



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŁÓDZKIEGO

Łódź, dnia 8 maja 2025 r.

Poz. 5015

UCHWAŁA NR XIV/279/2025 RADY MIASTA ZGIERZA

z dnia 27 marca 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 14 ust. 8 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), w związku z art. 64 ust. 2, art. 66 ust. 2, art. 67 ust. 3 pkt 1, 2 i 4 oraz art. 67 ust. 5 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 w związku z uchwałą Nr LIII/723/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej, zmienioną uchwałą Nr LIV/739/2022 Rady Miasta Zgierza z dnia 27 października 2022 r., **Rada Miasta Zgierza**

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej, zwany dalej „planem”, składający się z części tekstowej, stanowiącej treść uchwały wraz z jej integralnymi częściami w postaci:

- 1) rysunku planu wykonanego na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącego **załącznik Nr 1** do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu wniesionych w związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, stanowiącego **załącznik Nr 2** 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, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiącego **załącznik Nr 3** do uchwały;
- 4) danych przestrzennych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w postaci dokumentu elektronicznego, o których mowa w art. 67a ust. 3 ustawy, stanowiących **załącznik Nr 4** do uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 1 pkt 1.

§ 2. Stwierdza się, że ustalenia planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza” przyjętego uchwałą Rady Miasta Zgierza nr XI/120/15 z dnia 27 sierpnia 2015 r.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń dla całego obszaru objętego planem, zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych dla terenów, zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

3. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy w miejscach, które nie zostały zwymiarowane na rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 4. 1. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o spadku nieprzekraczającym 15°;
- 2) **istniejących: granicach działek, zjazdach, obiektach, budynkach i innych elementach zabudowy i zagospodarowania terenu** – należy przez to rozumieć granice działek, zjazdy, obiekty budowlane, budynki i inne elementy zabudowy i zagospodarowania istniejące w dniu wejścia w życie planu;
- 3) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć granicę terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, ustaloną planem, oznaczoną na rysunku planu;
- 4) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość ścian i słupów budynku oraz ścian i słupów wiat i altan od linii rozgraniczających, bez prawa przekraczania tej linii; zakaz przekraczania linii nie dotyczy:
 - a) części podziemnych budynku,
 - b) docieplenia istniejących budynków,
 - c) detali wystroju architektonicznego,
 - d) zadaszeń wejść, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp, wykuszy, balkonów, werand, które mogą wykraczać poza tę linię o nie więcej niż 1,5 m,
 - e) okapów i gzymsów, które mogą przekraczać tę linię o nie więcej niż 0,8 m;
- 5) **linii zabudowy równoległej** – należy przez to rozumieć rodzaj linii zabudowy nieprzekraczalnej z nakazem lokalizowania min. 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż tej linii lub równoległe do niej w odległości nie większej niż 10,0 m;
- 6) **miejscu zmiany linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wskazany na rysunku planu punkt, w którym następuje zmiana rodzaju linii zabudowy;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1 niniejszej uchwały;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia;
- 9) **teren** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i określonych zasadach zagospodarowania oraz oznaczony symbolem, w którym kolejno liczby oznaczają numer terenu wyróżniający go z terenów o tym samym przeznaczeniu a litery po liczbach oznaczają przeznaczenie terenu;

10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia infrastruktury technicznej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami (drogi oraz przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne);

11) **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie a niezdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 4) linie zabudowy równoległej;
- 5) miejsce zmiany linii zabudowy;
- 6) wymiary wyrażone w metrach;
- 7) oznaczenia graficzne i symbole klas przeznaczenia terenów.

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

3. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznacza się na rysunku planu.

§ 6. 1. W zakresie **przeznaczenia terenów** wyznacza się tereny, będące przedmiotem ustaleń ogólnych i szczegółowych, o następującym przeznaczeniu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczony symbolem **MN-U**;
- 2) tereny usług, oznaczone symbolem **U**;
- 3) teren drogi głównej, oznaczony symbolem **KDG**;
- 4) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem **KDL**;
- 5) teren elektroenergetyki, oznaczony symbolem **IE**.

2. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) o znaczeniu lokalnym - linie rozgraniczające terenu drogi lokalnej, oznaczonego symbolem **KDL**;
- 2) o znaczeniu ponadlokalnym - linie rozgraniczające terenu drogi głównej, oznaczonego symbolem **KDG**.

3. Ustalenie terenów, o których mowa w ust. 2, jako przeznaczonych do realizacji celów publicznych nie wyklucza:

- 1) możliwości realizacji innych przedsięwzięć w ich granicach, niebędących realizacją celów publicznych;
- 2) realizacji celów publicznych na innych terenach.

§ 7. W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów** ustala się:

- 1) zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów zawartych w ustaleniach szczegółowych;

- 2) wymóg ukształtowania zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów;
- 3) w zakresie **przeznaczenia terenów**:
- a) dla terenów ustala się przeznaczenie, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie uzupełniające i warunki jego dopuszczenia lub przeznaczenie wykluczone, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) na terenach dopuszcza się realizację zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z ustalonym przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym oraz towarzyszących im obiektów takich jak: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, dojścia i dojazdy, zieleń, obiekty o funkcji gospodarczej, garaże, wiaty i altany, urządzenia rekreacyjne, place zabaw, obiekty małej architektury;
- 4) w zakresie **lokalizacji zabudowy oraz wskaźników i parametrów zabudowy**:
- a) warunki lokalizacji budynków w obszarze określają łącznie:
 - wyznaczone w planie linie zabudowy nieprzekraczalne, linie zabudowy równoległej, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu,
 - ustalenia szczegółowe dla terenów w zakresie możliwości lokalizacji budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej,
 - wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska oraz budownictwa,
 - b) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie ze wskaźnikami i parametrami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem lit. c i d,
 - c) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych w części poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym nadbudowa lub rozbudowa nie może przekraczać wyznaczonych linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych w całości poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich remontów lub przebudowy,
 - e) dla obiektów istniejących, niezależnie od ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się zachowanie dotychczasowej formy architektonicznej w zakresie geometrii dachów,
 - f) linie zabudowy dla kondygnacji podziemnych są tożsame z wyznaczonymi w planie liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - g) ustalenia w zakresie minimalnej intensywności zabudowy stosuje się wyłącznie w przypadku lokalizacji budynków,
 - h) wysokość zabudowy:
 - budynków – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
 - pozostałych obiektów budowlanych – nieprzekraczająca 30,0 m; ograniczenie nie dotyczy inwestycji telekomunikacyjnych – warunki ich realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 5) w zakresie **kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów** przyjęte rozwiązania w zakresie kolorystyki i materiałów wykończeniowych muszą zapewniać spójność architektoniczną całemu budynkowi lub zespołowi budynków na działce budowlanej;
- 6) **powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych** – zgodną z minimalną powierzchnią działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów; wymogu nie stosuje się do działek budowlanych wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej, działek wydzielanych w celu polepszenia warunków zagospodarowania sąsiedniej działki, regulacji stanów prawnych nieruchomości.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) ograniczenia w zakresie możliwości i intensywności wykorzystania terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku i zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska z wyłączeniem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, dróg, linii tramwajowych, garaży, parkingów lub zespołów parkingów, zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie powierzchni zabudowy;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska, w tym zakładów i instalacji niedotrzymujących standardów jakości środowiska poza terenem zakładu lub terenu, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska; zakaz nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej – obowiązują warunki realizacji zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) **ochronę przed hałasem**, poprzez:
 - a) klasyfikację terenów wyznaczonych w planie, podlegających ochronie akustycznej – tereny oznaczone symbolami 1MN-U i 1U w zakresie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku należą do terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
 - b) obowiązek zapewnienia właściwego standardu akustycznego w istniejących i projektowanych budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących budownictwa;
- 7) **ochronę wód podziemnych i powierzchniowych**, w tym zasobów Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 401 Niecka Łódzka, w obrębie, którego położony jest obszar, poprzez:
 - a) nakaz stosowania rozwiązań technicznych i technologicznych ograniczających możliwość zanieczyszczania wód podziemnych i powierzchniowych,
 - b) zaopatrzenia w wodę zgodnie z ustaleniami §12 pkt 2,
 - c) odprowadzanie ścieków zgodnie z ustaleniami §12 pkt 3,
 - d) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z ustaleniami §12 pkt 4,
 - e) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz instalacji przetwarzania odpadów,
 - f) przestrzeganie zasad gospodarowania wodami oraz ich ochrony zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) **ochronę powietrza przed zanieczyszczeniami**, poprzez realizację zaopatrzenia w ciepło zgodnie z ustaleniami §12 pkt 6;
- 9) **ochronę powierzchni ziemi**, poprzez:
 - a) obowiązek zachowania powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów,
 - b) gospodarowanie odpadami zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminie,
 - c) obowiązek zapewnienia dla nieruchomości miejsca służącego do czasowego gromadzenia odpadów stałych, z uwzględnieniem wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących budownictwa oraz dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminie;
- 10) **ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym**, poprzez:

- a) zakaz lokalizowania obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących budownictwa,
- b) poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z ustaleniami §12 pkt 9.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) stwierdza się, że w obszarze nie występują obszary przestrzeni publicznej;
- 2) przestrzeniami publicznymi są tereny: drogi publicznej głównej, oznaczonej symbolem **KDG** oraz drogi publicznej lokalnej, oznaczonej symbolem **KDL**, dla których ustala się obowiązek dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, poprzez urządzenie nawierzchni utwardzonych w sposób uwzględniający potrzeby przemieszczania się osób niepełnosprawnych;
- 3) ustala się obowiązek projektowania zagospodarowania przestrzeni publicznych z zastosowaniem uniwersalnego projektowania w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

§ 10. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalenia i podziału nieruchomości** ustala się:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) dopuszcza się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami, przy zachowaniu ustaleń planu w zakresie scalenia i podziału nieruchomości zawartych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 3) ustaleń w zakresie scaleń i podziałów nieruchomości nie stosuje się do podziałów nieruchomości.

