowe do sieci gminnej, przyłącze kanalizacyjne do sieci komunalnej gminy lub miasta Zgierz lub czasowo szczelny zbiornik do czasowego gromadzenia nieczystości płynnych;

5) zasady podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się dokonywanie podziału działki, którego celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek; warunkiem wykonania takiego podziału jest zachowanie parametrów działki dzielonej, umożliwiających lokalizację zabudowy i rozmieszczenie niezbędnych elementów zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
- b) dopuszcza się możliwość podziału terenu przy spełnieniu następujących warunków:
 - nowe granice podziału na działki budowlane muszą być prostopadłe lub równoległe do co najmniej jednej granicy działki dzielonej,
 - szerokość krótszego boku nowo wydzielonej działki budowlanej co najmniej 80,0 m,
 - wielkość nowo wydzielonej działki budowlanej, nie może być mniejsza niż 2,0 ha,
 - nowo wydzielone działki muszą mieć obsługę komunikacyjną poprzez projektowane zjazdy publiczne z drogi gminnej (ulica Sadowa) klasy G lub z drogi wewnętrznej mającej powiązanie komunikacyjne przez projektowany zjazd publiczny, z drogą gminną (ulica Sadowa) klasy G, na zasadach określonych przez zarządcę drogi,
 - minimalna szerokość drogi wewnętrznej w linii rozgraniczającej drogi nie może być mniejsza niż 15,0 m,
 - przy dokonywaniu podziału w celu wyznaczenia dróg wewnętrznych nie obowiązują minimalne wielkości działki budowlanej oraz ustalenia określające prostopadłość i równoległość nowych granic podziału działki, przyjęte w § 19 ust. 5 pkt 2 lit. „a”, „b”, „c”,
- c) w przypadku przeprowadzenia scalenia, podziału nieruchomości należy dokonać na warunkach określonych w § 19 ust. 5 pkt 2 lit. od „a” do „f”;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) zasady i warunki kształtowania nowej zabudowy:

- ustala się lokalizację budynków o przeznaczeniu podstawowym jako wolnostojące,
- ustala się lokalizację budynków o przeznaczeniu uzupełniającym jako wolnostojące lub wbudowane w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym, tworzące jednorodną całość architektoniczną pod względem formy i detalu architektonicznego,
- ustala się wysokość budynków nie większą niż 15,0 m,
- dla budynków o przeznaczeniu podstawowym ustala się nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne,
- dla budynków o funkcji administracyjno-biurowej ustala się nie więcej niż trzy kondygnacje nadziemne,

- dopuszcza się w budynkach o przeznaczeniu podstawowym realizację obiektów wieżowych i części budynków, które muszą być wyższe ze względu na wymogi techniczne, konstrukcyjne i technologiczne, o maksymalnej wysokości 20 m - mierzonej od poziomu gruntu do górnej płaszczyzny konstrukcji lub przekrycia tej konstrukcji,
- nakazuje się stosowanie stonowanej, pastelowej kolorystyki elewacji budynków, nakazuje się stosowanie kolorów w elewacjach: biały, szary, beżowy, żółty, piaskowy w zakresie natężenia odcieni do 30% chromatyczności w systemie NCS; z wyjątkiem kolorów zgodnych ze standardami kolorystycznymi przyjętymi w znakach firmowych inwestora; dopuszcza się inną kolorystykę detali architektonicznych w elewacji budynków,
- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie elewacji budynków takim samym materiałem wykończeniowym o takiej samej kolorystyce,
- zakazuje się stosowanie kolorów pokrycia dachowego i obróbek blacharskich, które powodują nieuzasadnioną ekspozycję budynków w otaczającym krajobrazie, dopuszcza się stosowanie kolorystyki pokrycia dachowego: kolor naturalnej dachówki ceramicznej, brąz, nieagresywna czerwień, ciemnozielony oraz grafit; zakazuje się używania koloru jaskrawozielonego, niebieskiego, jaskrawoczerwonego, żółtego, fioletowego i różowego,
- w przypadku realizacji więcej niż jednego budynku na działce nakazuje się wykończenie pokrycia dachowego takim samym materiałem wykończeniowym i w takiej samej kolorystyce,
- nakazuje się stosowanie dachów o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i powłokowych,
- zakazuje się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych (typu siding),

b) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 50% powierzchni działki budowlanej,

c) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej,

d) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy nie większy niż 1,3;

7) zasady obsługi w zakresie komunikacji oraz wskaźniki dotyczące miejsc postojowych:

a) ustala się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, poprzez projektowany zjazd publiczny z drogi gminnej (ulica Sadowa) klasy G lub z drogi wewnętrznej mającej powiązanie komunikacyjne przez projektowany zjazd publiczny, z drogą gminną (ulica Sadowa) klasy G,

b) nakazuje się wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych na działce budowlanej w ilości:

- dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową – co najmniej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- dla terenów składów i magazynów co najmniej 40 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
- dla terenów handlowych – co najmniej 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 m² powierzchni użytkowej.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1E** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się lokalizację na terenie wewnętrznej lub słupowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV,

b) ustala się budowę obiektów i urządzeń z prawem do przebudowy, rozbudowy i wymiany urządzeń, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) ustala się obowiązek lokalizacji stacji transformatorowych przy linii rozgraniczającej ulicy z bezpośrednim dostępem do drogi publicznej;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w jego użytkowaniu:

- a) ustala się obowiązek zgłoszenia planowanych inwestycji o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 m, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę, do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się powierzchnię zabudowy nie większą niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) ustala się powierzchnię biologicznie czynną na co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej.