§ 11. 1. W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji** ustala się:

- 1) powiązania komunikacyjne obszaru planu z układem zewnętrznym poprzez tereny dróg publicznych zlokalizowanych w obszarze: drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG oraz drogi lokalnej, oznaczonej symbolem KDL;
- 2) dla obsługi obszaru planu i wchodzących w jego skład terenów wyznacza się:
 - a) teren drogi głównej, oznaczony symbolem KDG,
 - b) teren drogi lokalnej, oznaczony symbolem KDL;
- 3) budowę i rozbudowę układu drogowego; parametry dróg publicznych, warunki ich dostępności komunikacyjnej oraz warunki obsługi komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz wymogami przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.

2. W zakresie **miejsc do parkowania** ustala się:

- 1) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania dla samochodów osobowych w ilości nie mniejszej niż:
 - a) dla mieszkańców - 1 na 1 mieszkanie,
 - b) dla pracowników - 1 na każdych 3 zatrudnionych na zmianie,
 - c) dla pozostałych osób – 1 na każde rozpoczęte 50 m² ogólnodostępnej powierzchni użytkowej lokali usługowych, to jest powierzchni użytkowej lokalu usługowego z wyłączeniem powierzchni użytkowej pomieszczeń dostępnych wyłącznie dla pracowników takich jak: pomieszczenia obsługi, pomieszczenia socjalne, pomieszczenia gospodarcze i magazynowe, lecz nie mniej niż 2 stanowiska postojowe na lokal;
- 2) obowiązuje urządzenie miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 6 – 15,
 - b) 2 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 16 – 40,
 - c) 3 – jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi 41 – 100,

- d) 1 – na każde 25 miejsc, jeżeli ogólna liczba miejsc wynosi więcej niż 100;
- 4) miejsca do parkowania dla samochodów nakazuje się urządzić w formie niezadaszonych miejsc postojowych, wiat lub garaży;
- 5) na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U, w przypadku realizacji miejsc do parkowania samochodów osobowych w pasie terenu o głębokości 40,0 m, równoległego i mierzonego od wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych, obowiązuje zasadzenie 1 drzewa o wysokości min. 4,0 m w dniu sadzenia na każde 10 miejsc do parkowania;
- 6) przy wyliczaniu zapotrzebowania na miejsca do parkowania samochodów stosuje się zaokrąglenie z zastosowaniem reguł matematycznych;
- 7) nakaz urządzenia miejsc do parkowania rowerów w formie stojaków umożliwiających przypięcie do nich ramy roweru.

§ 12. W zakresie zasad **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej** ustala się:

1) w zakresie **uzbrojenia terenu**:

- a) zachowanie i użytkowanie istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, ich przebudowę, odbudowę, rozbudowę, skablowanie, wymianę a także budowę nowych systemów,
- b) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej:
- na terenach przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną,
 - w liniach rozgraniczających dróg publicznych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - na pozostałych terenach wyłącznie w przypadku braku możliwości lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg publicznych, przy czym:
 - lokalizacja musi zapewniać dostęp do urządzeń dla właściwych służb eksploatacyjnych w taki sposób, aby zminimalizować koszty usuwania kolizji mogących wystąpić z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz przy zachowaniu wzajemnych normatywnych odległości, stosownie do wymogów przepisów odrębnych,
 - lokalizacja nie może uniemożliwiać zagospodarowania działki budowlanej, zgodnie z jej przeznaczeniem,
- c) powiązanie sieci z układem zewnętrznym poprzez istniejące przewody i nowe przewody lokalizowane w obszarze zgodnie z ustaleniami lit. a i b;

2) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci wodociągowej,
- b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej; dopuszcza się budowę i zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa oraz gospodarowania wodami wyłącznie w przypadku braku dostępu do sieci wodociągowej; dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów gospodarczych z wód opadowych i roztopowych,
- c) parametry sieci wodociągowej muszą zapewniać możliwość jej wykorzystania dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie **odprowadzania ścieków**:

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacyjnej,
- b) odprowadzanie ścieków ze wszystkich obiektów budowlanych do sieci kanalizacji sanitarnej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych z zakresu budownictwa, gospodarki wodami oraz utrzymania czystości i porządku w gminie,
- c) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód lub do ziemi;

4) w zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych**:

- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych; wody te muszą zostać odprowadzone do ziemi, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych dotyczących gospodarki wodami:
 - na nieutwardzony teren działki budowlanej,
 - do zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących,
 - c) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg: do ziemi na powierzchnie nieutwardzone, do rowów przydrożnych, zbiorników infiltracyjnych lub infiltracyjno–odparowujących lub do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) możliwość odprowadzania wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w miejscu ich powstawania jest niemożliwe, do sieci kanalizacji deszczowej, z zachowaniem przepisów z zakresu gospodarki wodami,
 - e) sposób zagospodarowania wód opadowych i roztopowych nie może zmieniać stosunków wodnych na sąsiednich działkach budowlanych;
- 5) w zakresie **zaopatrzenia w gaz i systemu gazowniczego:**
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci gazowej,
 - b) parametry sieci gazowej muszą zapewniać możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych,
 - c) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z zastosowaniem rozwiązań indywidualnych;
- 6) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci ciepłej,
 - b) zaopatrzenie w ciepło dla celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej z sieci ciepłej lub z indywidualnych źródeł ciepła, w tym ciepła wytwarzanego w instalacjach odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8 oraz przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną i systemu energetycznego:**
- a) możliwość budowy, rozbudowy i przebudowy sieci elektroenergetycznych w systemie kablowym,
 - b) dopuszcza się lokalizację w obszarze stacji transformatorowych 15/0,4 kV; dla lokalizacji stacji nie stosuje się wymogów wynikających z wyznaczonych linii zabudowy nieprzekraczalnych,
 - c) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii, z zachowaniem wymogów pkt 8,
 - z urządzeń kogeneracyjnych;
- 8) w zakresie **energetyki odnawialnej:**
- a) możliwość lokalizacji i wykorzystania instalacji odnawialnych źródeł energii oraz urządzeń kogeneracyjnych dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło, jako towarzyszących zabudowie zgodnej z przeznaczeniem terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, przy czym:
 - dopuszcza się lokalizację urządzeń wolnostojących o mocy nieprzekraczającej mocy mikroinstalacji,
 - zakazuje się umieszczania paneli słonecznych i ogniw fotowoltaicznych na ścianach frontowych budynków w płaszczyźnie nierównoległej do płaszczyzny tej ściany,
 - nakaz na panelach słonecznych (ogniwach fotowoltaicznych) stosowania rozwiązań ograniczających efekt lustra wody dla ptaków i owadów,
 - teren pod ogniwami fotowoltaicznymi lokalizowanymi na gruncie należy pozostawić spontanicznej sukcesji roślinności, zadarnić lub utrzymywać jako zadarniony,

- c) zakaz lokalizacji instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących energię wiatru, instalacji do wytwarzania/otrzymywania biogazu (biogazowni), biopłynów oraz biowęgla,
 - d) dopuszcza się lokalizację instalacji odnawialnych źródeł energii wykorzystujących odnawialne źródła energii inne niż wymienione w lit. b i c o mocy nieprzekraczającej 500 kW;
- 9) w zakresie **zaopatrzenia w łącza telekomunikacyjne i teletechniczne** ustala się:
- a) możliwość budowy i rozbudowy sieci teletechnicznych w systemie kablowym lub napowietrznym,
 - b) możliwość budowy i montażu urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, w tym anten i stacji bazowych, przy czym na terenach przeznaczonych na cele zabudowy jednorodzinnej - terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczonym symbolem 1MN-U, dopuszcza się lokalizację wyłącznie infrastruktury o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - c) warunki realizacji bezprzewodowych sieci i urządzeń telekomunikacyjnych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych z zakresu lokalizacji infrastruktury telekomunikacyjnej i ochrony środowiska.

§ 13. W zakresie **wymogów zapewnienia bezpieczeństwa i obronności państwa**:

- 1) obowiązuje, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych dotyczących lotnictwa, zgłoszenie właściwym organom nadzoru nad lotnictwem przed wydaniem pozwolenia na budowę, lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, w celu ustalenia sposobu oznakowania przeszkodowego;
- 2) obowiązuje dostosowanie do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń, zgodnie z wymaganiami przepisów dotyczących obronności państwa:
 - a) dróg publicznych,
 - b) sieci i urządzeń zaopatrzenia w wodę,
 - c) sieci i urządzeń telekomunikacyjnych.

§ 14. W zakresie **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów** ustala się możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i rodzaju zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu.

§ 15. Ustala się **stawkę procentową**, stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Dla terenu **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) **przeznaczenie wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna: 0,8;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,8;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
 - a) mieszkalnych jednorodzinnych i usługowych – 10,0 m,

b) pozostałych – 5,0 m;

7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 40°;

8) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy lokalizacji w stosunku do granicy działki budowlanej od strony, której wyznaczono linię zabudowy.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek – 500,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki po podziale – 12,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;

2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 17. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) **przeznaczenie** – teren usług;

2) **przeznaczenie uzupełniające** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) **przeznaczenie wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna: 1,6;

4) maksymalna intensywność zabudowy – 2,6;

5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 4;

6) maksymalna wysokość budynków:

a) usługowych, mieszkalnych wielorodzinnych – 12,0 m,

b) pozostałych – 5,0 m;

7) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 40°.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;

2) minimalna szerokość frontu działki po podziale – 16,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 18. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **2U** ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – teren usług, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) **przeznaczenie wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 12,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 40°;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy lokalizacji w stosunku do granicy działki budowlanej od strony, której wyznaczono linię zabudowy.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki po podziale – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 19. 1. Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem **3U**, ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – teren usług, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – teren parkingu;
- 3) **przeznaczenie wykluczone** – teren usług handlu wielkopowierzchniowego, teren usług handlu hurtowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0,1, maksymalna: 2,0;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 3,0;

- 5) maksymalna wysokość budynków – 16,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych nieprzekraczającym 40°;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej; ustalenie nie dotyczy lokalizacji w stosunku do granicy działki budowlanej od strony, której wyznaczono linię zabudowy.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek – 800,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki po podziale – 18,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:

- 1) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami §11 ust. 1 oraz §20 ust. 2 pkt 7;
- 2) obowiązek zapewnienia miejsc do parkowania samochodów osobowych i rowerów zgodnie z ustaleniami §11 ust. 2.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – 30%.

§ 20. 1. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) **przeznaczenie** – teren drogi głównej;
- 2) **przeznaczenie uzupełniające** – teren komunikacji szynowej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze zmienna od 25,7 m do 29,2 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) torowisko tramwajowe separowane od jezdni;
- 5) droga rowerowa minimum jednostronnie;
- 6) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 7) zakaz bezpośredniej obsługi komunikacyjnie przylegających terenów i działek budowlanych, które mają zapewnioną obsługę poprzez drogi publiczne klasy niższej lub poprzez drogi wewnętrzne; dopuszcza się obsługę komunikacyjną wyłącznie poprzez istniejące zjazdy.

3. Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy.

§ 21. 1. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się **przeznaczenie** – droga lokalna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, w obszarze zmienna od 19,6 m do 68,0 m;
- 2) podstawowy przekrój drogi: jednojezdniowy;
- 3) szerokość jezdni zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej niezwiązanych z potrzebami zarządzania drogami lub potrzebami ruchu drogowego, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 5) obsługa komunikacyjna przylegających terenów i działek budowlanych.

3. Zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości: nie ustala się.

4. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do określenia jednorazowej opłaty w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy.

§ 22. 1. Dla terenu elektroenergetyki, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1IE, ustala się przeznaczenie – teren elektroenergetyki.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – minimalna: 0,01, maksymalna: 0,6;
- 4) maksymalna intensywność zabudowy – 1,6;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 5,0 m;
- 6) geometria dachów – dachy płaskie;
- 7) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działki budowlanej.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – parametry działek uzyskiwanych w wyniku przeprowadzenia scalenia i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki po podziale – 10,0 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki po podziale – 5,0 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: prostopadły lub identyczny z kątem położenia w stosunku do pasa drogowego istniejących granic działek z tolerancją $\pm 10^\circ$.

4. Zasady obsługi terenów w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami §12.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów zgodnie z ustaleniami §11 ust 1.

6. Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości – nie ustala się. Stwierdza się, iż nie nastąpi wzrost wartości nieruchomości związany z uchwaleniem planu mogący stanowić podstawę do pobrania opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 23. W granicach obszaru traci moc uchwała Nr XL/420/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 28 marca 2002 r., zmieniona uchwałą Nr XLII/445/2002 Rady Miasta Zgierza z dnia 23 maja 2002 r.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zgierza.

§ 25. Uchwała podlega ogłoszeniu na tablicy ogłoszeń Rady Miasta Zgierza przez okres 14 dni.

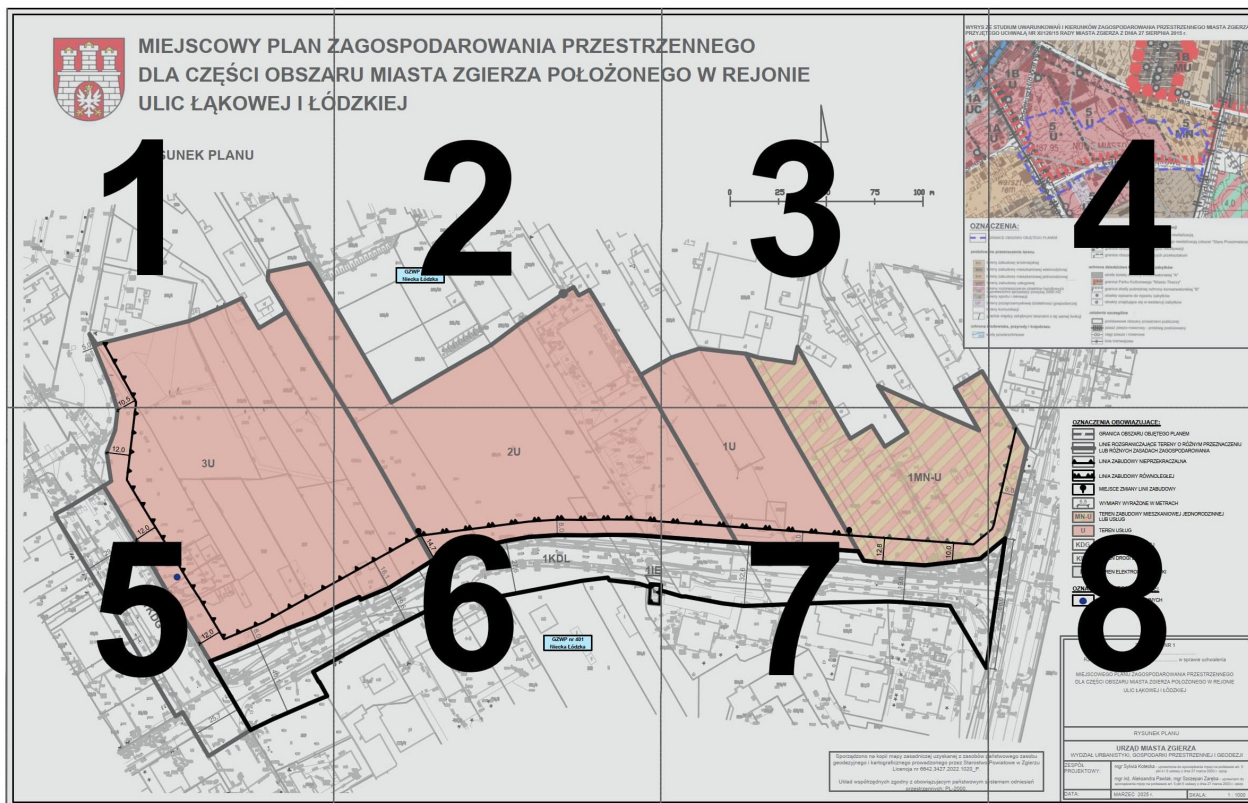
§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej opublikowania w Dzienniku Urzędowym Województwa Łódzkiego.

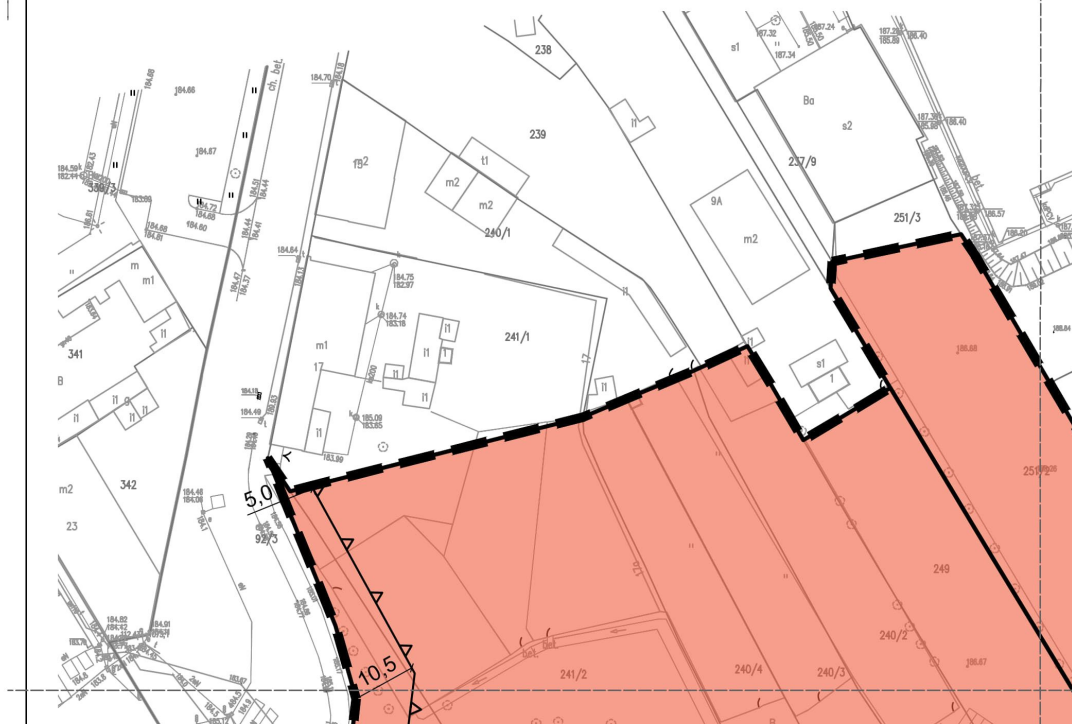
Przewodniczący Rady Miasta
Zgierza

Łukasz Wróblewski

z dnia 27 marca 2025 r.