Rozdział 6 **Ustalenia końcowe planu**

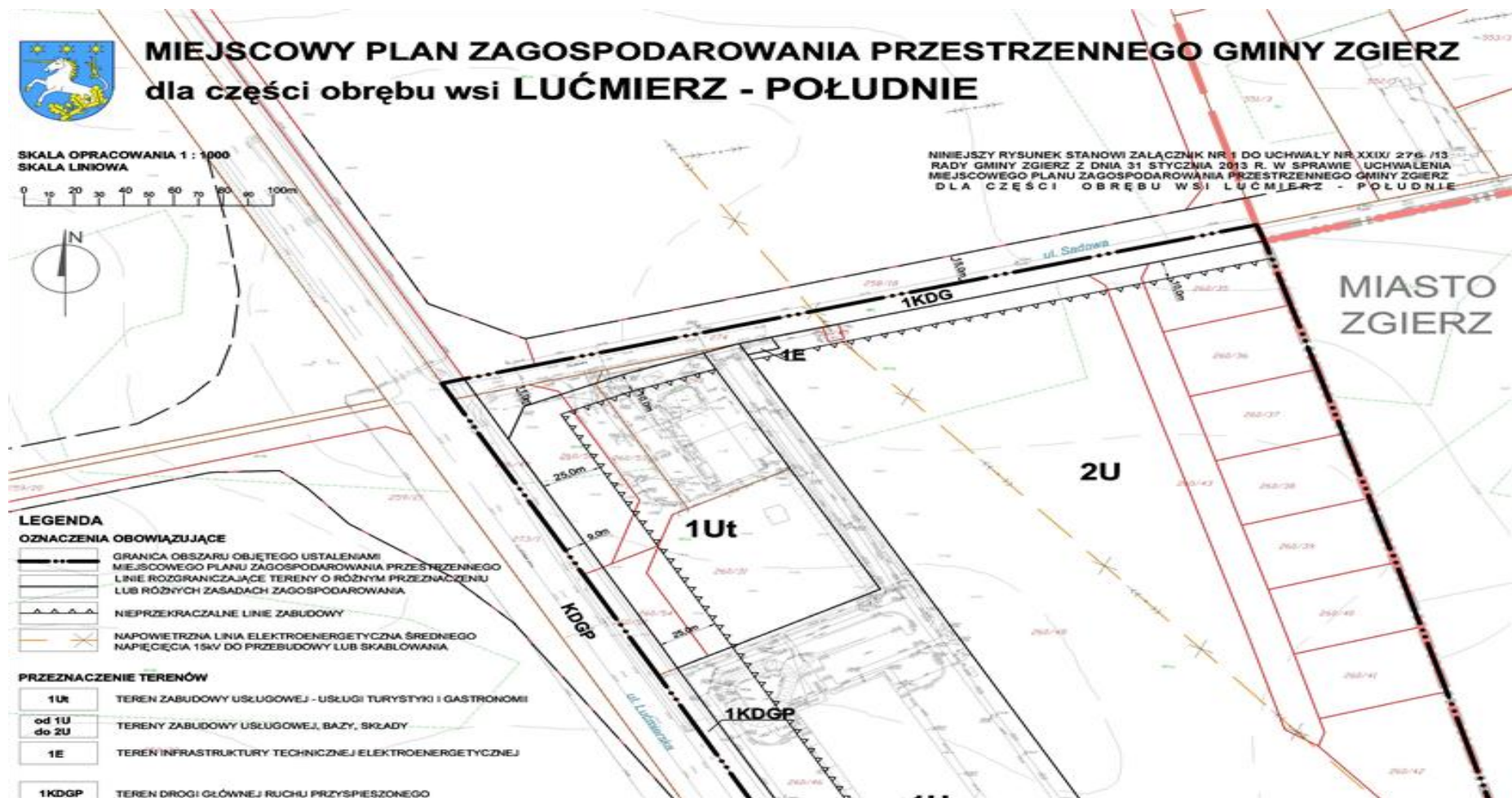
§ 21. Wartość stawki procentowej, powstałej na skutek uchwalenia niniejszego planu służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości ustala się w wysokości 5%.

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zgierz.

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

Przewodniczący Rady
Gminy Zgierz:
Mirosław Burzyński

RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000





Załącznik nr 2
do uchwały nr XXIX/276/13
Rady Gminy Zgierz
z dnia 31 stycznia 2013 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647, z późn. zm.) Rada Gminy Zgierz stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zgierz dla części obrębu wsi Lućmierz – Południe przewiduje się realizację oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokojeniu zbiorowych potrzeb mieszkańców.

§ 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy to realizacja celów publicznych na terenie przeznaczonym w planie pod taki cel oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Inwestycje te realizowane będą ze środków własnych Gminy, oraz dotacji z funduszy ochrony środowiska i funduszy unijnych. Realizacja odbywać się będzie jednostkami wykonawczymi, zgodnie z ustawą o zamówieniach publicznych.

§ 2. 1. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będzie odbywać się z budżetu Gminy lub na podstawie porozumień z innymi podmiotami.

2. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków, ze środków własnych Gminnego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji w oparciu o ustalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo–kanalizacyjnych lub przez budżet Gminy.

3. Zadania z zakresu budowy sieci elektroenergetycznych i gazowych finansowane będą na podstawie aktualnie obowiązujących przepisów ustawy - Prawo energetyczne. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa energetycznego.