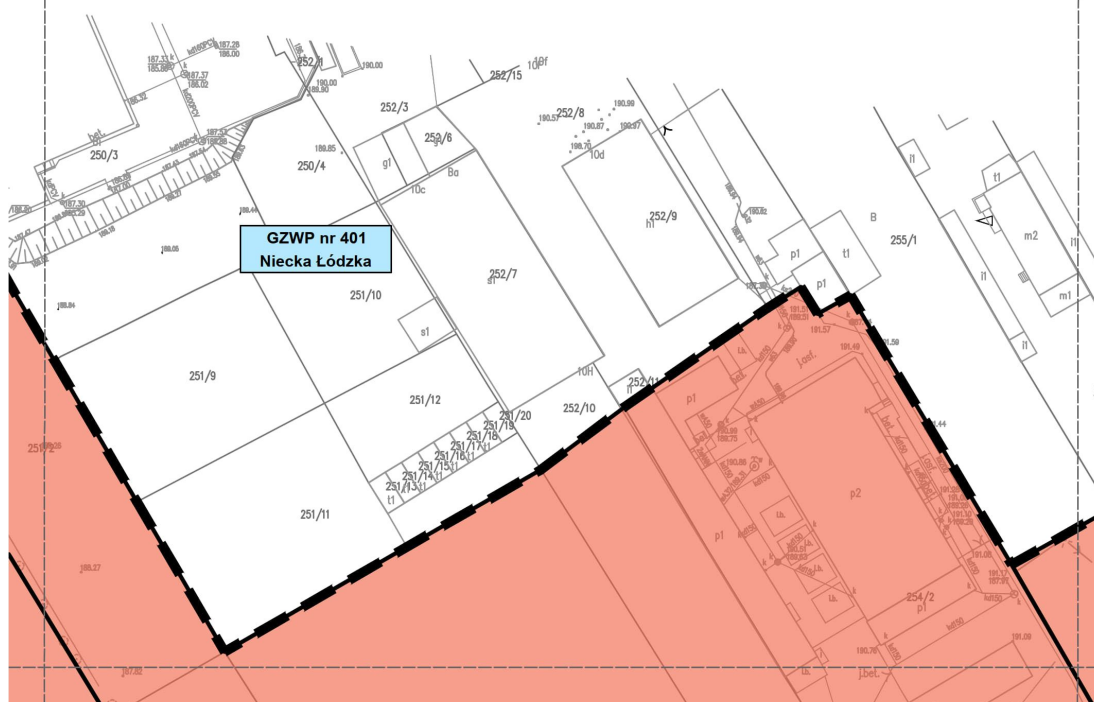
Rysunek planu

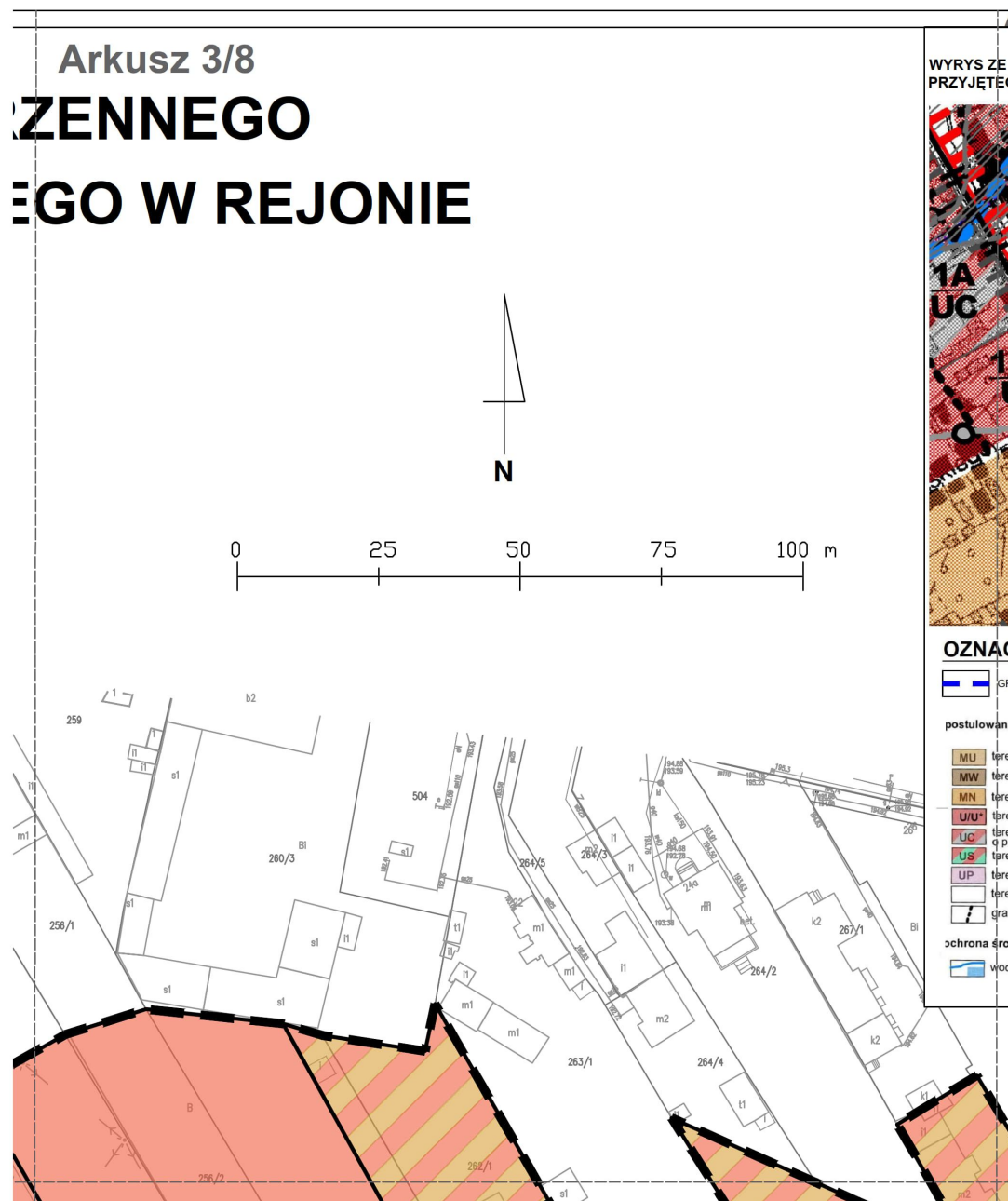




Arkusz 2/8

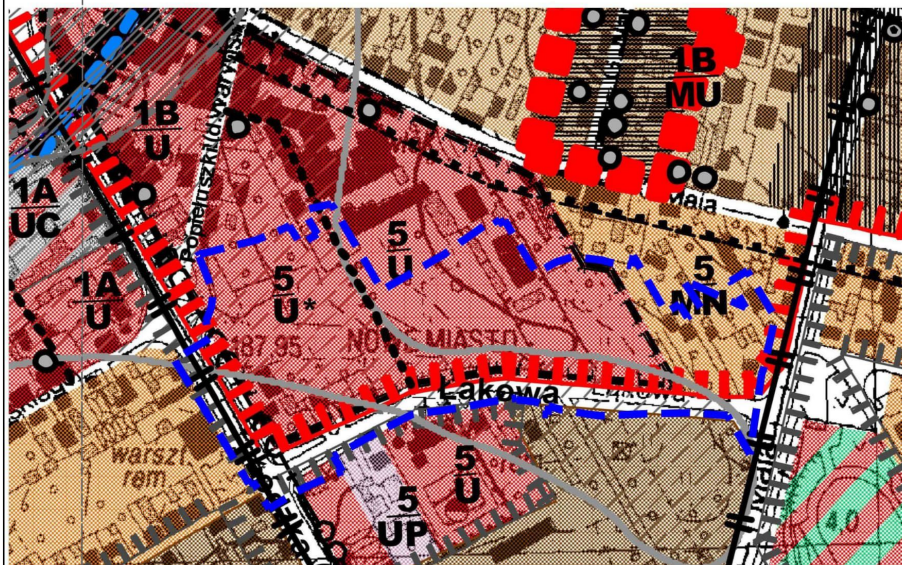
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA POŁOŻONEGO W WOJEWÓDZTWE ŁÓDZKIM





Arkusz 4/8

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZGIERZA,
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XI/120/15 RADY MIASTA ZGIERZA Z DNIA 27 SIERPNIA 2015 r.



OZNACZENIA:

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

postulowane przeznaczenie terenu

- MU tereny zabudowy śródmiejskiej
- MW tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- U/U* tereny zabudowy usługowej
- UC tereny rozmieszczenia obiektów handlowych i powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
- US tereny sportu i rekreacji
- UP tereny pozaprzemysłowej działalności gospodarczej
- tereny komunikacji
- granice między odrębnymi terenami o tej samej funkcji

ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu

- wody powierzchniowe

tereny wymagające przekształceń i rehabilitacji

- granice obszaru centralnego objętego rewitalizacją
- granice zewnętrznego obszaru objętego rewitalizacją (obszar "Stare Przedmieście")
- granice obszarów wymagających rekultywacji
- granice obszarów wymagających przekształceń

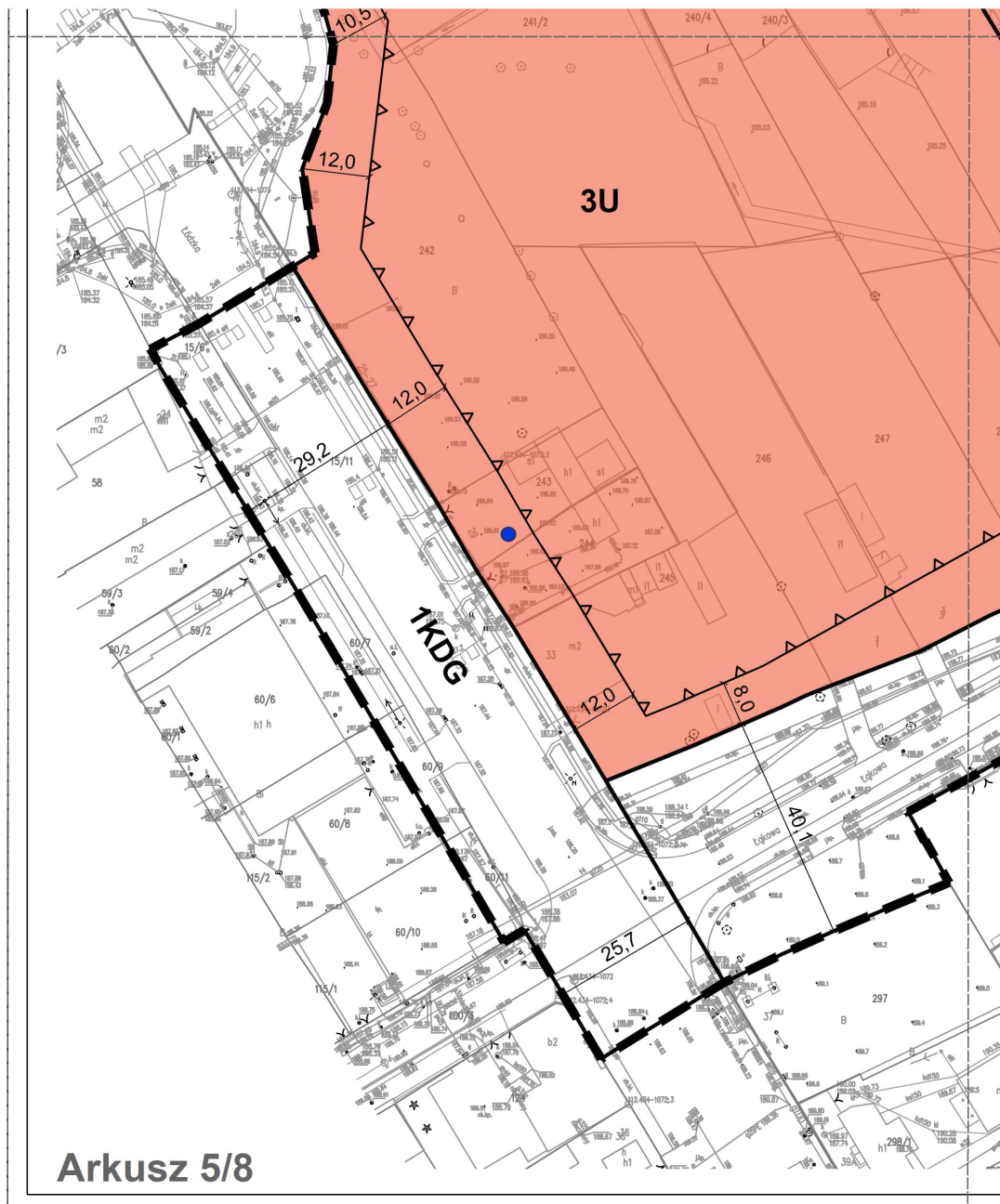
ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

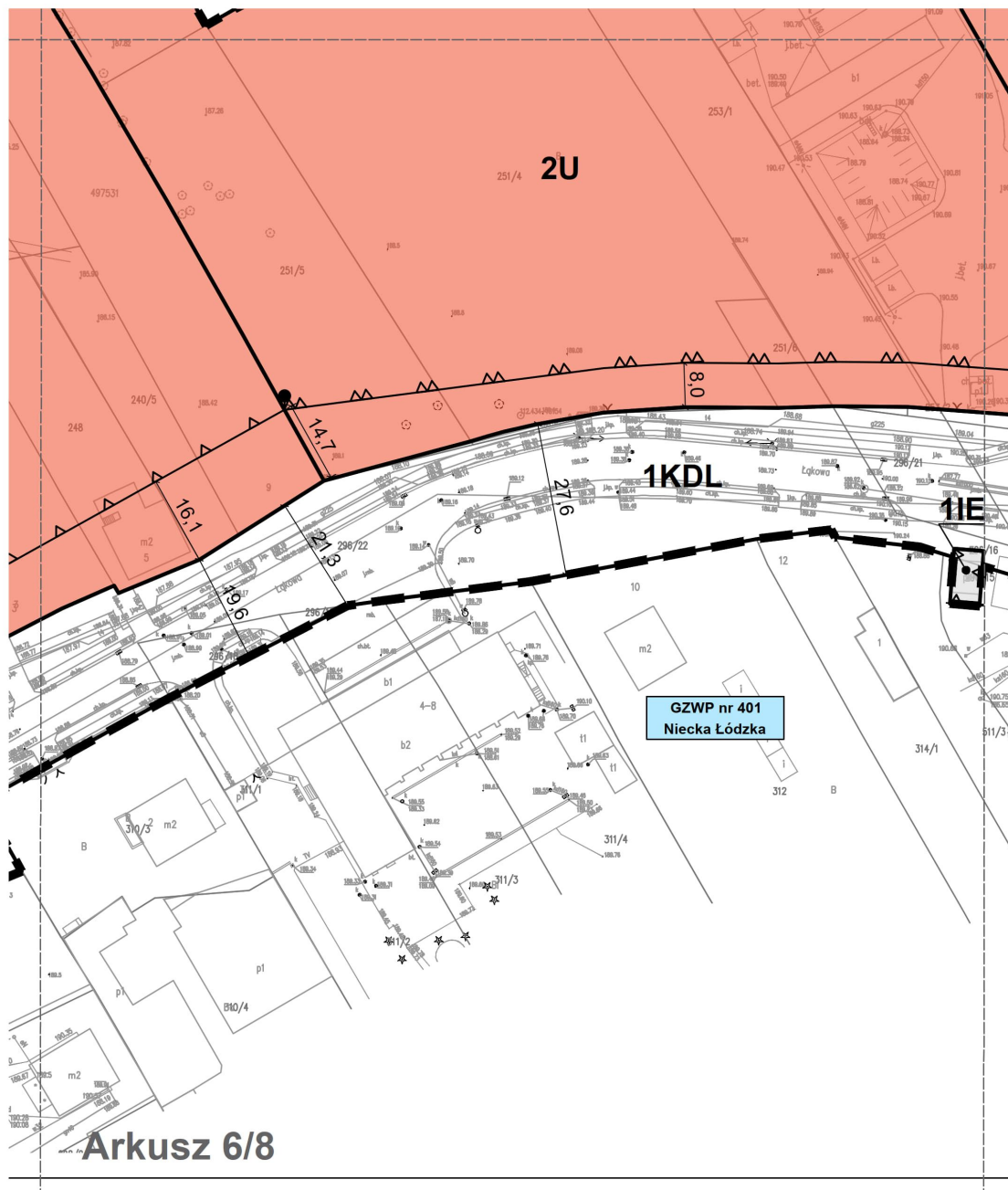
- strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej "A"
- granica Parku Kulturowego "Miasto Tkaczy"
- granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej "B"
- obiekty wpisane do rejestru zabytków
- obiekty znajdujące się w ewidencji zabytków

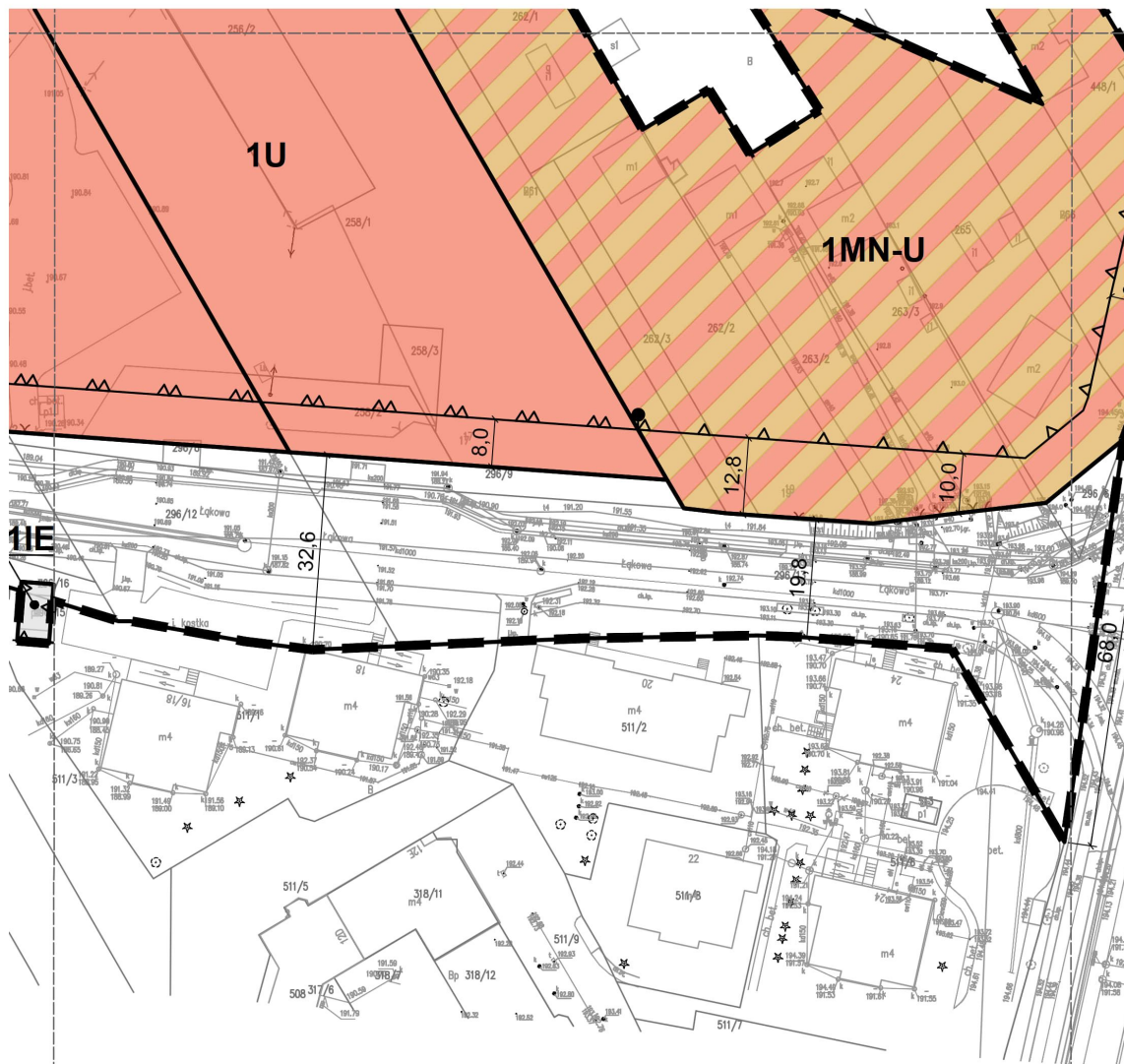
ustalenia szczególne

- podstawowe obszary przestrzeni publicznej
- pasaż pieszo-rowerowy - przebieg postulowany
- ciągi piesze i rowerowe
- linie tramwajowe





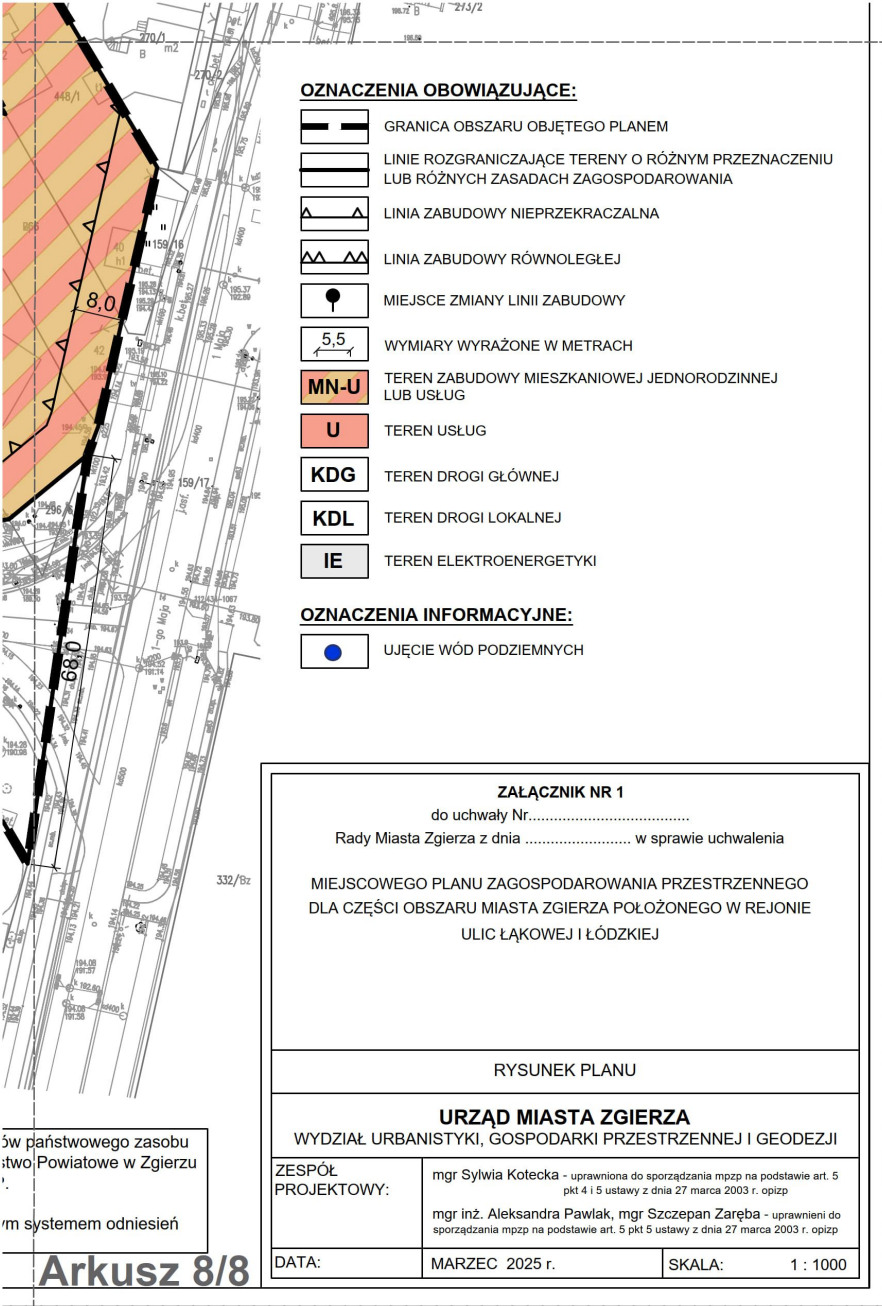




Sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej z zasobów państwa
geodezyjnego i kartograficznego prowadzonego przez Starostwo Powiatu
Licencja nr 6642.3427.2022.1020_P.

Układ współrzędnych zgodny z obowiązującym państwowym systemem
przestrzennych: PL-2000.

Arkusz 7/8



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/279/2025

Rady Miasta Zgierza

z dnia 27 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), **Rada Miasta Zgierza rozstrzyga co następuje:**

§ 1. 1. Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej, w terminie od 8 stycznia 2025 r. do 14 lutego 2025 r., wpłynęło 8 uwag podlegających rozstrzygnięciu, na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Zarządzeniem Nr 112/IX/2025 z dnia 6 marca 2025 r. Prezydent Miasta Zgierza rozpatrzył złożone uwagi.

§ 2. Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent Miasta Zgierza przedstawił Radzie Miasta Zgierza uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej wraz z załącznikami w tym listą nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Zgierza uwag.

§ 3. Po zapoznaniu się z projektem planu oraz listą nieuwzględnionych uwag, Rada Miasta Zgierza rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej, zgodnie ze stanowiskiem poniżej:

1) Uwaga Nr 1

- wpłynęła 27 stycznia 2025 r.,
- złożona przez
- dotyczy działki nr ewid. 251/4 obręb 129 przy ul. Łąkowej 11-13; w projekcie planu teren oznaczony symbolem 2U.

Treść uwagi:

Obniżenie opłaty planistycznej dla terenu 2U z dotychczasowych 30% na 5%, z uwagi na fakt, że inwestor, którego reprezentuję jest jednostką publiczną.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich nieruchomości w granicach planu. Opłata pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Jeśli wartość nie wzrośnie lub nieruchomość nie zostanie sprzedana, opłata nie jest naliczana. Ponadto ustalenie stawki renty planistycznej na poziomie 30% jest zgodne z obowiązującymi przepisami i odzwierciedla potencjalny wzrost wartości nieruchomości wynikający ze zmiany przeznaczenia terenu. Warto zaznaczyć również, że opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i ma charakter publicznoprawny. Jej celem jest rekompensata dla gminy za wzrost wartości nieruchomości wynikający z działań planistycznych. Obniżenie stawki do poziomu 5% ograniczyłoby potencjalne środki finansowe na realizację zadań publicznych.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.**2) Uwaga Nr 2**

- wpłynęła 11 lutego 2025 r.,
- złożona przez
- dotyczy działek nr ewid. 258/1, 258/2, 258/3 obręb 129 przy ul. Łąkowej 17; w projekcie planu teren oznaczony symbolem 1U.

Treść uwagi:

Sprzeciw co do zmiany funkcji działek z funkcji mieszkalnej na funkcje usługową. Na teren, który posiadał funkcję mieszkaniową uzyskałam prawomocną decyzję o warunkach zabudowy na budowę budynku mieszkalnego. Uważam, że zmiana funkcji działek na usługowe spowoduje dużą utratę ich wartości. Uważam, że po wprowadzeniu tak niekorzystnych zmian w przeznaczeniu działek, opłata planistyczna nie powinna być brana pod uwagę.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.**Uzasadnienie:**

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza przedmiotowy teren wskazany został jako teren zabudowy usługowej. Przeznaczenie poszczególnych terenów w planie miejscowym odpowiada kierunkom wyznaczonym w Studium i nie narusza jego ustaleń w tym zakresie. W projekcie planu miejscowego dla przedmiotowych działek ustala przeznaczenie teren usług oraz przeznaczenie uzupełniające teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z tym przeznaczeniem zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna może być realizowana wyłącznie jako uzupełnienie podstawowej funkcji terenu jaką jest zabudowa usługowa. Wobec powyższego przeznaczenie wnioskowanych działek w projekcie planu wyłącznie na cele zabudowy mieszkaniowej byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium.

Odnosząc się do treści uwagi dotyczącej wydanej decyzji o warunkach zabudowy, wyjaśnienia wymaga fakt, że plan miejscowy sporządzany jest w innym trybie niż ustalane są warunki zabudowy, które wydawane są w formie decyzji. Wydana w 2021 r. dla fragmentu działek decyzja o warunkach zabudowy obejmowała teren nieobjęty ustaleniami obowiązującego dla części obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z 2002 r. Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zobowiązują do wydania decyzji o warunkach zabudowy, w każdym przypadku, jeśli spełnione są warunki określone w art. 61 ww. ustawy, niezależnie od ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Przepisy prawa nie nakładają natomiast obowiązku uwzględnienia ww. decyzji w planie miejscowym. Ponadto decyzja o warunkach zabudowy, na którą powołuje się wnioskodawca, nie stanowi gwarancji utrzymania dotychczasowego przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Decyzje te wydawane są w oparciu o zasady dobrego sąsiedztwa, jednak nie mają charakteru trwałego, a ich ustalenia nie przesądzają o przeznaczeniu terenu. Jedynie ustalenia zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zapewniają skuteczną kontrolę procesu urbanizacji.

Kwestia ewentualnej utraty wartości nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia nie stanowi przesłanki do zmiany ustaleń planu. Plan miejscowy ma na celu realizację polityki przestrzennej miasta i dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych potrzeb i uwarunkowań rozwojowych. Ponadto, kwestia naliczenia opłaty planistycznej podlega odrębnej procedurze i jest rozpatrywana w kontekście faktycznego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Ewentualne roszczenia w tym zakresie mogą być przedmiotem indywidualnego postępowania administracyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.**3) Uwaga Nr 3**

- wpłynęła 12 lutego 2025 r.,

- złożona przez
- dotyczy działki nr ewid. 248 obręb 129 ul. Łąkowa 5; w projekcie planu teren oznaczony symbolem 3U.

Treść uwagi:

1. W §7 punkt 4) c) i d) wnioskuję o wprowadzenie dodatkowego zapisu, który zapewni możliwość zbudowania na terenie mojej działki budynku gospodarczego oraz garażu, oczywiście z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy.

2. Dla obszaru o symbolu 3U, zwracam się z wnioskiem o zmniejszenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy (do np. 60%) oraz zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na tym terenie.

3. Przyjęcie tego planu nie jest dla nas dobrą wiadomością, ponieważ nasze spokojne i zielone sąsiedztwo może zamienić się na sąsiedztwo ruchliwego miejsca handlowo-usługowego z wieloma miejscami parkingowymi, ruchem pieszym i samochodowym. Obniży to znacznie standard naszego życia w domu i ogrodzie a także, w dalszej perspektywie, obniży wartość naszej nieruchomości.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.**Uzasadnienie:**

Ad. 1. W projekcie planu miejscowego określone zostały zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, uwzględniające spójność i ład przestrzenny. Przewidziane zapisy określają dopuszczalne formy zabudowy zgodne z przyjętymi założeniami planistycznymi dla obszaru, zgodnie z kierunkami rozwoju wskazanymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza. Zapisy planu miejscowego dopuszczają zachowanie istniejących budynków, zlokalizowanych w części poza wyznaczonymi liniami zabudowy z możliwością dokonywania ich remontów, przebudowy, nadbudowy i rozbudowy, przy czym nadbudowa lub rozbudowa nie może przekraczać wyznaczonych linii zabudowy. Wprowadzenie możliwości budowy dodatkowych obiektów gospodarczych i garaży mogłoby naruszać wyznaczone zasady kształtowania przestrzeni, dlatego wniosek w tym zakresie nie został uwzględniony.

Ad. 2. Parametry dotyczące powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej zostały ustalone zgodnie z analizą funkcjonalno-przestrzenną oraz polityką zagospodarowania tego obszaru wynikającą ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza. Przyjęte wartości zapewniają równowagę pomiędzy intensywnością zabudowy a koniecznością zachowania terenów aktywnych przyrodniczo. Zmniejszenie maksymalnej powierzchni zabudowy i jednocześnie zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej mogłoby wpłynąć na ograniczenie możliwości inwestycyjnych i realizację założeń planistycznych dla tego obszaru. Z tego względu wniosek nie został uwzględniony.

Ad. 3. Kwestia ewentualnej utraty wartości nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia nie stanowi przesłanki do zmiany ustaleń planu. Plan miejscowy ma na celu realizację polityki przestrzennej miasta i dostosowanie przeznaczenia terenów do aktualnych potrzeb i uwarunkowań rozwojowych. Ponadto, kwestia naliczenia opłaty planistycznej podlega odrębnej procedurze i jest rozpatrywana w kontekście faktycznego wzrostu lub spadku wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego. Ewentualne roszczenia w tym zakresie mogą być przedmiotem indywidualnego postępowania administracyjnego.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

4) Uwaga Nr 4

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- złożona przez
- dotyczy działki nr ewid. 254/2 obręb 129, ul. Łąkowa 15 i ul. 3-go Maja 12; w projekcie planu teren oznaczony symbolem 2U.

Treść uwagi:

1. Wnoszę o ustalenie na terenie działki nr ew. 254/2: przeznaczenia pod usługi produkcyjne związane z obsługą ludności, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, a w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów magazynowo-składowych, administracyjno-biurowych i zaplecza usługowego, związanego z funkcją podstawową oraz zabudowy mieszkaniowej lub przeznaczenia pod usługi, z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej, a w zakresie przeznaczenia uzupełniającego, lokalizację obiektów magazynowo-składowych, administracyjno-biurowych i zaplecza usługowego, związanego z funkcją podstawową oraz zabudowy mieszkaniowej.

2. Wnoszę o wprowadzenie w projekcie planu zapisu o zachowaniu istniejącej funkcji budynków na dz. nr ew. 254/2 i możliwości przeprowadzenia remontu, adaptacji, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz realizacji nowych obiektów na terenie działki z zachowaniem dotychczasowej funkcji tj. produkcyjnej.

3. Wnoszę o uwzględnienie w projekcie planu informacji dotyczącej aktualnej lokalizacji ogrodzenia i możliwości zmiany istniejącego ogrodzenia.

4. Wnoszę o ustanowienie w projekcie planu możliwie jak najniższej stawki procentowej na terenie w/w działki.

5. Wnoszę o wprowadzenie w projekcie planu zapisów dotyczących wymaganej ilości miejsc do parkowania rowerów lub zlikwidowanie zapisu dotyczącego nakazu lokalizacji miejsc do parkowania rowerów.

6. W odniesieniu do §12 p. 8 lit. b wnoszę o wprowadzenie w projekcie planu zapisów dopuszczających lokalizację urządzeń na dachach istniejących i projektowanych budynków oraz likwidację ograniczenia mocy do 50kW.

7. Wnoszę o ustanowienie w projekcie planu nieprzekraczalnej linii zabudowy bez konieczności sytuowania obiektów równolegle do niej.

8. Wnoszę o ustanowienie w projekcie planu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 10%.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Mając na uwadze wymóg zachowania zgodności ustaleń planu miejscowego z kierunkami polityki przestrzennej określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza uwaga nie może być uwzględniona w zakresie wnioskowanego przeznaczenia terenu. W Studium przedmiotowy teren wskazany jest jako teren zabudowy usługowej. Dlatego też w planie miejscowym ustalone zostało przeznaczenie teren usług (symbol 2U).

Ad. 2. W planie miejscowym ustalono możliwość wykorzystania terenów i obiektów w sposób dotychczasowy, w zakresie zachowania funkcji terenu, funkcji i rodzaju zabudowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu. Dopuszczenie w planie miejscowym realizacji nowych obiektów o funkcji innej niż określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza byłoby sprzeczne z obowiązującymi przepisami.

Ad. 3. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa przeznaczenie terenów, zasady ich zagospodarowania oraz warunki zabudowy, jednak nie reguluje kwestii dotyczących istniejących ogrodzeń ani ich ewentualnej zmiany. Informacje o aktualnej lokalizacji ogrodzeń należą do kwestii ewidencyjnych i administracyjnych, które nie mieszczą się w zakresie regulacji planistycznych wynikających z ww. ustawy.

Ad. 4. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich nieruchomości w granicach planu. Opłata pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Jeśli wartość nie wzrośnie lub nieruchomość nie zostanie sprzedana, opłata nie jest naliczana. Warto zaznaczyć również, że opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i ma charakter publicznoprawny. Jej celem jest rekompensata dla gminy za wzrost wartości nieruchomości wynikający z działań planistycznych. Obniżenie stawki ograniczyłoby środki finansowe na realizację zadań publicznych.

Ad. 5. Elementy, które należy obowiązkowo określić w planie miejscowym zawarto min. w art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „(...) minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji (...)”. Zgodnie z ww. przepisami, wskaźniki określające minimalną liczbę miejsc do parkowania na rowery nie należą do zbioru ustaleń, które należy umieścić w miejscowym planie. Ustalony w planie miejscowym w §11 ust. 2 pkt 7 nakaz urządzenia miejsc do parkowania rowerów w formie stojaków umożliwiających przypięcie do nich ramy roweru nie nakłada nadmiernych obciążeń na inwestorów, ponieważ nie określa liczby stojaków, a jedynie nakazuje ich zapewnienie w odpowiedniej formie. Jego brak mógłby prowadzić do niedostępności bezpiecznych miejsc dla rowerów. W związku z powyższym uwaga dotycząca usunięcia zapisu lub wprowadzenia szczegółowego określenia liczby miejsc parkingowych dla rowerów nie została uwzględniona.

Ad. 6. Zgodnie z art. 15 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „plan miejscowy przewidujący możliwość lokalizacji budynków umożliwia również lokalizację mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt. 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, również w przypadku innego przeznaczenia terenu niż produkcyjne, chyba że ustalenia planu miejscowego zakazują lokalizacji takich instalacji”. Zgodnie z powyższym, możliwe jest lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii w postaci urządzeń zamontowanych na budynkach, jeżeli plan miejscowy przewiduje możliwość lokalizacji budynków na danym terenie, a postanowienia planu miejscowego wprost nie zakazują lokalizacji tego typu instalacji. W planie miejscowym nie ma sformułowanego zakazu lokalizacji instalacji na dachach budynków, w związku z czym lokalizacja tego typu urządzeń jest dopuszczalna. Ograniczenie mocy ustalone w planie miejscowym dotyczy urządzeń wolnostojących.

Ad. 7. Ustalenie w planie linii zabudowy równoległej z obowiązkiem sytuowania co najmniej 70% powierzchni ściany frontowej budynku wzdłuż niej lub równoległe do niej w odległości do 10 m ma na celu zapewnienie ładu przestrzennego oraz spójności kompozycyjnej zabudowy. Taki zapis umożliwia zachowanie harmonijnego układu urbanistycznego oraz właściwego kształtowania pierzei ul. Łąkowej. Wprowadzenie jedynie nieprzekraczalnej linii zabudowy bez określenia orientacji budynków mogłoby skutkować chaotycznym układem zabudowy, utratą ładu przestrzennego oraz pogorszeniem walorów estetycznych przestrzeni.

Ad. 8. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 15% wynika z potrzeby zachowania równowagi ekologicznej, retencji wód opadowych oraz poprawy warunków mikroklimatycznych. Obniżenie tego wskaźnika do 10% mogłoby negatywnie wpłynąć na jakość środowiska i warunki życia mieszkańców.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

5) Uwaga Nr 5

- wpłynęła 14 lutego 2025 r.,
- złożona przez
- dotyczy całego obszaru objętego planem.

Treść uwagi:

Zgłaszam wniosek o wstrzymanie prac nad planem (bądź rezygnacja z planu) do momentu uchwalenia planu ogólnego dla miasta Zgierza.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi.

Uzasadnienie:

Wnioskowane wstrzymanie prac nad planem bądź rezygnacja z jego uchwalenia na tym etapie procedury planistycznej byłoby nieracjonalne ze względu na ilość pracy włożonej w opracowanie projektu. Prace nad planem zostały zapoczątkowane uchwałą Rady Miasta Zgierza z dnia 29 września 2022 r., a opracowany projekt przeszedł procedurę opiniowania i uzgodnień zgodnie z wymogami ustawy. Następnie projekt wraz

z prognozą został wyłożony do publicznego wglądu od 8 stycznia 2025 r. do 31 stycznia 2025 r., a uwagi mogły być zgłaszane do 14 lutego 2025 r. Wstrzymanie prac skutkowałoby koniecznością ponowienia całego procesu planistycznego, co generowałoby dodatkowe koszty i wydłużało realizację założeń urbanistycznych.

Dodatkowo, dla obszaru objętego planem od 2002 r. obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jednak w tym okresie nie doszło do żadnych znaczących inwestycji. Nowy plan tworzony jest w odpowiedzi na realne potrzeby rozwojowe oraz zainteresowanie inwestorów, zarówno prywatnych jak i publicznych, co może przełożyć się na rozwój przestrzeni i realizację nowych inwestycji.

Ponadto uchwalenie nowego planu miejscowego może przynieść wymierne korzyści ekonomiczne dla gminy, m.in. wzrost wpływów z podatków czy stworzenie nowych miejsc pracy. Zawieszenie prac nad planem do czasu opracowania planu ogólnego odsunie w czasie, a być może nawet uniemożliwi osiągnięcie tych korzyści, co nie leży w interesie gminy.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

6) Uwaga Nr 6

- wpłynęła 17 lutego 2025 r. (data wysłania 14 luty 2025 r.),
- złożona przez
- dotyczy całego obszaru objętego planem oraz terenów oznaczonych symbolami 3U i 1MN-U.

Treść uwagi:

1. W §11.2 wprowadzenie wymogu realizacji miejsc postojowych dla rowerów dla obiektów usługowych, których liczba byłaby powiązana z powierzchnią użytkową lokalu, przy czym nie powinno być ich mniej niż jedno stanowisko na lokal.
2. W §12 pkt 6 ppkt 2 zawężenie możliwości realizacji indywidualnych źródeł ciepła do instalacji odnawialnych źródeł energii oraz wzmocnienie zapisu o konieczności podłączenia się do miejskiej sieci ciepłowniczej.
3. Zabezpieczenie możliwości przebiegu międzykwartylowego ciągu pieszego między ulicą Łąkową i 3 Maja.
4. Dla terenu 3U i 1MN-U ustalenie linii zabudowy równoległej zamiast linii zabudowy nieprzekraczalnej.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Proponowany zapis o konieczności zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości uzależnionej od powierzchni użytkowej lokalu został rozważony. Jednakże projekt planu uwzględnia już standardy zagospodarowania przestrzeni dostosowane do lokalnych warunków i istniejących przepisów. Dodatkowe wymagania mogłyby prowadzić do nieuzasadnionego ograniczenia swobody inwestorów oraz nadmiernych kosztów realizacji przedsięwzięć.

Ad. 2. Plan miejscowy przewiduje regulacje w zakresie zaopatrzenia w ciepło, jednak wprowadzenie obligatoryjnego podłączenia do miejskiej sieci ciepłowniczej i zakazu stosowania innych niż odnawialne źródła ciepła mogłoby stanowić nadmierne ograniczenie praw właścicieli nieruchomości. W aktualnych zapisach planu uwzględniono możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej przy jednoczesnym zachowaniu elastyczności w zakresie wyboru ekologicznych rozwiązań grzewczych.

Ad. 3. Plan miejscowy określa układ komunikacyjny zgodnie z uwarunkowaniami przestrzennymi i funkcjonalnymi obszaru. Analiza przebiegu ciągu pieszego między ulicą Łąkową i 3 Maja wskazała, że realizacja takiego ciągu pieszego nie jest uzasadniona ze względu na istniejący układ własnościowy działek oraz potencjalne trudności techniczne i prawne. Brak przebiegu ciągu pieszego między ulicą Łąkową i 3 Maja zmniejsza ingerencję w grunty prywatne oraz minimalizuje koszty realizacji planu miejscowego. Ponadto, w najbliższym sąsiedztwie istnieją alternatywne ciągi piesze zapewniające odpowiednią dostępność komunikacyjną.

Ad. 4. Plan miejscowy określa zasady kształtowania zabudowy w sposób zapewniający zachowanie ładu przestrzennego. Zastosowanie linii zabudowy nieprzekraczalnej umożliwia elastyczność w projektowaniu obiektów, jednocześnie zapewniając kontrolę nad zagospodarowaniem terenu. Wprowadzenie linii zabudowy równoległej w tym przypadku mogłoby ograniczyć możliwości inwestycyjne oraz niekorzystnie wpłynąć na kompozycję przestrzenną obszaru.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

7) Uwaga Nr 7

- wpłynęła 17 lutego 2025 r. (data wysłania 14 lutego 2025 r.),
- złożona przez INTERBAG sp. z o.o. sp.k.,
- dotyczy terenu 3U.

Treść uwagi:

Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego z roku 2002 oznaczony symbolem 1U/PN zawierał szerszą funkcję i przeznaczenie w stosunku do obecnie proponowanego 3U. Poza tym teren usług został mocno ograniczony przez: § 19.1.3) przeznaczenie wykluczone - (...), teren usług handlu hurtowego, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren usług edukacji. Dlatego niesprawiedliwym w projekcie jest jeszcze jeden zapis: §19.6 Stawka procentowa stanowiąca podstawę do ustalenia opłaty od wzrostu wartości nieruchomości - 30% - w mojej ocenie renta planistyczna w tej wysokości jest niesprawiedliwa i może być przyczyną przyszłych sporów.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie:

Zmiana przeznaczenia terenu wynika z potrzeby dostosowania planu miejscowego do aktualnych uwarunkowań przestrzennych i gospodarczych. Dotychczasowy plan obowiązujący od 2002 r. nie doprowadził do realizacji znaczących inwestycji na tym obszarze, co wskazuje na konieczność wprowadzenia nowych rozwiązań planistycznych. Nowy plan powstaje w odpowiedzi na realne potrzeby rozwojowe oraz zainteresowanie inwestorów, zarówno prywatnych jak i publicznych, co zwiększa szanse na zagospodarowanie terenu.

Ponadto ustalenie stawki renty planistycznej na poziomie 30% jest zgodne z obowiązującymi przepisami i odzwierciedla potencjalny wzrost wartości nieruchomości wynikający ze zmiany przeznaczenia terenu. Opłata pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Jeśli wartość nie wzrośnie lub nieruchomość nie zostanie sprzedana, opłata nie jest naliczana. Warto zaznaczyć również, że opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i ma charakter publicznoprawny. Jej celem jest rekompensata dla gminy za wzrost wartości nieruchomości wynikający z działań planistycznych. Obniżenie stawki mogłoby ograniczyć środki finansowe gminy przeznaczone na realizację zadań publicznych. W związku z powyższym uwaga nie została uwzględniona.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

8) Uwaga Nr 8

- wpłynęła 17 lutego 2025 r. (data stempla pocztowego 12 lutego 2025 r.),
- złożona przez
- dotyczy terenu 3U.

Treść uwagi:

Zgłaszam następujące uwagi:

1. §19 pkt 6 - zmiana opłaty planistycznej z 30% na 5%.

2. Ponadto wnoszę o następujące zapisy: § 19.1 pkt 3) zapis dotyczący funkcji / przeznaczenia alternatywnego dla terenu usług o symbolu 3U: handel hurtowy oraz zabudowa mieszkaniowa jedno- lub wielorodzinna do maksymalnej wysokości 20m. Wnoszę także o zapis umożliwiający realizację na działce obiektów biurowych, oświatowych oraz medycznych.

3. Ponadto wnoszę o zapis handlu wielkopowierzchniowego, tj. o pow. sprzedaży powyżej 2000 m².

4. §19.1 pkt 3) - zakaz usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej oraz zakaz handlu hurtowego, jak wyżej - chciałbym usunąć ten zapis jako przeznaczenie wykluczone.

5. W planie nie ma określenia maksymalnej wysokości pylonów reklamowych, itp. Skoro plan zakłada usługi handlowe trzeba określić jakie możliwości daje plan miejscowy w zakresie reklam dla potencjalnych zainteresowanych. (...) Sugeruję wysokość 21-26m.

Prezydent Miasta Zgierza nie uwzględnił uwagi w całości.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenie stawki procentowej opłaty planistycznej jest obowiązkowe i dotyczy wszystkich nieruchomości w granicach planu. Opłata pobierana jest wyłącznie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości i jej sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu. Jeśli wartość nie wzrośnie lub nieruchomość nie zostanie sprzedana, opłata nie jest naliczana. Ponadto ustalenie stawki renty planistycznej na poziomie 30% jest zgodne z obowiązującymi przepisami i odzwierciedla potencjalny wzrost wartości nieruchomości wynikający ze zmiany przeznaczenia terenu. Warto zaznaczyć również, że opłata planistyczna stanowi dochód własny gminy i ma charakter publicznoprawny. Jej celem jest rekompensata dla gminy za wzrost wartości nieruchomości wynikający z działań planistycznych. Obniżenie stawki do poziomu 5% ograniczyłoby potencjalne środki finansowe na realizację zadań publicznych.

Ad. 2. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zgodnie z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zgierza przedmiotowy teren wskazany został jako teren zabudowy usługowej. Zmiana przeznaczenia terenu w sposób proponowany w uwadze byłaby sprzeczna z ustaleniami Studium.

Ad. 3 i 4. Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia Studium są wiążące przy sporządzaniu planów miejscowych. Zakaz handlu wielkopowierzchniowego wynika bezpośrednio z ustaleń Studium, które wyklucza taką działalność na tym obszarze. Wprowadzenie tego rodzaju usług byłoby sprzeczne z ustaleniami Studium. Wprowadzenie handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego byłoby niezgodne z założeniami planistycznymi dla tego obszaru i mogłoby wpłynąć na układ komunikacyjny oraz otoczenie. Ponadto, wykluczenie usług zdrowia, edukacji oraz pomocy społecznej wynika z konieczności ochrony akustycznej tych funkcji. Przedmiotowy teren położony jest przy drodze wojewódzkiej, gdzie występuje wysoki poziom hałasu, który mógłby negatywnie wpływać na komfort użytkowników placówek edukacyjnych i medycznych. Umieszczenie tego rodzaju obiektów w lokalizacji narażonej na duże natężenie ruchu drogowego nie jest wskazane z punktu widzenia warunków środowiskowych oraz bezpieczeństwa.

Ad. 5. Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określa m.in. przeznaczenie terenu oraz zasady jego zabudowy i zagospodarowania. Natomiast kwestie dotyczące lokalizacji reklam nie mieszczą się w zakresie regulacji planu miejscowego, co wynika ze zmian ww. ustawy wprowadzonych ustawą z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw w związku ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu oraz ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji. Zgodnie z art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zasady sytuowania reklam, szyldów i obiektów małej architektury określone są wyłącznie w tzw. uchwale krajobrazowej, a nie w planie miejscowym. Oznacza to, że regulacje dotyczące wysokości pylonów reklamowych nie mogą zostać wprowadzone do planu miejscowego, gdyż nie przewiduje tego obowiązujące prawo.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zgierza: przyjęcie stanowiska Prezydenta Miasta Zgierza i nieuwzględnienie uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIV/279/2025

Rady Miasta Zgierza

z dnia 27 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530, poz. 1572, poz. 1717, poz. 1756, poz. 907, poz. 39), **Rada Miasta Zgierza rozstrzyga co następuje:**

§ 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego Radzie Miasta Zgierza projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru miasta Zgierza położonego w rejonie ulic Łąkowej i Łódzkiej, będą realizowane i finansowane w następujący sposób:

- 1) realizacja inwestycji odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi m.in. budownictwa, zamówień publicznych, gospodarki komunalnej i ochrony środowiska;
- 2) sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki;
- 3) terminy realizacji poszczególnych inwestycji - etapowanie w zależności od przyjętych zadań w corocznych budżetach miasta, w wieloletnich planach rozwoju i przebudowy poszczególnych sieci, strategii rozwoju miasta;
- 4) finansowanie poszczególnych inwestycji odbywać się będzie poprzez wydatki z budżetu miasta, zgodnie z uchwałą budżetową i wieloletnią prognozą finansową;
- 5) współfinansowanie inwestycji środkami zewnętrznymi, poprzez budżet miasta w ramach m.in. dotacji unijnych, dotacji z funduszy krajowych, z udziałem inwestorów zewnętrznych na podstawie odrębnych porozumień, innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/279/2025

Rady Miasta Zgierza

z dnia 27 marca 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę